



**PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DAN  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL  
DARI LELANG DI KABUPATEN BANJARNEGARA**

**TESIS**

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh :

Agnes Widya Yudyastanti  
B4B008009

PEMBIMBING:

Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DAN  
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL  
DARI LELANG DI KABUPATEN BANJARNEGARA**

**Disusun Oleh :**

**AGNES WIDYA YUDYASTANTI  
B4B008009**

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 29 Maret 2010

Tesis ini Telah Diterima  
Sebagai Persyaratan untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

**Pembimbing**

**Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro**

**Hj. Endang Sri Santi, S.H.,M.H.  
NIP. 19511011981032001**

**H. Kashadi, S.H.,M.H.  
NIP. 195406241982031001**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada ALLAH S.W.T, atas ijin\_Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI LELANG DI KABUPATEN BANJARNEGARA”

, sehingga dapat penulis ajukan untuk memenuhi syarat guna memperoleh derajat S2 pada **Program Pasca Sarjana Univeristas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan.**

Pada kesempatan ini tak lupa pula penulis sampaikan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam penulisan tesis ini, kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, Ms, Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang ;
2. Bapak Prof. Drs. Warella, MPA, Ph.D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang ;
3. Bapak Prof.Dr. Arief Hidayat, S.H, M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang ;
5. Bapak Hendro Saptono, S.H., M.Hum, selaku dosen wali ;
6. Ibu Endang Sri Santi, S.H, M.H, selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar memberikan pengarahan , masukan dan kritik dari satu bab ke bab yang lain selama proses penulisan tesis ini ;
7. Tim Penguji dan Tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikanya tesis ini ;
8. Seluruh Staff Pengajar dan Tata Usaha pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas segala Ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis ;

9. Rekan – rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2008 yang telah memberikan motivasi dalam penyelesaian tesis ini ;
10. Orang Tua dan Keluargaku yang telah memberikan dukungan dan do'anya kepada penulis ;
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini ;

Segala saran dan kritik yang konstruktif dari berbagai pihak demi penyempurnaan karya ini sangat di harapkan dan saya sebagai penulis menerima dengan senang hati dengan disertai ucapan terima kasih.

Akhirnya penulis berharap agar tesis ini tetap bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin menambah wawasan dalam bidang Ilmu Pengetahuan tentang Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan Di Indonesia.

# **SELLING OBJECT OF BURDEN RIGHT THROUGH BOTH AUCTION AND RIGHT REGISTERING PROCESS OF LAND FROM AUCTION IN BANJERNEGARA REGENCY**

## **ABSTRACT**

Aim of this research was: to found how the object selling procedure of burden right through auction implemented, right enlistment of land which came from auction, and to found barriers in implemented it. This research used Empirical Juridical method was law investigation that carry out not only by research literature study or secondary data only but particularly also by research primary data such interview with competent official related this research.

Data resource obtained from both primary and secondary data. Secondary collection data method by literature study and inventoried primary law resources, primary data obtained by interview method. Obtained data was explained and arrange systematically by using analysis-qualitative method.

Research result showed that object selling object of burden right through auction carry out by Auction and Public Asset Affairs Office (KPKNL) with paratee executie based on definition of Financial Minister Rule No. 40/PMK.07/2006 about direction of auction implementation, and from that auction implementation result made auction essay as authentic evidence tool about auction implementation report.

By absence that auction automatically occurred both alteration and sifts of auction object right such right of land to auction winner. According to Article 36 verse (1) and (2) PP No. 24, 1997 related right holder have responsibility to register the alteration to Land Affair Office.

Right transference through auction of Article 41 (1) PP No.24, 1997 explain that right transference through auction could registered only if proved by absence auction report made by auction official.

Keywords: Object selling of burden right through auction, and land registering

# **PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI LELANG DI KABUPATEN BANJARNEGARA**

## **ABSTRAK**

Tujuan dari penelitian ini adalah : untuk mengetahui bagaimana prosedur penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang dilaksanakan, pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari lelang, serta untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya. Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Empiris yaitu penelitian hukum yang dilakukan tidak dengan hanya cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder tetapi yang terutama adalah dengan meneliti data primer yang berupa wawancara dengan pejabat yang berwenang terkait dengan penelitian ini.

Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data sekunder diperoleh dengan cara studi pustaka dan menginventarisir sumber bahan hukum primer, data primer diperoleh dengan cara wawancara. Data yang telah diperoleh disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis dengan menggunakan metode analisis-kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang dilakukan oleh pihak KPKNL secara parate eksekusi menurut ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, serta dari hasil pelaksanaan lelang tersebut dibuat risalah lelang sebagai alat bukti autentik mengenai berita acara pelaksanaan lelang.

Dengan adanya lelang tersebut secara otomatis terjadi perubahan atau peralihan hak objek lelang yaitu berupa hak atas tanah kepada pemenang lelang. Menurut Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan.

Pemindahan hak melalui lelang menurut Pasal 41 (1) PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa peralihan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Kata Kunci : Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang, serta pendaftaran tanah

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i	
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii	
SURAT PERNYATAAN .....	iii	
KATA PENGANTAR .....	iv	
ABSTRAK .....	vi	
ABSTRACT .....	vii	
DAFTAR ISI .....	viii	
DAFTAR TABEL.....	xii	
BAB I : PENDAHULUAN		
A. Latar Belakang .....	1	
B. Perumusan Masalah .....	10	
C. Tujuan / Kegunaan Penelitian : tujuan praktis dan teoritik serta aspek pengembangannya.....	11	
D. Manfaat Penelitian .....	12	
E. Kerangka Pemikiran / Kerangka Teoritik .....	12	
1. Kerangka Konsep .....	12	
2. Kerangka Teori .....	14	
F. Metode Penelitian .....	17	
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....		21
A. Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan.....	21	
1. Pengertian Lelang .....	21	
2. Dasar Hukum Penjualan Lelang.....	23	

3. Azas-azas Penjualan Lelang.....	24
4. Subyek Penjualan Lelang.....	25
5. Fungsi serta kelebihan penjualan melalui lelang .....	26
B. Lelang Atas Dasar Perjanjian Hak Tanggungan .....	28
C. Pendaftaran Tanah .....	39
1. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	39
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	40
3. Azas-azas Pendaftaran Tanah.....	42
4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	43
5. Sistem Pendaftaran Tanah.....	45
6. Sistem Publikasi .....	46
7. Kegiatan Pendaftaran Tanah .....	48

### BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian .....	60
1. Penjelasan Umum Lokasi Penelitian.....	60
a) Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto .....	60
b) Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara .....	68
2. Pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang Oleh KPKNL.....	78

3.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Penjualan Melalui Lelang .....	88
	a) Peralihan Hak Karena Penjualan Melalui Lelang.	88
	b) Proses Pendaftaran Tanah Hasil Penjualan Melalui Lelang.....	95
4.	Hambatan Yang Timbul Dalam Praktek.....	104
	a) Hambatan Dalam Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang .....	104
	b) Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Penjualan Melalui Lelang.....	106
B.	Pembahasan.....	109
	1. Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang Oleh KPKNL .....	109
	a. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam UUHT .....	109
	b. Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang.....	113
	2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Penjualan Melalui Lelang .....	118
	3. Pemecahan Permasalahan .....	123
	a. Pemecahan Permasalahan Penjualan Melalui Lelang .....	123
	b. Pemecahan Permasalahan Pendaftaran tanah...	125
BAB IV :	PENUTUP.....	127

A. Kesimpulan .....	127
B. Saran.....	130

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia dalam menjalani kehidupan di muka bumi ini tentunya tidak terlepas dari kepentingan. Kepentingan disini diartikan sebagai suatu tuntutan perorangan atau kelompok yang diharapkan untuk dipenuhi. Dalam rangka pemenuhan dan melindungi kepentingan tersebut, manusia melakukan kerjasama dengan manusia lain untuk memudahkan mewujudkannya. Mengingat akan banyaknya kepentingan tadi maka tidak mustahil akan terjadi konflik atau bentrokan antara sesama manusia karena kepentingannya saling bertentangan. Selama tidak ada kepentingan manusia "*conflict of human interest*" atau selama kepentingan manusia tidak dilanggar, maka tidak akan ada yang mempersoalkan siapa yang benar dan siapa yang salah.<sup>1</sup>

Perlindungan dan pelaksanaan dari kepentingan itu dapat tercapai dengan terciptanya pedoman atau aturan hidup yang menentukan bagaimana manusia harus bertingkah laku dalam masyarakat sehingga tidak merugikan orang lain. Pedoman atau aturan ini disebut norma atau yang kemudian diimplementasikan sebagai hukum. Hukum selanjutnya mengatur hak dan kewajiban yang lahir dari orang-orang yang melakukan hubungan hukum, baik berupa hukum tertulis maupun yang tidak tertulis.

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Edisi ke\_4*, Liberty, Yogyakarta, 1996, Hal. 3

Hukum tertulis dan tidak tertulis ini tidaklah cukup hanya untuk dibaca, dilihat, atau diketahui saja, melainkan untuk ditaati dan dilaksanakan.

Pokok dari pengertian hukum yang dijelaskan oleh C.S.T. Kansil adalah hukum merupakan sekumpulan peraturan-peraturan yang sifatnya memaksa, dan menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yakni peraturan-peraturan yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib. Hukum mempunyai sifat memaksa dan mengatur, hukum merupakan peraturan-peraturan hidup kemasyarakatan (yang disebut norma atau kaidah) yang dapat memaksa orang untuk mentaati tata tertib dalam lingkungan masyarakat, serta memberikan sanksi yang tegas (berupa hukuman) terhadap siapa yang tidak mau mematuhi peraturan tersebut.<sup>2</sup>

Hukum Agraria merupakan salah satu dari materi hukum yang secara langsung terkait sekali dengan kehidupan setiap individu masyarakat serta tata kehidupan masyarakat Indonesia yang sampai saat ini masih sangat tergantung kepada kegiatan-kegiatan serta usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraria, sehingga tanah merupakan salah satu dari obyek Agraria yang merupakan tumpuan serta pengharapan bagi setiap individu masyarakat guna melangsungkan tata kehidupannya yang sejahtera.

---

<sup>2</sup> C.S.T. Kansil dan Christine Kansil, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 3-4

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menjelaskan “bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” maka dengan penjelasan tersebut telah dengan gamblang menjelaskan tentang hakekat dari isi bumi yang ada adalah untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat dan Negara hanya menguasainya saja tidak berarti memiliki dari hak tersebut, Negara hanya mengatur bagaimana hak tersebut dilaksanakan oleh rakyat dan membatasinya dengan berbagai produk peraturan yang secara adil melindungi hak yang dimiliki oleh setiap individu untuk kepentingan umum agar tercapainya suatu masyarakat yang adil dan makmur.

Hukum menguasai dan mencampuri setiap urusan hidup manusia, korelasi antara hubungan hukum dengan manusia sebagai subjek hukum adalah dengan adanya hak dan kewajiban yang timbul dari setiap perilaku manusia, manusia merupakan subjek pendukung hak dan kewajiban tersebut, segala benda yang mengelilingi kita merupakan obyek hak, sehingga timbulah ikatan hukum yang jumlahnya tak terhingga, yang menghubungkan antara manusia yang satu dengan manusia yang lain. Semua ikatan hukum tersebut merupakan hubungan yang kesemuanya diatur oleh hukum, jadi semuanya adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*), sehingga kita berpikir bahwa hukum tak terbatas melainkan terdapat dimana-mana. <sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>L.J. Van Apeldorn Mr, *Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita*, Jakarta, 2001, hal 6

Salah satu obyek hak yang terdapat di dalam lingkungan masyarakat adalah tanah, dan setiap individu berhak untuk memiliki obyek hak (tanah) tersebut, sehingga apabila kita berbicara mengenai adanya obyek hak, lalu bagaimanakah cara individu tersebut memperoleh obyek hak (tanah) tersebut? Adapun hak-hak atas tanah dapat diperoleh dengan cara jual beli, Menurut Harun Al-Rashid pada hakekatnya jual beli merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak pembeli tanah dari pihak penjual tanah.<sup>4</sup> Proses Penjualan tanah tersebut dibedakan menjadi dua cara yaitu : penjualan secara umum dan penjualan khusus secara lelang yang dilakukan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Disini penulis hanya menyoroti proses penjualan secara khusus saja yaitu peralihan hak atas tanah melalui lelang (penjualan dimuka umum), dimana lelang ini dilaksanakan dalam rangka pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyebutkan pengertian dari 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.

---

<sup>4</sup>Harun Al-Rashid, *Sekilas Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hal 50

Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari Pasal 51 UUPA yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai *hypothek* yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan *Creditverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908 No. 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Hak Tanggungan adalah merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Jika dilihat dari ketentuan yang diatur dalam Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dapat dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian. Dalam pemenuhan pemberian hak tanggungan tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan 4 (empat) syarat ;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal ;

Landasan Hukum Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT, dimana dalam Pasal tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara :

1. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

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

2. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b jo. Pasal 14 Ayat (2)

Rumusan Pasal 14 ayat (2) UUHT secara jelas menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Melalui penjualan secara lelang, seorang pembeli akan terjamin kepastian hukumnya atas kepemilikan obyek lelang (tanah) tersebut, karena dari setiap pelaksanaan lelang akan diterbitkan risalah lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan secara lelang, sehingga dengan alat bukti risalah lelang tersebut hak kepemilikan atas obyek lelang (tanah) akan jatuh kepada pihak pemenang lelang, meskipun belum secara sempurna mendapat hak atas tanah tersebut, karena hak atas tanah tersebut harus didaftarkan, guna memperoleh legitimasi yang sempurna akan hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Menurut Boedi Harsono bahwa peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi 2 hal yaitu: Peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta Peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak, salah

satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui proses jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.<sup>5</sup>

Lelang atau penjualan dimuka umum merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak tersebut. Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Sehingga dari pendaftaran hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, dan diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono , Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, 1999,Edisi Revisi hal 317-318

<sup>6</sup>*Ibid*, hal 486

Banyak hak-hak atas tanah yang tidak mempunyai cukup bukti secara tertulis, atau hanya berdasarkan kepada keadaan-keadaan tertentu diakui sebagai hak-hak seseorang berdasarkan kepada hak-hak bawaan dan diakui oleh yang empunya terhadap tanah tersebut. Jika terjadi mutasi kadang-kadang tidak ada bukti peralihannya ataupun bukti-bukti berupa surat segel yang telah ditandatangani oleh kepala desa dan saksi. Sehingga dari permasalahan tersebut maka pendaftaran tanah sangat berperan penting demi menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanahnya tersebut.

Hakekat dari pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) ketentuan umum PP No. 24 tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu : Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta terselenggaranya tertib administrasi, untuk mencapai tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas tanah harus terdaftar.

Menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 menjelaskan bahwa peralihan hak karena lelang dapat didaftarkan apabila ada kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Dalam penelitian ini penulis mengangkat suatu kajian mengenai penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang dan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari lelang di Kabupaten Banjarnegara. Dalam hal pelaksanaan lelangnya sendiri dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto karena Kabupaten Banjarnegara termasuk dalam wilayah administrasi kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto.

Permasalahan yang timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dimana dalam praktek sekarang dilakukan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan lelang tersebut dirasa tidak tepat, karena menganggap ketentuan Pasal 6 UUHT tentang lelang eksekusi merupakan ketentuan yang berdiri sendiri terlepas dari ketentuan tentang eksekusi lainnya. Ketentuan Pasal 6 UUHT adalah bagian dari parate eksekusi yang ketentuan dasarnya diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT. Selain itu, KPKNL juga mengesampingkan ketentuan Pasal 26 UUHT berikut penjelasannya serta Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang dengan tegas menyatakan bahwa ketentuan UUHT tentang eksekusi obyek hak tanggungan belum berlaku karena belum ada peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya.

Dari pemaparan latar belakang masalah tersebut penulis mengambil suatu kajian penelitian hukum mengenai “PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG DAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI LELANG DI KABUPATEN BANJARNEGARA”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan diatas dengan didasarkan pada beberapa kerangka teoritis diatas maka penulis dapat menemukan beberapa permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena lelang (penjualan dimuka umum ) tersebut, antara lain :

1. Bagaimana proses penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari lelang di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara?
3. Hambatan apa saja dalam proses penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang dalam hubungannya dengan eksekusi hak tanggungan serta dalam pengurusan pendaftaran tanah tersebut dan bagaimana cara untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Maksud dengan dilakukannya penelitian tersebut untuk memperoleh data-data secara sistematis yang akan penulis gunakan sebagai bahan untuk menyusun tesis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari lelang di Kabupaten Banjarnegara.
3. Untuk mengetahui hambatan apa saja dalam proses penjualan obyek hak tanggungan melalui lelang dalam hubungannya dengan eksekusi hak tanggungan serta dalam pengurusan pendaftaran tanah tersebut dan cara untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Secara praktis hasil penelitian ini dapat membantu perkembangan dari ilmu hukum khususnya dalam Hukum Administrasi Negara khususnya mengenai peranan pelelangan dan pendaftaran tanah, serta bagi penulis penelitian ini merupakan suatu pengalaman yang sangat

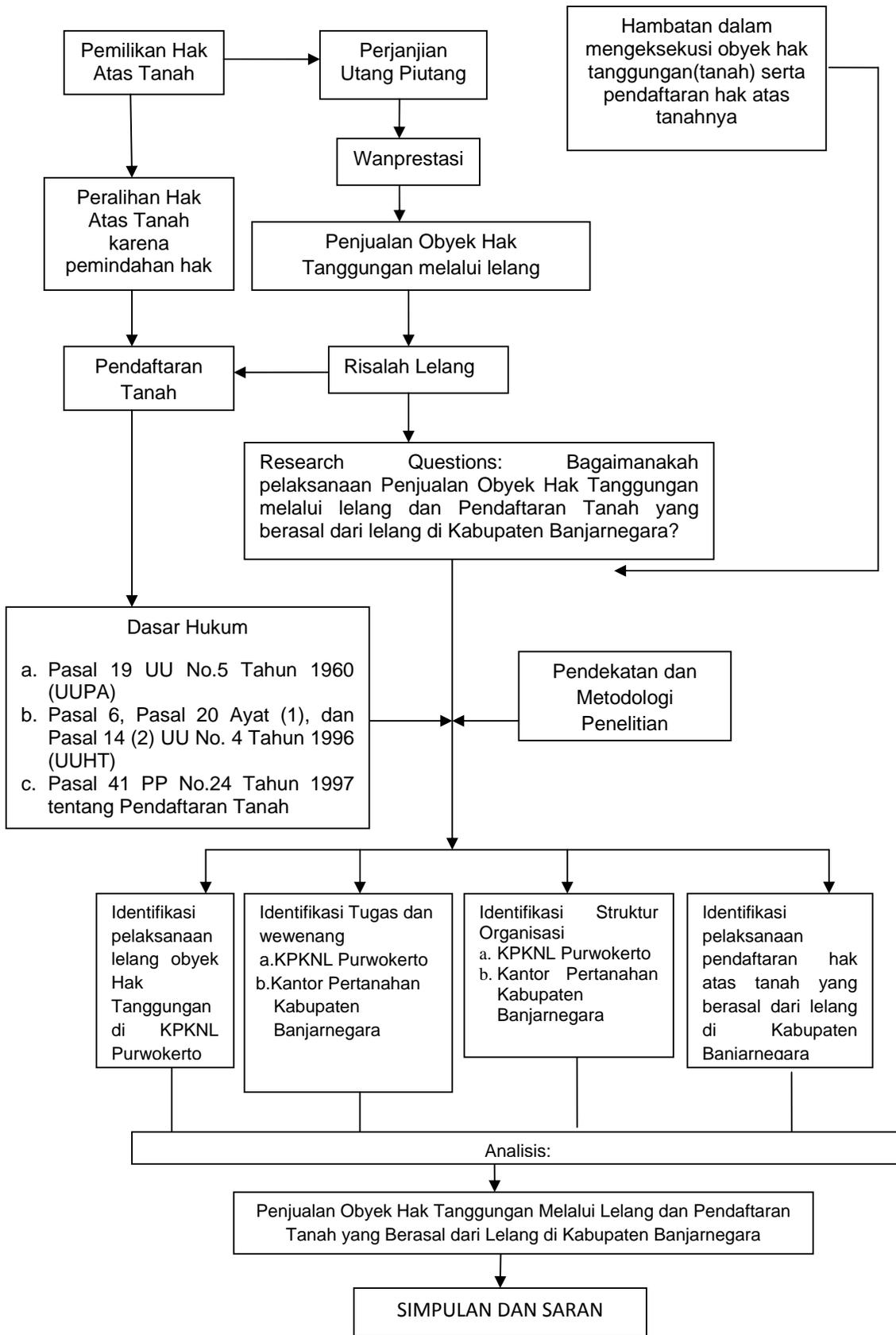
barharga dalam membandingkan suatu teori ,hukum yang didapat di perkuliahan dengan praktek yang sebenarnya.

2. Secara teoritis hasil penelitian tersebut untuk melaksanakan dan mengamalkan salah satu dari Tri Dharma perguruan tinggi yaitu penelitian yang dievaluasi dan dihasilkan akan bermanfaat bagi pihak-pihak yang memerlukan hasil dari penelitian tersebut guna kepentingan ilmu pengetahuan.

## **E. Kerangka Pemikiran**

### **1. Kerangka Konsep**

Dalam kerangka konsep ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini. Untuk memberikan gambaran yang lebih skematis atas uraian kerangka pemikiran di atas, dapat dilihat skema di bawah ini:



## **2. Kerangka Teori**

### **a. Pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL)**

Seiring dengan perkembangan ekonomi masyarakat di Kabupaten Banjarnegara, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan menimbulkan masalah yang sangat kompleks. Tanah tidak akan terlepas dari perannya sebagai obyek hukum jual beli hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh setiap individu sebagai alat untuk memenuhi kesejahteraannya. Oleh karena itu kepada setiap pemegang hak-hak atas tanah mendapatkan kewenangan untuk menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain, hak-hak atas tanah dapat dimiliki dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain. Jual beli pada hakekatnya merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang dapat dilakukan dengan pelelangan atau penjualan di muka umum. Dasar pelaksanaan lelang dalam penelitian ini adalah Lelang atas dasar Perjanjian Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-undang. Ketentuan ini bukan berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas hak atas tanah. Apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, maka penjualan lelang tersebut tunduk pada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RGB dimana dalam penjualan lelang tersebut Pemegang Hak Tanggungan harus meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pengadilan Negeri dan selanjutnya Pengadilan Negeri yang akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang disingkat dengan KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 135 / PMK.01 / 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Dalam Pasal 29 ayat (1) peraturan tersebut dijelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang dipimpin oleh seorang Kepala.

Kata “instansi vertikal” dalam kalimat diatas, mempunyai maksud bahwa KPKNL pada dasarnya merupakan kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Oleh karena KPKNL sebagai kantor operasional dari DJKN, maka KPKNL juga melaksanakan tugas-tugas dari DJKN yang ada di daerah.

#### **b. Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Lelang**

Setelah Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Lelang, Penjual/Kuasa Penjual, dan Pembeli/Kuasa Pembeli, maka obyek Hak Tanggungan berupa tanah tersebut dimana hak kepemilikan tanah tersebut dapat didaftarkan. Maka dengan adanya Risalah Lelang tersebut dapat dijadikan dasar pembuktian yang autentik dalam melakukan pendaftaran tanah, dalam kasus ini pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara.

Dasar Hukum Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sedangkan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara Yuridis Empiris, yaitu penelitian hukum yang dilakukan tidak dengan hanya cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder tetapi yang terutama adalah dengan meneliti data primer yang berupa wawancara dengan pejabat yang berwenang terkait dengan penelitian ini. Jawaban dari pejabat yang berwenang tersebut harus dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>7</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian mengkaji tentang tipe penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Dalam penelitian ini spesifikasi penelitian yang dilakukan berupa penelitian deskriptif analitis, yaitu suatu penelitian yang berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian yang bersangkutan.

### **3. Sumber dan Jenis Data**

---

<sup>7</sup> Soerjono, Soekanto, dan Sri, Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000, hal 14

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.

Data Sekunder adalah data-data yang bersumber dari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, serta beberapa karangan ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti.

Bahan Hukum Primer:

- a. Vendu Reglement S. 1908 No. 189
- b. Vendu Instruksi S. 1908 No. 190
- c. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- d. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- e. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- f. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang BPHTB
- g. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada BPN
- h. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- i. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Pajak Penghasilan
- j. Kepres No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional
- k. Peraturan Menteri Keuangan No. 40 / PMK. 07 / 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

- l. Peraturan Menteri Keuangan No. 41 / PMK.07 / 2005 tentang Pejabat Lelang Kelas I
- m. Peraturan Menteri Keuangan No. 135 / PMK.01 / 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- n. PMNA / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997
- o. Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989 tentang Tata Organisasi KANWIL BPN di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota
- p. Surat Edaran Kepala BPN- 600 – 1900 tanggal 31 Juli 2003 tentang Perihal Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran, Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan, dan Informasi Pertanahan sesuai Peraturan Pemerintah 46 Tahun 2000.

Data primer adalah data-data yang bersumber langsung dari narasumber yang bersangkutan dengan permasalahan penelitian tersebut.

Data primer yang dilakukan di KPKNL Purwokerto diperoleh dari :

- a. Sub bagian Umum
- b. Seksi Piutang Negara
- c. Seksi Pelayanan Lelang
- d. Seksi Informasi dan Hukum

Data Primer yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara diperoleh dari :

- a. Kaur Umum
- b. Seksi Hak-Hak Atas Tanah
- c. Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data sekunder diperoleh dengan cara mempelajari buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan serta beberapa karangan ilmiah yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti.
- b. Data primer diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan pihak responden langsung yang memahami tentang masalah yang sedang diteliti tersebut serta jawaban dari responden tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

#### 5. Teknik Analisis Data

Data yang dianalisis dilakukan secara analisis-kualitatif yaitu dengan cara menjabarkan dan menafsirkan data-data yang diperoleh selama

penelitian tersebut berdasarkan norma atau kaidah hukum, teori hukum, pengertian hukum dan doktrin-doktrin yang terdapat di dalam suatu bidang kajian ilmu hukum dan disusun secara sistematis yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan analisis tersebut ditarik suatu kesimpulan-kesimpulan untuk mencapai suatu kejelasan masalah yang akan dibahas.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> *Ronny Hanitijo Soemitro , Op Cit, hal 116*

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan

##### 1. Pengertian Lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.<sup>9</sup>

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.<sup>10</sup>

Dari uraian diatas, setidaknya ada 6 unsur yang melekat pada pengertian lelang tersebut yaitu:

a. Penjualan barang.

---

<sup>9</sup>Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, Jakarta, 2004, hal 2-3

<sup>10</sup>*Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah*, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, Bandung, 1995, hal 1

Lelang adalah dalam bentuk penjualan barang.

b. Dilakukan di muka umum.

Pada Pasal 1 angka 1 ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 bahwa penjualan barang terbuka untuk umum.

c. Dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan harga yang semakin meningkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin naik agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum.

d. Didahului dengan pengumuman lelang.

Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 Pelaksanaan lelang harus dimulai dengan adanya suatu pengumuman lelang baik melalui media cetak ataupun media elektronika sehingga masyarakat mengetahui akan adanya suatu pelaksanaan lelang.

e. Penjualan lelang tidak boleh dilakukan, kecuali dengan atau didepan Pejabat Kantor Lelang Negara.

Pada Pasal 1a *Vendu Reglement* Stb. 1908 No. 189 bahwa penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL dimana barang tersebut berada serta tempat pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL dan dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang sebelumnya.

## **2. Dasar Hukum Penjualan Lelang**

Dasar pelaksanaan lelang yang bersifat khusus (*lex specialis*) tersebut tertuang dalam Undang-Undang lelang Tahun 1908, yang dikenal dengan sebutan *Vendu Reglament*, yang dimuat dalam S.1908 Nomor 189, dan peraturan pelaksanaannya yang terdapat dalam *Vendu Instruksi* S.1908 Nomor 190, peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional tentunya dengan beberapa penyesuaian terhadap peraturan tersebut serta pengaturan bea lelang yang dimuat dalam LN tahun 1949 Nomor 390 dan berbagai peraturan pelaksanaan lelang lainnya yang dimuat dalam Peraturan Menteri Keuangan serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Disamping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus ( *lex specialis* ) tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran

tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam : Undang-Undang No: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

### **3. Azas-Azas Penjualan Lelang**

Dalam pengertian lelang menurut Salbiah terdapat beberapa azas dalam penjualan secara lelang tersebut antara lain :

- a. Terbuka / transparan, didalam pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman dan lelang dilaksanakan di depan umum.
- b. Kompetitif, dalam hal penawaran lelang bersifat kompetitif, dimana para peserta lelang menawar dengan harga yang bersaing tanpa diberi prioritas pada para pihak manapun dalam pelaksanaan pembelian obyek lelang tersebut.
- c. Harga optimal/wajar, karena pembeli ditunjuk berdasarkan apabila peserta lelang melakukan penawaran harganya tertinggi yang telah mencapai harga atau melebihi harga limit sehingga ditemukan suatu harga barang yang optimal atau wajar sesuai dengan harga secara umum.<sup>12</sup>

### **4. Subyek Penjualan Lelang**

Dalam pelaksanaan penjualan secara lelang terdapat beberapa subyek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan penjualan secara lelang tersebut, yaitu:

---

<sup>11</sup> *Ibid, hal 7-8*

<sup>12</sup> *Ibid, hal 3-4*

a. Pemohon/ penjual lelang

Pemohon lelang/penjual lelang adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki/dikuasai dapat dilelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh undang-undang atau yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan.

b. Peserta lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti: Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang (Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006).

c. Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang Pejabat Lelang. Pembeli lelang wajib membayar harga lelang, bea lelang, dan uang miskin serta pungutan lainnya, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan, hal tersebut tercantum dalam Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

## 5. Fungsi Serta Kelebihan Penjualan Melalui Lelang

Fungsi lelang menurut Salbiah yaitu sebagai sarana penjualan barang secara khusus yang dimaksudkan sebagai pelayanan umum, artinya siapapun dapat memanfaatkan pelayanan lelang untuk menjual barang dimuka umum, namun demikian lelang sebenarnya mempunyai fungsi privat dan publik, yaitu:

### a. Fungsi privat

Sarana transaksi jual beli barang yang memperlancar arus lalu lintas perdagangan barang. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan institusi pasar untuk mengadakan perjanjian penjualan barang.

### b. Fungsi publik

Pada saat yang sama lelang sebagai institusi pasar mengemban fungsi yang dapat dikategorikan sebagai fungsi publik. Fungsi publik dari lelang tercermin dari tiga hal yaitu:

1. Mengamankan asset yang dikuasai Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset yang dimiliki atau dikuasai oleh Negara.
2. Mendukung *law enforcement* dibidang hukum perdata, hukum pidana, hukum perpajakan dan lain-lain yaitu sebagai eksekusi suatu putusan.

3. Mengumpulkan / mengamankan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang, uang miskin, biaya administrasi, Pph Pasal 25, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan lain-lain.<sup>13</sup>

Kelebihan dari proses jual beli melalui pelelangan, adalah :

1. *Obyektif* : lelang dilaksanakan secara terbuka, tidak ada prioritas diantara peserta lelang, kesamaan hak dan kewajiban antara peserta lelang akan menghasilkan pelaksanaan lelang yang obyektif.
2. *Kompetitif* : lelang menciptakan mekanisme penawaran dengan persaingan bebas antara penawaran sehingga akan tercapai harga yang wajar.
3. *Built in control* : lelang diumumkan lebih dahulu dan dilaksanakan di depan umum, ini berarti bahwa pelaksanaan lelang dilakukan secara umum. Bahkan sejak diumumkan pihak yang berkeberatan dapat mengajukan verzet / sanggahan.
4. *Authentik* : dari setiap pelaksanaan lelang diterbitkan Risalah Lelang yang merupakan akta otentik dari pembelian suatu barang melalui proses penjualan melalui lelang.<sup>14</sup>

## **B. Lelang Atas Dasar Perjanjian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak

---

<sup>13</sup> *Ibid, hal 5-6*

<sup>14</sup> *Ibid, hal 6*

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain, hal tersebut sesuai dengan penjelasan Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Peranan Hak Tanggungan tidak akan lepas dari azas-azas yang mengikat dalam memperjanjikan hak tersebut, yaitu:

1. Azas publisitas yang merupakan syarat mutlak agar Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegangnya, piutang yang mana dan berapa jumlahnya yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, dengan mudah dapat diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan wajib dipenuhi apa yang disebut syarat publisitas, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dapat kita lihat pada penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>15</sup>
2. Azas spesialisitas yang merupakan penjabaran dari Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dicantumkan hal tertentu secara lengkap yaitu baik mengenai nama, identitas, domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau tanggungannya. Juga uraian

---

<sup>15</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 405

yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi obyek Hak Tanggungan.<sup>16</sup>

3. Azas tidak dapat dibagi-bagi yang merupakan penjelasan dari Pasal 2 ayat (1) bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya, pelunasan sebagian hutang yang dijaminakan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, pengecualian dari Pasal ini dimungkinkan dengan Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dalam penjelasannya memberikan cirri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*). Dalam hal mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.<sup>17</sup>
- b. Pasal 7 bahwa Hak Tanggungan mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suit*), bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut,biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> *Loc.cit*

<sup>17</sup> *Ibid, hal 402*

<sup>18</sup> *Loc.cit*

- c. Memenuhi azas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak yang berkepentingan, yaitu hak tersebut dapat dipindahtangankan dan didaftarkan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan cara pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, seperti dikemukakan dalam penjelasan umum angka 9.<sup>19</sup>

Serta untuk dapat menjadi obyek Hak Tanggungan harus memenuhi syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas" dalam daftar umum.
- c. Memenuhi sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.<sup>20</sup>

Sehubungan dengan apa yang disyaratkan diatas, ditetapkan obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4, yaitu:

1. Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan (Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA)
2. Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
3. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri atas Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo UU No.16 Tahun 1985).<sup>21</sup>

Berkaitan dengan hal pelunasan hutang yang ditanggung debitur, tidak akan pernah lepas dari peranan Eksekusi, apabila pihak debitur dalam pelaksanaannya cidera janji (wanprestasi) terhadap ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 jo. Pasal 6; dan

---

<sup>19</sup> *Ibid, hal 441*

<sup>20</sup> *Ibid, hal 408*

<sup>21</sup> *Ibid, hal 409*

Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan. Ada dua cara dalam melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- a. *Parate Eksekusi* biasa berdasarkan Pasal 224 HIR, dengan meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Berdasarkan permintaan itu, Ketua Pengadilan Negeri melaksanakan penjualan lelang.
- b. Melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan berjanji bahwa pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, penjualan lelang dapat dilakukan tanpa campur tangan pengadilan. Pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta pelaksanaan penjualan kepada kantor lelang / pejabat lelang.

Pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji tidak digantungkan pada jatuh tempo perjanjian kredit . Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak menjelaskan faktor cidera janji, hanya menegaskan cidera janji menjadi dasar bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya menjual obyek hak tanggungan. Hal itu diulangi kembali dalam penjelasan Pasal tersebut yang mengatakan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan klausul demikian.

Penegasan yang sama diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual obyek hak tanggungan dengan parate eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR atau menjual berdasarkan kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ada klausul demikian, atau melakukan penjualan dibawah tangan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3).

Oleh karena Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai cidera janji, dapat dirujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUHPerdara. Dalam ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, yang dimaksud dengan wanprestasi atau cidera janji adalah lalai memenuhi perjanjian, atau tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan. Lebih spesifik lagi dalam Pasal 1763 KUHPerdara mengatakan tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cidera janji atau *default* adalah:

- a. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan pokok pinjaman, dan / atau bunga (*interest*) yakni tidak membayar bunga paling tidak 2 (dua) bulan.
- b. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat 3 (tiga) bulan, tidak diindahkan.

Eksekusi obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan, meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi hak menjual obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji. Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan (kreditor) berhak untuk menjual obyek hak tanggungan, baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas dasar kekuasaan sendiri. Makna menjual obyek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan.

Selain ketentuan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesuai Pasal 1267 KUHPerdara juga memberi hak opsi kepada kreditor untuk mengambil tindakan apabila debitor wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak, dengan ketentuan meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitor memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitor, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Maka apabila debitor melakukan cidera janji, eksekusi dapat dilaksanakan meskipun masa perjanjian belum berakhir. Terhadap pelaksanaan eksekusi yang demikian, debitor tidak dapat mengajukan *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR atau Pasal 225 RBG.

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat

eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Sehingga dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam APHT harus dimuat janji bahwa apabila debitor cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang hak tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang pada KPKNL.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk melaksanakan lelang.
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penjual.
- g. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pralelang.

Sebelum melaksanakan penjualan lelang, Kantor Lelang akan meneliti keabsahan dari dokumen atau lampiran yang diajukan, setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen atau lampiran tersebut maka lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan, adapun dokumen-dokumen persyaratan lelangnya menurut ketentuan Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02 / PL / 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, antara lain terdiri dari :

- a. Salinan / fotokopi Perjanjian Kredit;
- b. Salinan / fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. Salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- d. Salinan / fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditor;
- e. Asli / fotokopi bukti kepemilikan hak; dan
- f. Salinan / fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

Apabila dalam APHT tidak dimuat janji sebagaimana pada Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, atau adanya kendala / gugatan dari debitor / pihak ketiga, maka penjualan obyek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan title eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan secara lelang memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, dan pelaksanaan lelang harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri;
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang kantor lelang Negara;
- c. Pengumuman lelang mengikuti tatacara pengumuman lelang eksekusi;
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitor untuk melaksanakan lelang;
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai;

f. Pelaksanaan lelang dapat melibatkan balai lelang pada jasa pralelang.

Sedangkan dokumen persyaratan lelangnya menurut ketentuan Pasal 6 angka 2 Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02 / PL / 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, antara lain terdiri dari :

- a. Salinan / fotokopi Putusan dan / atau Penetapan Pengadilan;
- b. Salinan / fotokopi Putusan Penetapan Aanmaning / teguran kepada tereksekusi dari Ketua Pengadilan;
- c. Salinan / fotokopi Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan;
- d. Salinan / fotokopi Berita Acara Sita;
- e. Salinan / fotokopi Perincian Hutang / jumlah kewajiban tereksekusi yang harus dipenuhi;
- f. Salinan / fotokopi Pemberitahuan Lelang kepada termohon eksekusi; dan
- g. Asli dan / atau fotokopi bukti kepemilikan / hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan / hak, atau apabila bukti kepemilikan / hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis / surat keterangan dari penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan / hak dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 3 ayat (3) Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor: PER-02 / PL / 2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa dalam hal Penjual telah memenuhi

kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum maupun khusus dan telah memenuhi legalitas formal subyek dan obyek lelang, Kepala KPKNL menetapkan dan memberitahukan kepada Penjual tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi:

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang;
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai dengan ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya; dan
- c. Hal-hal lain yang perlu disampaikan kepada Penjual, misalnya mengenai Harga Limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang dan lain sebagainya.

Setelah pengumuman lelang dilaksanakan dan diperoleh beberapa peminat lelang, maka selanjutnya KPKNL akan melakukan persiapan dokumen persyaratan lelang serta pemberitahuan rencana lelang kepada Penanggung Hutang dan atau Penjamin Hutang, pemberitahuan tersebut dilakukan paling lambat 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, serta Kepala KPKNL menetapkan besarnya uang jaminan lelang untuk setiap barang yang akan dilelang dan besarnya uang jaminan lelang tersebut ditetapkan berdasarkan pertimbangan faktor efektifitas dan diperkirakan tidak melampaui nilai limit yang telah ditetapkan.

Seperti halnya pelelangan pada umumnya pelaksanaan lelang dipimpin oleh Pejabat Lelang, serta peserta lelang yang mengajukan penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual ditunjuk sebagai pemenang lelang, dan setelah pembayaran

uang hasil lelang tersebut dilunasi, maka Pejabat Lelang akan mengeluarkan petikan Risalah Lelang dan diberikan kepada pembeli.

Khusus mengenai barang tidak bergerak penandatanganan Risalah Lelang dilakukan langsung oleh Pejabat Lelang, Penjual / Kuasa Penjual, dan Pembeli / Kuasa Pembeli, karena obyek Hak Tanggungan yang dibeli melalui pelelangan merupakan tanah dan hak kepemilikan tanah tersebut dapat dijadikan dasar pembuktian yang autentik dalam melakukan pendaftaran tanah.

## **C. Pendaftaran Tanah**

### **1. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Hakekat dari pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) ketentuan umum Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 bahwa “ pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) ketentuan umum Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> CST, Kansil dan Christine, Kansil. *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hal 454

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah “suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh negara / pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.”<sup>23</sup>

Bidang tanah yang dimaksud diatas, menurut Pasal 1 Ketentuan Umum ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, yaitu : bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas.

Pendaftaran tanah merupakan tugas Negara yang dilakukan pemerintah bagi kepentingan masyarakat pada umumnya, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, akan diperoleh data bukti hak atas tanah yang kesemuanya dapat dijadikan data otentik apabila suatu saat terjadi perselisihan mengenai status kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Data bukti yang dimaksud diatas, adalah data bukti menurut hukum pertanahan dalam Pasal 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terbagi menjadi dua bagian yaitu:

- a. Data yuridis adalah ketentuan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya.
- b. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftarkan, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Boedi, Harsono. *HUKUM AGRARIA INDONESIA “Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya”*, Djambatan, Jakarta, 1999, Edisi Revisi, hal 72

<sup>24</sup> CST, Kansil dan Christine, Kansil. *Op.cit*, hal 454

## 2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Hakekat pendaftaran tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tentang pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastain hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
  - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dengan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>25</sup>

Dasar pembuktian hukum terhadap hak-hak lainnya yang terdapat dalam UUPA antara lain:

- a. Pasal 23 ayat (1) bahwa Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lainnya harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.<sup>26</sup>
- b. Pasal 32 ayat (1) bahwa Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan serta peralihan serta

---

<sup>25</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 60

<sup>26</sup> *Ibid*, hal 62

hapusnya hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.<sup>27</sup>

- c. Pasal 38 ayat (1) bahwa Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftar menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.<sup>28</sup>

Dengan penjelasan ketentuan Pasal 19, 23, 32, dan 38 yang terdapat dalam UUPA menginstruksikan kepada pemerintah agar dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, serta kewajiban dari pemegang hak atau subyek hak-hak tersebut diatas harus mendaftarkan hak-haknya apabila terjadi suatu peralihan, hapusnya, dan pembebanannya terhadap hak atas tanah tersebut.

Sehingga pada tanggal 8 Juli 1997 ditetapkan dan diundangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang sejak Tahun 1961 mengatur pelaksanaan Pendaftaran Tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Peraturan Pemerintah tersebut diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 57 Tahun 1997, sedang penjelasannya dalam Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3696.<sup>29</sup>

### **3. Azas- Azas Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas-azas yang berlaku mengikat terhadap suatu pejabat rechtekadaster antara lain :

- a. Azas sederhana

---

<sup>27</sup> *Ibid*, hal 66

<sup>28</sup> *Ibid*, hal 67

<sup>29</sup> CST, Kansil dan Christine, Kansil, *Op.cit*, hal 455

Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

b. Azas aman

Pendaftaran tanah harus dilakukan seteliti mungkin dan secermat mungkin sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah tersebut.

c. Azas terjangkau

Pendaftaran tanah harus terjangkau bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya bagi golongan masyarakat kurang mampu.

d. Azas mutakhir

Perlengkapan dan prasarana yang memadai dalam hal proses pendaftaran tanah yang secara berkesinambungan dalam pemeliharaan data.

e. Azas terbuka

Bahwa data-data yang tersimpan di kantor pertanahan sesuai dengan keadaan di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>30</sup>

#### **4. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

---

<sup>30</sup> Kansil, CST dan Christine, Kansil, *Op.cit*, hal 456-457

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak untuk membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun kepada pemegang haknya diberikan sertipikat hak atas tanah.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah untuk memperoleh data yang diperlukan atas tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terbuka untuk umum.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi.<sup>31</sup>

Menurut Harun Al-Rashid bahwa kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian hukum mengenai kepemilikan dan penguasaan terhadap tanah, kepastian hukum itu meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Kepastian mengenai orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek pemegang hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batasnya serta luas bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak atas tanah.<sup>32</sup>

Sehingga pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, sesuai dengan tujuan pokok dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hal 457

<sup>32</sup> Harun Al-Rashid, *Sekilas Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hal 82-83

tercantum dalam Penjelasan Umum I alinea ke-5 angka 3, yang menyatakan bahwa salah satu dari tujuan pokok dari Undang-Undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.<sup>33</sup>

## 5. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono bahwa sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles) sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP 10 / 1961 bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>34</sup>

Dalam sistem ini setiap penciptaan hak baru, pemindahan hak, pembebanan juga harus dibuatkan akta, tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftarkan melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian, sehingga perlu dibuatkan / disediakan daftar isian / register yang menurut PP No. 24 Tahun 1997 disebut buku tanah. Jadi disini akta dalam pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah, akta pemindahan, dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah yang bersangkutan. Sistem pendaftaran

---

<sup>33</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 216

<sup>34</sup> *Ibid*, hal 463

tanah yang digunakan di Indonesia adalah sistem pendaftaran hak, untuk itu disediakan “daftar isian” atau register menurut PP No. 24 Tahun 1997 yang bertujuan dalam pencatatan perubahan-perubahan di kemudian hari.

Menurut Pasal 31 PP No. 24 Tahun 1997 untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan diterbitkan sertipikat sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>35</sup>

## **6. Sistem Publikasi**

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10 / 1961 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti di nyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi yang negatif murni. Sistem publikasi negatif yang murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam Pasal-Pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.<sup>36</sup>

Menurut A.P. Parlindungan bahwa “pendaftaran tanah menganut azas negatif, artinya belum tentu seseorang yang tertulis

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal 463

<sup>36</sup> *Loc.cit*

namanya pada sertipikat tanahnya adalah sebagai pemilik yang mutlak.<sup>37</sup>

Hal inipun ditegaskan kembali oleh Efendi Parangin bahwa “sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah adalah sistem negatif akan tetapi ditambah dengan bertendens positif artinya kelemahan sistem negatif dikurangi dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga kepastian hukum akan dapat dicapai”.<sup>38</sup>

Jadi jelas sistem publikasi bukanlah negatif murni dan bukan pula sistem positif meleinkan apa yang dikenal sebagai sistem negatif bertendensi positif, dalam hal sejauh mana kekuatan sertipikat sebagaitanda bukti yang kuat dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa untuk memberikan suatu ketentuan selama belum dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang

---

<sup>37</sup> A.P, Parlindungan *Pendaftaran Tanah di Indonesia* , Mandar Maju, Bandung,1990, hal 113

<sup>38</sup> Efendi, Parangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal 98

pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.<sup>39</sup>

## 7. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Pada Pasal 11 PP No. 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>40</sup>

### 1). Pendaftaran tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 ayat 9 PP No. 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.<sup>41</sup> Pasal 13 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>42</sup>

#### a). Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara

---

<sup>39</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 465

<sup>40</sup> CST, Kansil, dan Kansil, Christine, *Op.Cit*, hal 461

<sup>41</sup> *Ibid*, hal 455

<sup>42</sup> *Ibid*, hal 462

serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.<sup>43</sup> Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis kepala kantor pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.<sup>44</sup>

Pada pendaftaran tanah pertama kali secara sistematis kegiatan pendaftaran tanah menurut Pasal 46 s/d Pasal 72 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut:

1. Penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis oleh Menteri atas usulan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
2. Penyiapan peta pendaftaran berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto serta biaya pendaftaran dibiayai dari anggaran pemerintah swadaya.
3. Pembentukan panitia ajudikasi dan satuan tugas.
4. Penyelesaian permohonan yang ada pada saat mulainya pendaftaran tanah secara sistematis.
5. Penyuluhan mengenai akan adanya pendaftaran secara sistematis.
6. Pengukuran.
7. Pengumpulan data fisik.

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hal 455

<sup>44</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 471

8. Pengumpulan data yuridis.
9. Pengumuman data fisik dan data yuridis di kantor adjudikasi / desa / kelurahan selama 30 hari.
10. Penegasan konversi, pengakuan hak, dan pemberian hak.
11. Pembukuan hak.
12. Penerbitan sertipikat.
13. Penyerahan hasil kerja.<sup>45</sup>

b). Pendaftaran Tanah Secara Sporadis

Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal.<sup>46</sup>

Pada pendaftaran tanah secara sporadis menurut Pasal 73 s/d 93 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional kegiatan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan pendaftaran tanah secara sporadis oleh pemohon.
- 2) Pengukuran.
- 3) Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.

---

<sup>45</sup> Kansil CST dan Christine Kansil , *Op.cit*, hal 520-534

<sup>46</sup> *Ibid*, hal 455

- 4) Pengumpulan data yuridis dan data fisik serta pengesahannya.
- 5) Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya selama 60 hari.
- 6) Penegasan konversi pengakuan hak.
- 7) Pembukuan hak.
- 8) Penerbitan sertipikat.<sup>47</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.<sup>48</sup>

Ad. 1 Pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi :

- a. Pengukuran dan pemetaan.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hal 535-546

<sup>48</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 472

f. Pembuatan surat ukur. (Pasal 14 PP No. 24 Tahun 1997).<sup>49</sup>

Ad. 2 Dalam kegiatan pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No. 24 Tahun 1997. Sedangkan hak-hak lama adalah hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961.

Pasal 23 menentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran :

a. Hak atas tanah baru data yuridisnya dibuktikan dengan :

1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau hak pengelolaan, yang diberikan

---

<sup>49</sup> Kansil CST dan Christine Kansil , *Op.cit*, hal 463-469

secara individual, kolektif, ataupun secara umum;

- 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan; apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- b. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf yang disebut dalam uraian 135 E; ditinjau dari sudut obyeknya pembukuan tanahwakaf merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan sebelumnya sudah didaftar sebagai tanah Hak Milik;
- d. Hak Millik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan, yang dibicarakan dalam uraian 139 B angka 2; pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarp[un hak atas tanah tempat bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan berdiri sudah terdaftar;

- e. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian Hak Tanggungan, yang dibicarakan dalam uraian 184 A.<sup>50</sup>

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi / Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Demikian ditetapkan dalam Pasal 24 ayat (1) di atas dapat berupa:

1. Grosse Akta eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
2. Grosse Akta Eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatblad 1834-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan

---

<sup>50</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 476-477

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau

3. Surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
4. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
5. Surat Keputusan pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya, atau
6. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang disaksikan oleh Kepala Adat / Kepala Desa / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, atau
7. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan, atau
8. Akta ikrar wakaf / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977, atau

9. Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan, atau
10. Surat penunjukan atau pembelian kapling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
11. Petuk pajak bumi / landrete, girik, pipil, kekitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961, atau
12. Surat Keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau
13. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 6, dan Pasal 7 ketentuan-ketentuan konversi dalam UUPA.<sup>51</sup>

Ad. 3 Penerbitan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hal 478-479

buku tanah. Memperoleh sertipikat adalah hak pemegang atas tanah, yang dijamin Undang-Undang.<sup>52</sup>

Ad. 4 Mengenai penyajian data fisik dan data yuridis itu terdapat ketentuan yang lebih rinci dalam Pasal 187 s/d 192 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997.<sup>53</sup>

Ad. 5 Mengenai penyimpanan data dan dokumen itu terdapat ketentuan pelengkapanya dalam Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997.<sup>54</sup>

## 2). Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah

Pasal 1 ayat (12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>55</sup>

Menurut Boedi Harsono, pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hal 486

<sup>53</sup> *Ibid*, hal 489

<sup>54</sup> *Ibid*, hal 490

<sup>55</sup> Kansil CST dan Christine Kansil, *Op.cit*, hal 455

Perubahan itu misalnya terjadi sebagai akibat peralihannya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.<sup>56</sup>

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, demikian bunyi Pasal 36. Peristiwa-peristiwa hukum apa yang merupakan perubahan data yuridis disebut secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997, sedang yang mengenai perubahan data fisik dalam ayat (3). Semuanya diatur dalam BAB V PP 24 Tahun 1997 (Pasal 36 s/d 56), yang mendapat pengaturan lebih lanjut dan rinci dalam BAB IV Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 (Pasal 94 s/d 139).<sup>57</sup>

a. Perubahan data yuridis

Data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

---

<sup>56</sup> Boedi, Harsono. *Op.cit*, hal 461

<sup>57</sup> *Ibid*, hal 491

Adapun perubahan yang terjadi pada data yuridis atas tanah, menurut Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 3 Tahun 1997 dapat disebabkan karena :

- 1) Peralihan hak karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- 2) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan.
- 4) Hapusnya Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan.
- 5) Pembagian hak bersama.
- 6) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan Pengadilan.
- 7) Perubahan nama akibat pemegang hak yang mengganti nama.
- 8) Perpanjangan jangka waktu Hak Atas Tanah.
- 9) Perpanjangan.<sup>58</sup>

b. Perubahan data fisik

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Adapun perubahan yang terjadi pada data fisik atas tanah menurut Pasal 94 ayat (3) Peraturan Pemerintah No.3 Tahun1997 dapat disebabkan karena :

- 1) Pemecahan bidang tanah.
- 2) Pemisahan sebagian atau beberapa beagian bidang tanah,

---

<sup>58</sup>Kansil CST dan Christine Kansil , *Op.cit*, hal 547

3) Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> *Loc.cit*

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Penjelasan Umum Lokasi Penelitian**

##### **a) Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto**

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) menurut Pasal 29 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006 bahwa KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Tugas dari KPKNL menurut Pasal 30 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006 yaitu melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan Negara, penilaian piutang Negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menyelenggarakan fungsi :

- a. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara.

- b. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara.
- c. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang.
- d. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara.
- e. Pelaksanan pelayanan penilaian.
- f. Pelaksanaan pelayanan lelang.
- g. Penyajian Informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang.
- h. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan.
- i. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain.
- j. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang.

- k. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan.
- l. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang.
- m. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.
- n. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Ruang lingkup Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 135 / PMK.01 / 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, masuk ke dalam KANWIL IX DJKN SEMARANG.

**Tabel 1. Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto**

<b>NAMA</b>	<b>LOKASI</b>	<b>WILAYAH KERJA</b>
<b>KPKNL PURWOKERTO</b>	<b>PURWOKERTO</b>	<b>1. KAB. BANYUMAS</b> <b>2. KAB. BANJARNEGARA</b> <b>3. KAB. PURBALINGGA</b> <b>4. KAB. KEBUMEN</b> <b>5. KAB. CILACAP</b> <b>6. KAB WONOSOBO</b>

Sumber : Data primer yang telah diolah

Dalam pelaksanaannya menurut Pasal 32 menurut Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 135 / PMK.01 / 2006, struktur organisasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang terdiri dari :

- a. Subbagian Umum;
- b. Seksi Administrasi Kekayaan Negara;
- c. Seksi Pelayanan Penilaian;
- d. Seksi Piutang Negara;
- e. Seksi Pengelolaan Barang Jaminan;
- f. Seksi Pelayanan Lelang;
- g. Seksi Hukum dan Informasi;
- h. Kelompok Jabatan Fungsional.

Subbagian Umum mempunyai tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga, dan pengkoordinasian, penyelesaian temuan hasil, pemeriksaan aparate pengawasan fungsional.

Seksi Administrasi Kekayaan Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan pemeriksaan dokumen, pengadaan, pengamanan, pengelolaan, pemanfaatan, status penguasaan, analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan penatausahaan dan penyusunan daftar kekayaan negara.

Seksi pelayanan penilaian mempunyai tugas melakukan penilaian yang meliputi identifikasi

permasalahan, survei pendahuluan, pengumpulan dan analisa data, penerapan metode penilaian, rekonsiliasi nilai serta kesimpulan nilai dan laporan penilaian untuk kepentingan penilaian kekayaan negara, sumber daya alam, real properti, properti khusus dan usaha serta penilaian atas permintaan Badan Hukum Pemerintah dan penilaian terhadap penilaian yang diamanatkan oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.

Seksi Piutang Negara mempunyai tugas melakukan penyiapan bahan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan, pertimbangandan pemberian keringanan hutang, pengusulan pencegahan, pengusulan dan pelaksanaan paksa badan, penyiapan pertimbangan penyelesaian, atau penghapusan piutang Negara, serta penggalian potensi piutang Negara.

Seksi Pengelolaan Barang Jaminan mempunyai tugas melakukan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang dan harta kekayaan lain milik penanggung hutang, serta inventarisasi, registrasi, pengamanan, pendayagunaan, dan pemasaran barang jaminan.

Seksi Pelayanan Lelang mempunyai tugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang, dan dokumen obyek lelang, penyiapan dan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi risalah lelang, pelaksanaan verifikasi risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang, penggalian potensi lelang, pelaksanaan superintendensi Pejabat Lelang serta pengawasan Balai Lelang dan pengawasan lelang pada PT Pegadaian (Persero) dan lelang kayu kecil oleh PT. Perhutani (Persero).

Seksi Hukum dan Informasi mempunyai tugas melakukan registrasi dan penatausahaan berkas kasus piutang negara, pencatatan surat permohonan lelang, penyajian informasi, pemberian pertimbangan dan bantuan hukum kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara dan lelang, serta verifikasi penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang.

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tabel 2.

**HASIL PELAYANAN LELANG KPKNL PURWOKERTO****TAHUN ANGGARAN 2009**

NO.	BULAN	PERMOHONAN	RISALAH	POKOK	BEA LELANG	BEA LELANG	BEA LELANG	JUMLAH
			LELANG	LELANG	PENJUAL	PEMBELI	BATAL	BEA LELANG
1	Januari	4	4	219.650.000	153.500	2.196.500	-	2.350.000
2	Februari	7	14	8.025.000	80.250	80.250	-	160.500
3	Maret	7	18	32.665.000	300.000	326.650	300.000	926.650
4	April	8	37	1.330.167.000	9.082.170	13.301.670	150.000	22.533.840
5	Mei	13	67	678.200.000	3.451.100	6.782.000	650.000	10.883.100
6	Juni	13	57	1.155.020.000	11.450.200	11.550.200	200.000	23.200.400
7	Juli	7	20	86.350.000	630.000	863.500	-	1.493.500
8	Agustus	11	24	4.228.919.100	661.155	42.289.191	100.000	43.050.346
9	September	10	33	254.945.000	1.546.950	2.549.450	50.000	4.146.400
10	Oktober	13	20	900.532.000	7.261.020	9.005.320	-	16.266.340
11	November	11	41	1.019.200.000	8.665.500	10.192.000	50.000	18.907.500
12	Desember	12	101	3.438.029.000	29.739.380	34.380.290	-	64.119.670
	Jumlah	132	436	13.351.702.100				208.038.246
	Target	201	284	3.541.630.000				95.000.000
	Prosentase	65%	153%	377%				219%

## **b) Ruang Lingkup Kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara**

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah Non Departemen yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Presiden dan dipimpin oleh seorang Kepala yang dijabat oleh Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah. Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 menjelaskan bahwa tugas dan kewenangan Agraria dari Departemen dalam negeri dialihkan kepada Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pemerintah Non Departemen dipimpin oleh seorang Kepala yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, sehingga sejak tanggal 24 September 1988 merupakan cikal bakal lahirnya Badan Pertanahan Nasional. Untuk mencapai tujuan tersebut sepanjang mengenai tanah, Pemerintah melalui Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 telah membentuk Badan Pertanahan Nasional di tingkat Pusat sampai Tingkat Propinsi dan Kantor Pertanahan Tingkat Kabupaten atau Kota, sebagai instansi yang mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, yang meliputi pengaturan, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan dalam rangka

mewujudkan “Catur Tertib Pertanahan” yang meliputi : Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, serta Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah instansi vertikal dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor, berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 01 Tahun 1989 tentang Organisasi Tata Kerja Kantor Wilayah BPN di Propinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.

Adapun struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Pusat, Propinsi, Kabupaten atau Kota adalah sebagai berikut :

1. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional tingkat Pusat berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor : 06 Tahun 2001, yaitu :
  - a. KEPALA BPN : Kepala Berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada Presiden.
  - b. WAKIL KEPALA BPN : Wakil Kepala adalah unsur pimpinan yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala BPN.

c. SEKRETARIAT UMUM : mengkoordinasikan perencanaan pembinaan, pengendalian administrasi, dan sumber daya di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

d. DEPUTI I : melaksanakan perumusan kebijakan di bidang pengkajian dan hukum pertanahan.

Deputi I terdiri dari :

1. Direktorat Pengurusan Hak-Hak Atas Tanah;
2. Direktorat Pengadaan Tanah Instansi Pemerintahan;
3. Direktorat Hukum Pertanahan;

e. DEPUTI II : melaksanakan perumusan kebijakan di bidang informasi pertanahan.

Deputi II terdiri dari :

1. Direktorat Sistem Informasi Pertanahan;
2. Direktorat Pengukuran dan Pemetaan;
3. Direktorat Pendaftaran Hak Atas Tanah.

f. DEPUTI III : melaksanakan perumusan kebijakan di bidang tata laksana pertanahan.

DEPUTI III terdiri dari :

1. Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah;
2. Direktorat Penatagunaan Tanah.

g. DEPUTI IV : melaksanakan perumusan kebijakan di bidang pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat.

Deputi IV terdiri dari :

1. Direktorat Inspektorat Bidang Pertanahan wilayah Pengendalian Pertanahan;
2. Direktorat Pemberdayaan Masyarakat.

h. INSPEKTORAT UTAMA : melaksanakan pengawasan fungsional di lingkungan Badan Pertanahan.

Inspektorat Utama terdiri dari :

1. Bagian Tata Usaha;
2. Inspektorat Bidang Keuangan dan Perlengkapan;
3. Inspektorat Bidang Kepegawaian;
4. Inspektorat Bidang Pertanahan wilayah I;
5. Inspektorat Bidang Pertanahan wilayah II;
6. Inspektorat Bidang Pertanahan wilayah III;

i. PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN (PUSLITBANG) : melaksanakan penelitian pengembangan di bidang pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PUSLITBANG terdiri dari :

1. Sub Bagian Tata Usaha;
2. Bidang Program dan Kerjasama;

3. Kelompok Peneliti.

j. PUSAT PENDIDIKAN DAN PELATIHAN (PUSDIKLAT) : melaksanakan pendidikan dan latihan di lingkungan Badan Pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan Kepala dan peraturan perundang-undangan.

PUSDIKLAT terdiri dari :

1. Sub Bagian Tata Usaha;
2. Bidang Perencanaan dan Pelaksanaan Pendidikan dan Latihan;
3. Kelompok Pengajar atau Widyaiswara.

2. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional tingkat Propinsi berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor : 11 Tahun 1988, yaitu :

- a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, yang dibantu oleh;
- b. Kepala Bagian Tata Usaha;
- c. Kepala Bidang Pengaturan Penguasaan Tanah;
- d. Kepala Bidang Penatagunaan Tanah;
- e. Kepala Bidang Hak-Hak Atas Tanah;
- f. Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
- g. Kepala Seksi dan Kepala Sub Bagian.

3. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional tingkat Kabupaten atau Kota berdasarkan Keputusan Kepala

BPN No. 11 Tahun 1988, khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, yaitu :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, yang dibantu oleh;
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha, yang membawahi Kaur Keuangan dan Kaur Umum;
- c. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah, yang membawahi Kasubsi Pengendalian dan Pemilikan Tanah dan Kasubsi Penataan, Penguasaan dan Pemilikan Tanah;
- d. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah, yang membawahi Kasubsi Data Penatagunaan Tanah dan Kasubsi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah;
- e. Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah, yang membawahi Kasubsi Pemberian Hak Atas Tanah, Kasubsi Pengadaan Tanah dan Kasubsi Penyelesaian Masalah Pertanahan;
- f. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang membawahi Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi; Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi, Kasubsi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT.

Tugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara adalah :

- a. Menyiapkan dan melakukan kegiatan pengendalian, penguasaan, pemilikan, pemanfaatan bersama, pengalihan hak atas tanah, pembayaran ganti rugi dan penyelesaian masalah pertanahan;
- b. Mengumpulkan data dan menyiapkan rencana penatagunaan tanah, memberikan bimbingan penggunaan tanah kepada masyarakat serta menyiapkan pengendalian perubahan penggunaan tanah;
- c. Menyiapkan dan melakukan di bidang hak-hak atas tanah, pengadaan tanah, dan penyelesaian masalah pertanahan, dan melakukan pengukuran dan pemetaan serta menyiapkan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah serta bimbingan PPAT.

Fungsi dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara meliputi : menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan, penatagunaan, pengurusan hak-hak, pengukuran dan pendaftaran tanah, melaksanakan kegiatan urusan tata usaha dan rumah tangga, melaksanakan pelayanan yang

cepat, tepat, akurat, transparan, murah dengan persyaratan yang sederhana, dan didukung dengan pengelolaan pertanahan secara profesional yaitu perlu keahlian atau pengetahuan, ketrampilan dan integritas yang tinggi dari seluruh aparateur pertanahan.

**Tabel 3. Indikator Kinerja Pelayanan Pertanahan Kabupaten Banjarnegara**

No	Indikator Kerja	Satuan	Target	Realisasi	% capaian
1.	Penerbitan Sertipikat				
	a. Sertipikat Pengakuan Hak melalui konversi	Sert.	60	-	-
	b. Sertipikat pengakuan hak melalui pelayanan sporadis	Sert.	1.102	719	65,25
	c. Sertipikat pengakuan hak melalui pelayanan sistematis (massal)	Sert.	250	250	100,00
	d. Sertipikat pemberian hak atas tanah	Sert.	604	510	84,44
2.	Terpelihara dan terdaftarnya hak atas bidang tanah	Bidang	38.185	38.185	100
3.	Tersedianya risalah atau berita acara pemeriksaan tanah	Bidang	1938	464	23,94
4.	Peta data informasi pertanahan yang terselesaikan	Bidang	23.652	23.652	100,00

Sumber : Laporan akuntabilitas kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Tahun 2009.

Tabel 4. **Pelayanan Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah**

<b>No.</b>	<b>Jenis pelayanan Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah</b>	<b>Satuan</b>	<b>Jumlah</b>
1.	Pengakuan hak	Bidang	1.032
2.	Peningkatan / Penurunan	Bidang	3.126
3.	hak	Bidang	151
4.	Perpanjangan	Bidang	413
5.	Pemberian hak	Bidang	6.756
6.	Pemisahan dan Jual-beli	Bidang	291
7.	Penggabungan	Bidang	1.963
8.	Sertipikat Pengganti	Bidang	12
9.	Wakaf	Bidang	12.932
10.	Peralihan hak	Bidang	525
11.	Peralihan Hak Tanggungan	Bidang	2.567
12.	Roya	Bidang	847
13.	Hak Tanggungan Lain-lain	Bidang	-
	<b>Jumlah</b>	<b>Bidang</b>	<b>38.185</b>

Sumber : Laporan akuntabilitas kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten

Banjarnegara Tahun 2009.

Tabel 5. **Pelayanan Informasi Pertanahan**

<b>No.</b>	<b>Jenis Pelayanan Informasi Pertanahan</b>	<b>Satuan</b>	<b>Jumlah</b>
1.	SKPT	Bidang	422
2.	Surat Keterangan Lelang	Bidang	-
3.	Kutipan / Salinan	Bidang	1.793
4.	Pencatatan Sita	Bidang	185
5.	Pencabutan Sita	Bidang	99
6.	Foto Copy Warkah	Bidang	63
7.	Pencatatan Blokir	Bidang	70
8.	Pencabutan Blokir	Bidang	103
9.	Persamaan sita	Bidang	49
10.	Pembatalan Sertipikat	Bidang	29
11.	Sita Jaminan	Bidang	8
12.	Pengangkatan Sita	Bidang	56
13.	Pelepasan Hak	Bidang	-
14.	Pengecekan	Bidang	20.763
15.	Pengangkatan Hak	Bidang	12
	<b>Jumlah</b>	<b>Bidang</b>	<b>23.652</b>

Sumber : Laporan akuntabilitas kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten  
Banjarnegara Tahun 2009.

Keterangan : Berdasarkan laporan akuntabilitas kinerja Kantor  
Pertanahan Kabupaten Banjarnegara Tahun 2009,  
pelaksanaan pendaftaran tanah karena penjualan  
melalui lelang yang sudah dilaksanakan selama periode  
1 Januari 2008 sampai 15 Maret 2009 berjumlah 53  
permohonan pendaftaran.

## **2. Pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang Oleh KPKNL**

Bahwa dari hasil penelitian penulis, KPKNL Purwokerto telah melaksanakan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan juga eksekusi melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, tergantung dari permintaan kreditor. Kreditor seperti Bank Central Asia Tbk Cabang Banjarnegara, Bank Danamon Indonesia Tbk Cabang Banjarnegara, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Cabang Banjarnegara, Bank Rakyat Indonesia Cabang Banjarnegara dan lainnya, telah melaksanakan penjualan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT jika kasusnya tidak berat dan nilai tagihannya tidak terlalu besar. Tetapi jika diperkirakan rawan gugatan dan pelaporan ke kepolisian, maka kreditor melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri terlebih dahulu. Pihak KPKNL Purwokerto lebih banyak menerima permohonan lelang atas *paratee executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT daripada lelang melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Adapun alasan diterimanya permohonan lelang atas dasar Pasal 6 UUHT oleh Kantor Lelang Negara tersebut di atas, antara lain berdasarkan Pasal 7 Peraturan Lelang (Vendu Reglement Ordonansi 28 Pebruari 1908 LN. 1908-189), yang isinya : Pejabat lelang tidak berwenang menolak permintaan akan perantaraannya mengadakan penjualan lelang dalam daerahnya, sehingga dengan demikian pejabat lelang harus

memenuhi setiap permintaan lelang yang diajukan di kantor lelang dalam daerahnya, tidak terkecuali untuk permintaan lelang atas dasar paratee eksekusi sebagaimana ketentuan Pasal 6 UUHT.

Penjualan lelang akan dilakukan oleh KPKNL berdasarkan perintah Kepala KPKNL. Pada umumnya yang dilelang adalah obyek milik penanggung utang, salah satunya tanah.

#### 1) Tahap Pertama

KPKNL menerima permohonan lelang dan syarat-syarat kelengkapan dokumen yang harus dipenuhi oleh pihak pemohon lelang. Pada saat pengajuan permohonan lelang tersebut, bisa saja persyaratan kelengkapan dokumen belum sepenuhnya dilengkapi oleh pihak pemohon lelang, namun demikian KPKNL disini memberikan kesempatan untuk melengkapi semua persyaratan tersebut dalam waktu 3 hari sebelum pelaksanaan lelang, bahwa semua dokumen persyaratan lelang tersebut harus sudah lengkap. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan dan waktu yang cukup kepada Pejabat Lelang untuk membuat bagian Kepala Risalah Lelang dalam kurun waktu tersebut, apabila pada tanggal yang telah ditentukan pemohon lelang tetap belum melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi semua persyaratan dokumen yang diminta oleh KPKNL,

maka pelaksanaan lelang tersebut oleh pihak Pejabat Lelang akan ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan.

## 2) Tahap Kedua

KPKNL akan meneliti semua berkas permohonan lelang tersebut dan setelah memperoleh keyakinan atas legalitas dari pihak yang mengajukan permohonan lelang dan barang yang akan dimintakan untuk dilelang. Selanjutnya KPKNL akan mengajukan jadwal pelelangan yang meliputi waktu dan tempat pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan, yang sebisa mungkin hal tersebut sesuai dengan keinginan dari pihak pemohon lelang selaku penjual barang jaminan tersebut, jadwal lelang tersebut akan disampaikan oleh KPKNL kepada pemohon lelang.

## 3) Tahap Ketiga

Setelah jadwal tersebut diberitahukan kepada pemohon lelang, KPKNL segera mengadakan pengumuman lelang sesuai ketentuan yang berlaku. Pengumuman lelang tidak boleh jatuh pada hari Minggu.

Setiap penjualan secara lelang wajib didahului dengan Pengumuman Lelang yang dilakukan oleh Penjual (Pemohon), adapun tujuan dari pengumuman lelang tersebut agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat), sehingga bagi yang berminat dapat menghadiri pelaksanaan lelang dan dapat memberi kesempatan kepada

masyarakat untuk melakukan *Verzet* / bantahan dari pihak yang dirugikan terhadap pelaksanaan lelang tersebut.

Adapun materi pengumuman tersebut meliputi :

1. Siapa Penjual, yaitu identitas Penjual, kecuali lelang sukarela.
2. Waktu lelang, yaitu hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang.
3. Tempat pelaksanaan lelang.
4. Obyek yang akan dilelang, khusus tanah sebutkan lokasi, luas dan jenis hak atas tanah.
5. Bila ada bangunan sebutkan luas dan kondisi bangunan.sebutkan luas dan kondisi bangunan.

Pengumuman lelang untuk lelang eksekusi dilakukan berselang 15 (lima belas) hari. Jangka waktu pengumuman lelang pertama dengan dengan pengumuman lelang kedua sekurang-kurangnya 15 (limabelas) hari, dan diatur sedemikian rupa sehingga pengumuman kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar pada pengumuman pertama diperkenankan tidak melalui surat kabar harian, akan tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik termasuk internet. Serta pada pengumuman kedua harus

dilakukan sekurang-kurangnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Dalam hal lelang eksekusi telah dilaksanakan dan perlu untuk dilakukan pelelangan yang kedua karena obyek lelang tersebut tidak laku terjual maka ketentuan dalam Pasal 23 Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40 / PMK. 07 / 2006 menjelaskan apabila barang tidak bergerak atau barang bergerak dijual bersama-sama barang tidak bergerak, maka pengumuman dilakukan satu kali disurat kabar harian selambat-lambatnya 7 hari sebelum pelaksanaan lelang, jika waktu pelaksanaan lelang tersebut tidak melebihi 60 hari dari pelaksanaan lelang terakhir, jika lebih dari 60 hari, maka berlaku ketentuan sebagaimana pengumuman lelang eksekusi yang pertama.

Selama tenggang waktu antara diterimanya permohonan lelang sampai dengan saat pelaksanaan lelang, pemohon lelang berhak untuk membatalkan lelang, namun demikian pembatalan lelang yang dilakukan dalam tenggang waktu 8 hari sebelum pelaksanaan lelang, akan mengakibatkan pemohon lelang dikenakan bea lelang pembatalan. Bea Lelang Batal ditetapkan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan

Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan Pasal 4 ayat (3) point a, kecuali lelang barang-barang milik Pemerintah Pusat / Daerah yaitu sesuai dengan tarif yang berlaku pada media setempat dan biaya jasa penilai yang berlaku.

#### 4) Tahap Keempat

Setelah dilaksanakan pengumuman lelang, dan diperoleh beberapa peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus terlebih dahulu menyetorkan uang jaminan lelang. Dalam setiap pelaksanaan lelang, untuk dapat menjadi peserta lelang, setiap peserta harus menyetor Uang Jaminan Penawaran Lelang yang besarnya uang jaminan tersebut telah ditentukan oleh pihak penjual, dengan memperhatikan saran dari KPKNL.

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha yang dapat menjadi peserta atau pembeli lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut.

Maksud diperlukannya uang jaminan adalah :

1. Salah satu cara untuk menyeleksi peserta lelang yang benar-benar berminat untuk mengikuti lelang.

2. Untuk menjamin agar uang lelang dibayar tepat pada waktunya oleh pemenang lelang.
3. Untuk menjaring pembeli potensial dan menghindari terjadinya wanprestasi.

Uang jaminan disetorkan oleh peminat lelang melalui rekening KPKNL yang berada di salah satu Bank Pemerintah. Uang jaminan ini akan diperhitungkan dengan harga pembelian bagi peserta lelang yang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang, uang jaminan tersebut akan dikembalikan kepada yang bersangkutan apabila peserta tersebut tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang, dalam hal pemenang lelang wanprestasi, maka uang jaminan akan disetorkan ke kas Negara sebagai pendapatan Jasa II. Informasi lebih lanjut dari pelaksanaan lelang tersebut dapat dimintakan kepada Penjual maupun KPKNL.

#### 5) Tahap Kelima

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang maka pelelangan tersebut dapat segera dilaksanakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang yang dapat dibantu oleh pemandu lelang (Pasal 34 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor : 40 / PMK. 07 / 2006.

Selama pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang membagikan Formulir penawaran harga obyek lelang kepada peserta lelang yang ditentukan berdasarkan nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual, dan peserta yang telah mengajukan harga tertinggi dan telah mencapai nilai limit ditunjuk sebagai pemenang lelang. Sistem penawaran dalam pelaksanaan lelang ditentukan oleh Kepala KPKNL dengan memperhatikan usul dari pihak penjual, cara penawaran yang ditetapkan harus diumumkan di depan calon pembeli sebelum lelang dilaksanakan.

Setelah diperoleh pemenang lelang maka pejabat lelang kemudian menagih dan menerima pembayaran harga lelang berikut bea lelang, uang miskin, dan pungutan lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Tabel 6.

**Besarnya Pungutan Uang Lelang dan Uang Miskin**

No.	Jenis Barang	Bea Lelang			Uang Miskin
		Penjual	Pembeli	Ditahan	
1.	Barang Bergerak	3 %	9 %	1,5 %	0%
2.	Barang Tidak Bergerak	1,5 %	4.5 %	0,375 %	0%

Sumber : Data primer yang telah diolah

Keterangan :

1. Bea Lelang dan Uang Miskin dihitung dari pokok lelang.
2. Uang miskin tidak dikenakan kepada pemenang lelang.
3. Lelang ditahan apabila penawaran tertinggi belum mencapai harga limit yang dikehendaki penjual. Bea lelang penahanan dikenakan kepada penjual.
4. Dalam hal lelang dibatalkan oleh pemohon lelang kurang dari 8 hari sebelum pelaksanaan lelang akan dikenakan bea pembatalan.
5. Dalam hal yang dijual barang bergerak bersama-sama dengan barang tidak bergerak dalam satu paket, maka berlaku tarif barang bergerak.
  - a. Pph Pasal 25 dalam pelelangan ditanggung oleh penjual :
    - 1) Badan Hukum atau Badan Usaha : 5 % tanpa batas.
    - 2) Perumnas : 2 % diatas Rp. 30.000.000.-
    - 3) Perorangan mewakili NPWP : 5 % tanpa batas.

4) Perorangan tanpa NPWP : 5 % diatas Rp.  
60.000.000.-

(PP Nomor 24 Tahun 1997)

b. BPHTB dalam lelang menurut UU Nomor 20  
Tahun 2000, yaitu :

1) Obyek pajak adalah penunjukan pembeli  
lelang.

2) Nilai Perolehan Obyek Tidak Kena Pajak  
(NPOTKP) Rp. 60.000.000.-

3) BPHTB 5 % ditanggung pembeli.

Pembayaran uang hasil lelang dilakukan secara tunai atau dengan cek atau giro, jangka waktu pembayaran uang hasil lelang dari pembeli kepada pejabat lelang dilunasi selambat-lambatnya 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pembayaran uang hasil lelang diluar ketentuan dapat dilakukan setelah mendapat ijin tertulis dari Direktur Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan sebelum pelaksanaan lelang. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya, maka pejabat lelang akan membatalkan penetapan sebagai pembeli dan pembeli yang wanprestasi tersebut tidak akan diperbolehkan

mengikuti pelelangan diseluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan.

6) Tahap Keenam

Setelah pemenang lelang melunasi semua pembayaran termasuk semua pungutan-pungutan lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, selanjutnya Pejabat Lelang menyelesaikan pembuatan minuta, salinan, kutipan dan petikan risalah lelang. Khusus untuk petikan risalah lelang barang tidak bergerak ditandatangani oleh pembeli

**1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Penjualan Melalui Lelang**

**a) Peralihan Hak Karena Penjualan Melalui Lelang**

Sebelum pelaksanaan lelang, Kantor Lelang harus meminta keterangan mengenai tanah yang akan dilelang kepada Kantor Pertanahan, dan selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan SKPT akan diterbitkan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis tanah tersebut, apabila tanah tersebut belum terdaftar maka dalam SKPT dituliskan bahwa tanah

tersebut belum terdaftar dan perlu dilakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan data yuridis tanah yang akan dilelang. Dalam SKPT harus dicantumkan semua catatan sah yang terdapat dalam buku tanah. Apabila pada buku tanah telah dipasang sita eksekusi, maka harus dimintakan keterangan dari Kepala Kantor Lelang bahwa sita itu sudah ditindaklanjuti dengan lelang tersebut.

Pencatatan peralihan hak karena lelang pada buku tanah dan sertipikat pada dasarnya sama dengan pemindahan hak lainnya, yang berbeda hanya pada kolom sebab perubahan.

Apabila sertipikat hak atas tanah yang dilelang tidak diserahkan, maka diterbitkan sertipikat pengganti, dan dicatat peralihan hak karena lelang. Kemudian dalam buku tanah yang bersangkutan dicatat tentang adanya sertipikat pengganti tersebut. Mengenai telah diterbitkannya sertipikat pengganti, Kepala Kantor Pertanahan harus mengumumkannya dalam salah satu surat harian.

Penjualan melalui lelang merupakan bagian dari terjadinya peralihan hak melalui proses jual beli antara para pihak. Peralihan hak-hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang

merupakan pejabat umum, serta risalah lelang tersebut dibuat dalam wilayah kerja pejabat lelang yang bersangkutan. Adapun bentuk dari risalah lelang berdasarkan Pasal 37 *vendu reglement* serta penjelasan lebih lanjut mengenai bentuk dari risalah lelang menurut Pasal 53 s.d 64 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40 /PMK.07 /2006 bahwa bentuk risalah lelang terdiri dari :

1. Bagian kepala risalah lelang

- a) Hari, tanggal, dan jam pelaksanaan lelang yang ditulis dengan huruf dan angka;
- b) Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domisili dari pejabat lelang;
- c) Nama lengkap, pekerjaan dan tempat tinggal atau domisili dari penjual;
- d) Nomor atau tanggal surat permohonan lelang.
- e) Tempat pelaksanaan lelang;
- f) Sifat barang yang dilelang dengan alasan barang tersebut dilelang;
- g) Dalam hal yang dilelang barang-barang tidak bergerak berupa tanah atau tanah dan bangunan harus disebutkan :
  - 1) Status hak atas tanah atau surat-surat lain yang menjelaskan bukti kepemilikan;
  - 2) Surat keterangan tanah dari Kantor Pertanahan;

3) Keterangan lain yang membebani tanah tersebut.

h) Cara bagaimana lelang tersebut telah diumumkan oleh penjual; dan

i) Syarat-syarat umum lelang.

2. Bagian badan risalah lelang

a) Banyaknya penawaran lelang yang masuk dan sah;

b) Nama barang yang dilelang;

c) Nama, pekerjaan, dan alamat pembeli, sebagai pembeli atas nama sendiri atau sebagai kuasa atas nama orang lain.

d) Bank kreditor sebagai pembeli untuk orang atau Badan Hukum atau Badan Usaha yang akan ditunjuk namanya (dalam hal bank kreditor sebagai pembeli lelang);

e) Harga lelang dengan angka dan huruf dan;

f) Daftar barang yang laku terjual atau ditahan menurut nilai, nama, alamat pembeli.

3. Bagian kaki risalah lelang

a) Banyaknya barang yang ditawarkan atau dilelang dengan angka dan huruf;

b) Jumlah nilai barang-barang yang telah terjual dengan angka dan huruf;

- c) Jumlah nilai barang-barang yang ditahan dengan angka dan huruf;
- d) Banyaknya surat-surat yang dilampirkan pada risalah lelang dengan angka dan huruf;
- e) Jumlah perubahan yang dilakukan (catatan, tambahan, coretan dengan penggantian) maupun tidak adanya perubahan ditulis dengan angka dan huruf;
- f) Tanda tangan pejabat lelang dan penjual atau kuasa penjual dalam hal lelang barang bergerak; atau
- g) Tanda tangan pejabat lelang, penjual atau kuasa penjual dan pembeli atau kuasa pembeli dalam hal lelang barang tidak bergerak.

Adapun beberapa macam Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, yaitu :

1. Minut risalah lelang adalah asli risalah lelang yang bagian badan dan bagian kaki ditulis tangan dan harus disimpan dikantor KPKNL, serta tidak boleh keluar KPKNL kecuali dengan perintah pengadilan.
2. Grosse Risalah Lelang adalah salinan pertama dari Minut Risalah Lelang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dan diberikan atas permintaan penjualan.

3. Salinan risalah lelang adalah salinan keseluruhan dari Minut risalah lelang yang diberikan kepada penjual.
4. Kutipan risalah adalah ekstrak dari minut risalah lelang yang hanya terdiri dari bagian kepala dan kaki serta diberikan kepada superintenden dan kantor pertanahan dalam hal barang tidak bergerak berupa tanah.
5. Petikan risalah lelang adalah salinan dari Minut risalah lelang yang bagian badannya hanya memuat yang bersangkutan dengan pembeli dan diberikan kepada pembeli.

Risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak dan secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui pelelangan umum tersebut, sehingga menurut Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan. Jadi jelaslah bahwa pembeli atau pihak yang diberi kuasa atas risalah lelang tersebut wajib mendaftarkan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada.

Permohonan pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang menurut Pasal 108 Peraturan Menteri Negara

Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, bahwa untuk mengajukan pendaftaran peralihan hak tersebut oleh pembeli atau kuasanya dengan melampirkan :

- 1) Kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
- 2) a. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau hak atas tanah yang telah terdaftar, atau dalam hal Sertipikat dimaksud tidak dapat diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak dapat diserahkannya Sertipikat yang dimaksud;  
b. Surat-surat bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 mengenai tanah yang belum terdaftar;
- 3) Bukti identitas pembeli lelang;
- 4) Bukti pelunasan harga pembelian;
- 5) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang;
- 6) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menurut Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.

**b) Proses Pendaftaran Tanah Hasil Penjualan Melalui Lelang**

Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah bawah pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran hak karena lelang tersebut harus diperhatikan masalah hak lain yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut. Biasanya tanah yang diperoleh karena hasil lelang terdapat atau melekat hak lain atas tanah tersebut contoh Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, disini pihak Kantor

Pertanahan akan melaksanakan proses peralihan hak karena lelang apabila Hak Tanggungan yang melekat pada obyek pendaftaran tersebut harus sudah dihapuskan atau diroya, menurut Pasal 108 ayat (3) yo Pasal 109 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa dalam hal lelang dilaksanakan dalam rangka pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka permohonan pendaftaran tanah peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan pernyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan Hak Tanggungan tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Berdasarkan standar prosedur operasional pengaturan dan pelayanan pertanahan pendaftaran hak karena proses peralihan hak karena lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, adalah sebagai berikut :

#### 1. Tahap Pertama

Pemohon harus melengkapi syarat-syarat yang diminta oleh Kantor Pertanahan, sebagai tindak lanjut dari proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang, antara lain:

- a. Surat Permohonan;
- b. Kutipan Risalah Lelang;

- c. Sertipikat asli;
- d. Apabila Sertipikat asli tidak diberikan, harus ada keterangan kepala kantor lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertipikat yang dimaksud;
  - 1) Untuk lelang non eksekusi diproses sertipikat pengganti yang hilang, maka dilakukan pengumuman satu kali selama satu bulan di media cetak (prosedur penerbitan sertipikat pengganti karena hilang dilakukan secara terpisah);
  - 2) Untuk lelang eksekusi diterbitkan sertipikat pengganti dengan nomor yang baru, nomor hak yang lama dimatikan, hal penerbitan Sertipikat tersebut diumumkan di media massa dengan biaya pemohon;
- e. Identitas diri pemenang lelang dan atau kuasanya (foto copy);
  - 1) Perorangan : KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
  - 2) Badan Hukum : Akta pendirian dan pengesahan badan hukum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- f. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
- g. Bukti pelunasan harga pembelian;
- h. Bukti SSB BPHTB;
- i. Bukti pelunasan SSP PPh final/ catatan hasil lelang;
- j. Sertifikasi Hak Tanggungan (jika dibebani Hak Tanggungan)

- k. Surat pernyataan kreditor melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang;
- l. Risalah lelang harus memuat keterangan Roya atau pengangkatan sista.

Setelah persyaratan yang diminta lengkap, maka selanjutnya pemohon menyerahkan semua persyaratan tersebut kepada Petugas Teknis (Loket II)

## 2. Tahap Kedua

Petugas Teknis (loket II) akan menerima dokumen permohonan pemindahan hak karena lelang tersebut, dan meneliti kelengkapan dokumen tersebut, apabila diketahui dokumen tersebut belum dilengkapi oleh pemohon maka berkas dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada pemohon untuk selanjutnya dapat melengkapi dahulu syarat-syarat yang kurang tersebut.

Sebaliknya apabila dokumen tersebut dianggap sudah lengkap, selanjutnya Petugas Teknis akan mendata entry permohonan dan membuat nomor berkas permohonan sesuai dengan jenis pekerjaannya berdasarkan daftar biaya pendaftaran tanah, maka Petugas Teknis akan mengeluarkan Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) secara otomatis sistem akan membuat nomor STTD dan

SPS, yang selanjutnya STTD dan asli SPS tersebut diserahkan kepada pemohon.

Penerimaan dan penelitian dokumen dari Petugas Teknis akan dihasilkan dokumen A yang merupakan dokumen yang berasal dari pihak pemohon dan dokumen B yang dihasilkan dari penelitian yang dilakukan oleh Petugas teknis terhadap dokumen yang diserahkan oleh pemohon, dokumen yang dihasilkan oleh Petugas Teknis ada penambahan kalimat pada permohonan pendaftaran agar mencantumkan bahwa semua berkas yang menjadi lampiran permohonan ini adalah sah dan apabila di kemudian hari dapat dibuktikan itu palsu, pemohon bersedia dituntut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### 3. Tahap Ketiga

Setelah asli SPS diberikan kepada pemohon, selanjutnya pemohon dengan membawa asli SPS dan STTD melakukan pembayaran di petugas Bendahara Khusus Penerimaan (BKP) atau (loket III) setelah petugas BKP menerima biaya dari pemohon berdasarkan SPS yang diterima dan petugas BKP akan membubuhkan pembayaran pada daftar isian (Di.305) serta membuat kuitansi (Di.306) yang langsung diserahkan kepada pemohon.

Petugas BKP selanjutnya akan menyerahkan salinan Di.306 kembali kepada Petugas Teknis (loket II) yang selanjutnya akan membukukan permohonan pada Di.301.

#### 4. Tahap Keempat

Setelah salinan Di.306 diterima kepada Petugas Teknis dan selanjutnya membukukan permohonan pada Di.301, maka dokumen-dokumen yang ada pada Petugas Teknis akan diserahkan kepada Petugas Pelaksana Pelatihan dan Pembebanan Hak (PPH) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Petugas pelaksana PPH dan PPAT akan melakukan peminjaman Buku Tanah kepada Petugas Arsip, dan setelah dilakukan peminjaman Buku Tanah mengenai tanggal, nama peminjam, nomor Di.301 dan jenis kegiatan.

Buku tanah yang telah dipinjam oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan dikoreksi dan mengecek dokumen lama Sertipikat, akan mempelajari Akta PPAT-nya (Identitas komparan dsb) dan akan menuliskan nama pembeli pada Buku Tanah lama dan mencoret nama penjual (pemilik lama) serta akan membuat konsep Sertipikat (Di.206) dan Buku Tanah (Di. 205) atas nama pemilik baru (mencoret pemilik lama dan menulis dengan pemilik yang baru).

Pada saat pembuatan catatan jual beli melalui lelang secara otomatis sistem akan membuat nomor Di.208 (pada Di.208 ditambahkan satu kolom tanggal penandatanganan dokumen pendaftaran tanah) dan membuat catatan peralihan hak serta membuat daftar nama pemohon (Di. 204).

Selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan mencetak peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, selanjutnya apabila kelengkapan dokumen peralihan hak tersebut sudah dirasa benar dan lengkap maka petugas pelaksana PPH dan PPAT akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kasubsi PPH dan PPAT.

#### 5. Tahap Kelima

Dokumen yang diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Kasubsi PPH dan PPAT akan diteliti, dikoreksi dan memvalidasi dokumen, apabila jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau kurang lengkap maka dokumen tersebut akan diserahkan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki.

Apabila catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi sudah lengkap dan benar, maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membutuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan Sertipikat, serta meneruskan dokumen tersebut

kepada Kasi Pengukuran dan Pendaftaran dan Pendaftaran Tanah (Kasi P dan PT).

#### 6. Tahap Keenam

Dokumen yang diserahkan oleh Kasubsi PPH dan PPAT, oleh Kasi P dan PT akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut, jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki.

Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kasi P dan PT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikasi, serta akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kepala Kantor.

#### 7. Tahap Ketujuh

Dokumen yang diserahkan akan dikoreksi dan memvalidasi kembali dokumen tersebut oleh Kepala Kantor, jika dokumen tersebut dianggap tidak benar atau dirasa belum lengkap, maka dokumen tersebut akan dikembalikan kembali kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk diperbaiki.

Apabila seluruh dokumen sudah dirasa benar dan lengkap, maka Kepala Kantor akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, serta

akan meneruskan dokumen atau menyerahkan kembali dokumen tersebut kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

#### 8. Tahap Kedelapan

Setelah dokumen diterima kembali, maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan memberikan stempel pengesahan pada Buku Tanah dan Sertipikat tersebut, dan mengembalikan Buku Tanah kepada Petugas Arsip Buku Tanah, serta menyerahkan dokumen warkah kepada Petugas Arsip Warkah.

Petugas Arsip Buku Tanah akan mencatat tanggal pengembalian Buku Tanah dan mengembalikan Buku Tanah ke tempat penyimpanan, serta Petugas Warkah akan melakukan pengarsipan dokumen, setelah proses pensertipikatan selesai distempel kantor, selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan menyerahkan Sertipikat kepada Petugas Penyerah Sertipikat (loket IV)

#### 9. Tahap Kesembilan

Setelah sertipikat diserahkan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Petugas Penyerah Sertipikat, maka selanjutnya Petugas Penyerah Sertipikat akan mencatat nomor dokumen dari Di.208 dan Di.307 pada Buku Tanah (Di.205) dan Sertipikat (Di.206) dan akan membukukan pada Di.301A, tanggal penerimaan Sertipikat oleh pemohon, dengan

menyebutkan nomor Di.306, serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip. Petugas Pelaksana PPH dan PPAT dan akan mengedit dokumen dan mengedit catatan peralihan hak serta mencetak ulang catatan peralihan hak jika dianggap perlu.

Setelah semua kelengkapan pengarsipan dan penomoran dokumen dilakukan, maka Sertipikat tersebut langsung diberikan kepada pihak Pemohon.

## **1. Hambatan Yang Timbul Dalam Praktek**

### **a) Hambatan Dalam Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang**

Sehubungan dengan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang sebagai tindakan akhir, yaitu sebagai penyelesaian akhir yang efisien diharapkan bahwa penjualan melalui lelang dapat berjalan secara lancar, efektif dan menguntungkan kedua belah pihak. Namun kenyataannya tidaklah selalu demikian, tetap saja masih ada saja hal-hal yang menghambat pelaksanaan penjualan lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang antara lain :

1. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada bagian Seksi Informasi dan Hukum KPKNL Purwokerto diperoleh hambatan mengenai perlawanan pihak ketiga yang diajukan kepada Pengadilan Negeri dan selanjutnya tergantung apakah Pengadilan Negeri, dengan putusan sela akan mengabulkan gugatan dalam provisi dan memerintahkan agar lelang ditangguhkan atau tidak.
2. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada bagian Seksi Pengelolaan Barang Jaminan diperoleh hambatan mengenai :
  - a. Pengosongan tanah, atau tanah dan bangunan setelah pelaksanaan lelang dilakukan, adakalanya tanah yang dilelang harus dikosongkan oleh tersita dan keluarganya, apabila pihak tersita tidak mau melaksanakannya dengan sukarela maka mereka akan dikeluarkan dari rumah tersebut secara paksa dengan bantuan pihak lain seperti kepolisian atau pihak pengadilan. Sehingga dari kejadian tersebut dapat merugikan pihak pemenang lelang dan akibatnya pemenang lelang menjadi ragu untuk mengikuti pelelangan lagi.
  - b. Masalah yang berhubungan dengan tanah dan rumah atau bangunan yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh, lagi pula tidak bersertipikat, serta tanah tersebut terkena longsor sehingga batas-batasnya

tidak jelas, atau adakalanya rumah atau bangunan tersebut tertimpa musibah, gempa bumi atau banjir dan lokasinya terpencil, sehingga mengurangi adanya peminat lelang tanah tersebut.

c. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada Sub Bagian Umum dan Bagian Seksi Pelayanan Lelang diperoleh hambatan mengenai masalah yang berhubungan dengan persiapan yang kurang mantap, seperti iklan yang dimuat di media massa yang tidak atau kurang banyak minat pembacanya, sikap masyarakat terhadap lelang yang menganggap apabila membeli lelang terlalu rumit dibandingkan dengan cara penjualan secara umum.

#### **b) Hambatan Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Penjualan Melalui Lelang**

Sehubungan dengan proses pendaftaran tanah, sebagai salah satu tujuan tertib administrasi dari program Badan Pertanahan Nasional, bahwa proses tersebut dalam pelaksanaannya masih adanya suatu permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena penjualan dimuka umum secara khusus dan hambatan secara umum yang dihadapi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara khususnya dan Kantor

Pertanahan lainnya pada umumnya dalam melaksanakan kinerjanya secara efektif, efisien dan profesional, yaitu :

1. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada bagian Seksi pengukuran dan Pendaftaran Tanah diperoleh hambatan mengenai masalah pemenang lelang seringkali mengulur waktu dalam melakukan proses peralihan haknya tersebut, sehingga menghambat kinerja Kantor Pertanahan, misalkan apabila ada suatu permasalahan yang timbul mengenai tanah hasil lelang, serta ada pihak lain yang mengajukan permohonan pelayanan pemeriksaan tanah, sedangkan data-data yang ada telah berubah, menjadikan pelaksanaan pemeriksaan tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan menjadi terhambat.
2. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada bagian Kaur Umum diperoleh hambatan mengenai kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan, yang secara langsung sangat berhubungan dengan salah satu Catur Tertib Pertanahan yaitu Tertib Administrasi Pertanahan, karena masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat hak kepemilikan tanah.
3. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada bagian Sub Seksi Penyelesaian masalah Pertanahan

yang merupakan bagian dari Seksi Hak-hak Atas Tanah diperoleh hambatan mengenai tanah hasil lelang tersebut melekat Hak Tanggungan yang tidak dibersihkan atau diroya, sedangkan peroyaan tersebut sangat penting bagi keperluan peralihan hak karena pelelangan tersebut karena apabila tidak ada pernyataan roya maka pihak Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan proses pendaftaran hak atas tanah hasil pelelangan tersebut menjadi terhambat karena ulah kreditor yang tidak tahu aturan sebenarnya.

4. Kantor Pertanahan masih bersifat pasif, karena menunggu data atau dokumen dari pemohon, jadi, tertib administrasi yang diharapkan menjadi kurang terlaksana dengan baik. Contoh : masalah pelayanan pemeriksaan tanah yang tidak tercapai targetnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara dari 1938 berkas / permohonan hanya tercapai 23,94 % dari target 100 %, hal tersebut disebabkan pelayanan pemeriksaan tanah memerlukan waktu yang lama dan sangat tergantung dari berkas-berkas yang diajukan pemohon.
5. Lambatnya pelayanan yang dimaksud pada point 4 disebabkan karena selain kurangnya tenaga pelaksana dibandingkan dengan volume pekerjaan, dan terkesan

pelayanan tersebut oleh masyarakat masih dirasakan lambat, sulit berbelit-belit, dan mahal.

## **B. Pembahasan**

### **1. Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang Oleh KPKNL**

#### **a. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam UUHT**

Istilah *paratee executie* sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, secara etimologis berasal dari kata "*paraat*" artinya siap ditangan, sehingga *paratee executie* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap ditangan. Menurut kamus Hukum, *paratee executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (Pengadilan atau Hakim).<sup>60</sup>

Arti *paratee eksekusi* adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau kalau debitor wanprestasi, kreditor dapat melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri.<sup>61</sup>

Kalau istilah *paratee executie* secara impisit tidak terdapat di dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi di dalam UUHT istilah *paratee executie* tersebut secara implisit justru

---

<sup>60</sup> *Kamus Hukum Edisi Lengkap, Bahasa Belanda-Indonesia-Inggris*, Aneka, Semarang, 1977, hal 655

<sup>61</sup> v, Nierop, *Hypotheekrecht, cetakan kedua*, Tjeenk Willink, Zwolle, 1937, hal 153

tersurat dan tersirat dalam UUHT. Khususnya diatur dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT, yang menyebutkan:

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

Pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.

Seharusnya pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3). Melainkan, paratee eksekusi itu dilaksanakan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Kedua penjelasan tersebut bila dihubungkan dengan Pasal 6 UUHT, kemudian dikonstruksikan secara yuridis, maka dalam pelaksanaan

eksekusi obyek Hak Tanggungan dapat dijabarkan seperti dibawah ini :

Pertama, pembentuk UUHT memberikan pengertian pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan menimbulkan pemaknaan ganda, maksudnya satu sisi pelaksanaannya melalui pelelangan umum (Pasal 6 UUHT) tetapi pada sisi lain harus mendapatkan fiat dari Ketua Pengadilan Negeri (berdasarkan Pasal 224 H.I.R. / 258 R.Bg.). Pemaknaan ganda menimbulkan pengertian yang kabur (*vage norman*). Hal tersebut menunjukkan pada sisi lain sifat tidak konsistennya Pembentuk UUHT dan sisi lain, citranya terhadap nilai kepastian hukumnya tidak pernah pasti.

Kedua, apabila eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT ditinjau dari sifat hukumnya merupakan peraturan yang bersifat hukum materiil yang didalamnya terkandung sifat hukum formil atau kalau istilah yang diberikan Sudikno adalah hukum materiil yang didalamnya terkandung hukum formil. Berlakunya hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum syaratnya jika debitor cidera janji. Maksud melalui pelelangan umum berarti tanpa harus minta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Apabila pelaksanaan paratee

eksekusi harus melalui dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri ( Pasal 224 H.I.R.), dapat ditafsirkan menyimpang dari Pasal 6 UUHT yang merupakan peraturan yang sifatnya substantif. Oleh karena apabila melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri, berarti menyimpangi aturan Pasal 6 UUHT. Oleh karenanya bentuk peraturan pelaksanaan paratee eksekusi obyek Hak Tanggungan yang bersifat prosedural telah menyimpangi aturan yang bersifat substantif. Aturan yang menyimpang tentunya bukan untuk digunakan melainkan patut dan layak untuk diabaikan atau bahkan tidak perlu digunakan sebab dapat menjadi kendala bagi salah satu tujuan hukum yakni kegunaan (*zweckmaszigkeit*).

Ketiga, pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan oleh Pembentuk UUHT, tidak didasarkan pada norma dalam batang tubuh yang mengatur secara khusus materi paratee eksekusi (Pasal 6 UUHT), melainkan menggunakan penafsiran otentik, yang mengacu pada rumusan bagian Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat ayat (2) dan (3) UUHT, yang mengatur materi eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan. Sehingga pelaksanaannya mendasarkan Pasal 224 H.I.R. / 258 R.Bg., sehingga timbul adanya konflik norma. Akibatnya tidak ada kemudahan yang semula disediakan oleh Undang-undang bagi kreditor

pemegang Hak Tanggungan pertama apabila debitor ingkar janji.

Sebenarnya untuk melaksanakan ketentuan Pasal 6 UUHT, petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-21 / PN / 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan menentukan bahwa :

“... Penjualan tersebut bukan secara paksa, tetapi merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian oleh pihak-pihak.oleh karena itu tidak perlu ragu-ragu lagi melayani permintaan lelang dari pihak perbankan atas Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT.”

#### **b. Penjualan Obyek Hak Tanggungan Melalui Lelang**

Pemohon atau penjual menurut Ketentuan Umum Pasal 1 angka 16 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40 / PMK. 07/ 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah perorangan, badan hukum / usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Adapun hak dan kewajiban dari pemohon atau penjual lelang adalah sebagai berikut :

Hak pemohon atau penjual lelang :

- 1) Memilih cara penawaran dalam pelaksanaan lelang, maksudnya adalah menentukan cara penawaran dalam suatu pelelangan.
- 2) Menetapkan syarat-syarat lelang (bila dianggap perlu) antara lain menetapkan besarnya uang jaminan, membuat nilai limit.
- 3) Menerima uang hasil lelang yang telah dikurangi dengan Bea Lelang Penjual dan Pph Pasal 25 atas pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan apabila ada.

- 4) Menerima salinan risalah lelang dalam hal barang laku terjual.

Kewajiban pemohon atau penjual lelang :

- 1) Mengajukan permintaan lelang ke KPKNL setempat dengan melampirkan syarat-syarat atau dokumen-dokumen yang perlu.
- 2) Mengadakan pengumuman lelang.
- 3) Menetapkan harga atau nilai limit yang wajar atas barang yang akan dilelang dan mentaati tata tertib lelang.
- 4) Membayar Bea Lelang, biaya administrasi, dan pajak atau pungutan lainnya (misalnya Pph Pasal 25).
- 5) Menyerahkan barang dan dokumen-dokumennya kepada pembeli.<sup>62</sup>

Didalam proses lelang obyek Hak Tanggungan, kreditor atau pihak penjual, mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL. Setelah KPKNL yakin semua syarat telah dipenuhi oleh pihak pemohon lelang, maka KPKNL akan menentukan jadwal lelang yang selanjutnya akan diberitahukan kepada pihak penjual. Setelah pihak penjual menerima jadwal yang diajukan oleh KPKNL selanjutnya akan melaksanakan pengumuman penjualan lelang terhadap obyek Hak Tanggungan sesuai dengan prosedur yang ada.

Pengumuman dilakukan agar pelaksanaan lelang tersebut diketahui oleh masyarakat luas dan berusaha untuk menjaring beberapa peminat lelang untuk menjadi peserta lelang.

---

<sup>62</sup> Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang*; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan, Jakarta, 2004, hal 15

Peserta lelang menurut Salbiah adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta lelang, kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti : Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang tersebut. Adapun hak dan kewajiban dari peserta lelang yaitu :

Hak Peserta Lelang :

- 1) Melihat dan meminta keterangan atas dokumen-dokumen barang yang akan dilelang.
- 2) Meminta kembali uang jaminan bila tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- 3) Meminta petikan atau salinan Risalah Lelang atau Grosse dan kwitansi lelang bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- 4) Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumennya bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.

Kewajiban Peserta Lelang :

- 1) Menyetorkan uang jaminan kepada Pejabat Lelang bila disyaratkan demikian.
- 2) Peserta atau kuasanya hadir dalam pelaksanaan lelang.
- 3) Mengisi surat penawaran dengan baik dan benar dalam lelang tertutup atau tertulis.
- 4) Membayar pokok lelang, bea lelang, uang miskin, dan pajak atau pungutan lainnya bila ditunjuk sebagai pemenang lelang.
- 5) Mentaati tata tertib lelang.<sup>63</sup>

Sifat dari pengumuman lelang tersebut mutlak dilaksanakan oleh pihak pemohon lelang sesuai dengan Pasal 18 PMK No. 40 / PMK.07/ 2006. Setelah terkumpul beberapa peminat atau peserta lelang, maka dipersyaratkan kepada setiap peserta lelang yang ingin mengikuti pelaksanaan lelang untuk terlebih dahulu membayar uang jaminan yang besarnya telah ditentukan oleh pihak penjual dengan memperhatikan saran dari Kantor

---

<sup>63</sup> *Op. Cit*, hal 16

Lelang, hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) PMK No. 40 / PMK.07 / 2006.

Setelah terkumpul beberapa peserta lelang, maka lelang tersebut dapat segera dilaksanakan, dan pelaksanaan lelang tersebut dipimpin oleh Pejabat Lelang dan dapat dibantu oleh Pemandu Lelang (Pasal 34 ayat (1) PMK No. 40 / PMK.07 / 2006 ).

Adapun tugas, hak, dan kewajiban dari pejabat lelang menurut Salbiah adalah sebagai berikut :

Tugas Pejabat Lelang :

- a. Melaksanakan pelayanan lelang di wilayah kerjanya, termasuk di dalamnya pejabat lelang bertanggungjawab terhadap administrasi penyelenggaraan lelang yang dilaksanakan.
- b. Pejabat Lelang mempunyai tugas melakukan persiapan lelang, pelaksanaan lelang dan membuat laporan pelaksanaan lelang.

Hak Pejabat Lelang :

- a. Meminta kelengkapan berkas persyaratan lelang.
- b. Menolak pelaksanaan lelang karena tidak yakin akan kebenaran formal berkas persyaratan lelang.
- c. Melihat barang yang akan dilelang.
- d. Meminta bantuan dari aparat keamanan (bila diperlukan).
- e. Memberikan kuasa kepada pihak lain.

Kewajiban Pejabat Lelang :

- a. Menyetor uang hasil lelang yang diterima dari pembeli lelang ke bendaharawan penerima atau rekening KPKNL.
- b. Membuat dan menandatangani risalah lelang.
- c. Membuat laporan pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

d. Mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>64</sup>

Dalam praktek penjualan melalui lelang yang dilakukan oleh KPKNL terhadap tanah atau bukan tanah diawali dengan pembacaan tata tertib lelang, setelah para peserta lelang memahami tentang tata cara pelaksanaan lelang, Pejabat Lelang sebelum membagikan formulir penawaran harga lelang, akan menjelaskan barang yang akan dilelang. Dari formulir penawaran tersebut akan ditentukan atau akan diketahui siapa pembeli barang lelang yaitu peserta lelang yang akan mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Setelah diperoleh pemenang lelang atau pembeli, maka pembeli tersebut wajib membayar harga lelang yang diperhitungkan dengan uang jaminan, bea lelang, dan untuk uang miskin dikenakan sebesar 0 % (nol persen).

Apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut maka dari ketentuan Pasal 50 ayat (5) PMK No. 40 / PMK.07 / 2006 yang menjelaskan bahwa orang tersebut tidak boleh mengikuti lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 bulan. Akan tetapi apabila orang tersebut memenuhi kewajibannya maka terhadap orang tersebut akan dikeluarkan Risalah Lelang sebagai alat bukti yang disahkan oleh Pejabat

---

<sup>64</sup> *Op.cit*, hal 13-14

Lelang yang menyatakan bahwa orang tersebut merupakan pemenang lelang yang sah.

## **2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Yang Berasal Dari Penjualan Melalui Lelang**

Proses pendaftaran tanah menurut Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftarkan dengan atau jika dibuktikan adanya kutipan Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang, jadi proses pendaftaran tanah karena penjualan di muka umum hanya dapat dilaksanakan apabila ada bukti Risalah Lelang yang telah disahkan oleh Pejabat Lelang.

Perlu diperhatikan dalam setiap proses pendaftaran tanah yang berasal dari lelang, apabila pada obyek pendaftaran tersebut melekat hak lain seperti Hak Tanggungan, maka obyek pendaftarannya harus sudah bersih dari beban yang melekat pada tanah atau hak tersebut harus diroya terlebih dahulu. Karena salah satu syarat pendaftaran tanah karena lelang harus terbebas dari segala beban pihak lain.

Menurut Pasal 109 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, bahwa Sebelum dilaksanakan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berdasarkan keterangan dari Kepala Kantor

Lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) diwajibkan mencantumkan catatan mengenai adanya sita tersebut dihapus, serta pada ayat (3) Pasal tersebut menjelaskan bahwa berdasarkan kutipan Risalah Lelang dan pernyataan dari kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 (3) catatan mengenai adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan dihapus.

Setelah Kantor Pertanahan yakin bahwa telah ada penghapusan beban tersebut dan pemohon juga telah melampirkan atau melengkapi semua persyaratan yang diperlukan, maka pelaksanaan peralihan hak dapat dilaksanakan, adapun persyaratan yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran atau peralihan hak karena pelelangan adalah sebagai berikut :

- a. Surat Permohonan.
- b. Kutipan Risalah Lelang.
- c. Sertipikat Asli.

Apabila Sertipikat asli tidak diberikan, harus ada keterangan Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya Sertipikat yang dimaksud.

1. Untuk lelang non eksekusi diproses sertipikat pengganti yang hilang. Maka dilakukan pengumuman satu kali selama satu bulan di media cetak (prosedur penerbitan Sertipikat pengganti karena hilang dilakukan secara terpisah).

2. Untuk lelang eksekusi diterbitkan sertipikat pengganti dengan nomor hak yang baru, nomor hak yang lama dimatikan, hal penerbitan Sertipikat tersebut diumumkan di media massa dengan biaya pemohon.
- d. Identitas diri pemenang lelang dan atau kuasanya (foto copy) :
  1. Perorangan : KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
  2. Badan hukum : Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum, dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan.
- f. Bukti pelunasan harga pembelian.
- g. Bukti SSB BPHTB.
- h. Bukti pelunasan SSP PPH final / catatan hasil lelang.
- i. Sertipikat Hak Tanggungan jika dibebani Hak Tanggungan.
- j. Surat pernyataan kreditor melepaskan Hak Tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang.
- k. Risalah lelang harus memuat keterangan Roya atau pengangkatan sita.

Dokumen-dokumen yang ada diserahkan kepada Petugas Teknis atau (loket II), setelah dokumen diterima maka Petugas Teknis akan memeriksa semua kelengkapan dokumen yang ada, apabila tidak lengkap maka akan dikembalikan lagi kepada pemohon untuk dilengkapi, namun apabila dokumen tersebut lengkap dan kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan oleh

pihak pemohon, maka Petugas Teknis akan membuat Surat Tanda Terima Dokumen (STTD) dan Surat Perintah Setor (SPS) dan menyerahkannya kepada pihak pemohon.

Setelah pemohon memperoleh asli SPS dan STTD dari Petugas Teknis, maka selanjutnya pemohon melakukan pembayaran kepada Petugas Bendahara Khusus Penerimaan (BKP) sesuai dengan biaya yang tercantum dalam SPS, dan Petugas BKP akan membuat kuitansi yang akan disampaikan kepada pihak pemohon, kemudian Petugas BKP akan meneruskan salinan kepada Petugas Teknis untuk dibukukan ke dalam buku permohonan.

Petugas Teknis akan meneruskan dokumen tersebut kepada Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPH dan PPAT), Kasubsi PPH dan PPAT akan meneliti dan membuat disposisi (menunjuk Petugas Pelaksana untuk mengolah dokumen tersebut), setelah ditunjuk beberapa Petugas Pelaksana PPH dan PPAT, selanjutnya Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan melakukan peminjaman Buku Tanah kepada Petugas Arsip dan akan mengoreksi atau mengecek semua kelengkapan dokumen lama Sertipikat dengan Buku Tanahnya, mempelajari Akta PPATnya (identitas komparan dsb) dan akan mencatat peralihan hak (dituliskan nama pembeli di Buku Tanah Lama dan mencoret nama penjual atau pemilik lama), membuat konsep Sertipikat

dan Buku Tanah atas nama pemilik baru, serta membuat daftar nama, melakukan pencatatannya pada Sertipikat lama.

Seluruh dokumen sudah dikelola dan dikoreksi oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT dengan benar, maka selanjutnya dokumen tersebut akan langsung dikirimkan kepada Kasubsi PPH dan PPAT untuk dikoreksi ulang, apabila dokumen yang diberikan dianggap kurang lengkap atau tidak benar maka dokumen tersebut akan dikembalikan lagi kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk dilengkapi, namun apabila dokumen tersebut dianggap sudah tepat dan benar dalam pengolahannya maka Kasubsi PPH dan PPAT akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, dan meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan yang menerima dokumen dari Kasubsi PPH dan PPAT, akan mengoreksi ulang dokumen yang diberikan, jika dokumen tersebut dianggap kurang lengkap atau tidak benar maka dokumen tersebut akan dikembalikan kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT untuk dilengkapi, namun apabila dokumen tersebut dianggap sudah lengkap dan benar dalam pengolahannya maka Kepala Kantor akan membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada Buku Tanah dan Sertipikat, dan meneruskan dokumen kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

Setelah dokumen yang diserahkan sudah lengkap dengan adanya pengesahan dari Kasubsi PPH dan PPAT serta dari Kepala Kantor Pertanahan, maka Petugas Pelaksana PPH dan PPAT akan memberikan stempel pengesahan dari Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertipikat itu, dan akan mengembalikan Buku Tanah ke Petugas Arsip Buku Tanah serta menyerahkan dokumen Warkah kepada Petugas Arsip Warkah, dan selanjutnya akan menyerahkan Sertipikat yang sudah disahkan tersebut kepada Petugas BKP.

Dokumen yang diberikan oleh Petugas Pelaksana PPH dan PPAT kepada Petugas BKP akan dibukukan dalam daftar isian dan meneruskan dokumen tersebut kepada Petugas Penyerah Sertipikat (loket IV), Petugas loket IV akan memberikan Sertipikat yang sudah disahkan kepada pemohon, akan mencatat daftar isian pada Buku Tanah dan Sertipikat, membukukan tanggal penerimaan Sertipikat oleh pemohon, dengan menyebutkan nomor daftar isian, serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian arsip.

### **3. Pemecahan Permasalahan**

#### **a. Pemecahan Permasalahan Penjualan Lelalui lelang**

Untuk mengurangi terjadinya permasalahan pada pelaksanaan penjualan di muka umum, ada beberapa hal yang harus diperhatikan agar pelaksanaan penjualan di muka umum dapat terlaksana dengan baik, yaitu :

- a. Menanggapi permasalahan pada Subbab 4.1 point d bahwa pengumuman yang dilakukan oleh pihak pemohon, tidak harus selalu menggunakan media massa saja, akan tetapi dapat pula dilakukan melalui media elektronika, seperti televisi atau radio karena kedua media elektronika itu sangat menjangkau seluruh daerah, dan tidak terbatas hanya satu kalangan masyarakat saja serta hendaknya pemerintah mensosialisasikan mengenai pelelangan kepada masyarakat, agar masyarakat mengerti akan maksud dan tujuan, serta dapat menarik manfaat dari pelelangan atau agar dapat merubah opini tidak baik akan pelelangan.
- b. Mengenai permasalahan pada Subbab 4.1 point b, sebaiknya guna menarik peminat lelang, apabila yang akan dilelang tersebut adalah tanah dan rumah, hendaknya tanah dan rumah tersebut sewaktu akan dilelang sudah dalam keadaan kosong dan siap untuk dihuni.
- c. Mengenai permasalahan Subbab 4.1 point c perlu adanya koordinasi antara pihak Kantor Lelang dengan aparaturnya desa tertinggal atau terpencil dan Kantor Pertanahan, mengenai data atau dokumen-dokumen apabila terjadi suatu perubahan pada keadaan tanah yang akan dilelang tersebut.
- d. Mengenai permasalahan Subbab 4.1 point a, seharusnya sebelum pelaksanaan lelang, Pejabat lelang harus meneliti

atau memeriksa akan keabsahan dokumen-dokumen yang diberikan.

**b. Pemecahan permasalahan pendaftaran tanah**

Menyadari bahwa kebutuhan masyarakat terhadap tanah sangat antusias sekali, seringkali volume kegiatan yang dilakukan tidak sebanding dengan jumlah petugas pelaksana yang ada, sehingga menyebabkan pelayanan yang diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional masih dirasakan lambat, sulit, berbelit-belit dan mahal, dari kekurangan tersebut ada beberapa hal yang dapat dijadikan acuan dalam mengurangi kendala tersebut, yaitu :

- a. Adanya penambahan petugas pelaksana pada setiap kegiatan pelayanan pertanahan, sehingga proses pelayanan akan dapat berjalan lebih cepat, efisien dan efektif, serta perlu adanya atau lebih ditingkatkannya sosialisasi terhadap pentingnya Pendaftaran Tanah, karena masih banyak masyarakat yang tidak tahu akan pentingnya pendaftaran tanah tersebut. Sehingga di sini dituntut peran aktif dari Kantor Pertanahan agar permasalahan yang terjadi, seperti yang dijelaskan pada Subbab 4.2 point b, d dan e dapat dikurangi seminimal mungkin.
- b. Mengenai permasalahan pada Subbab 4.1 point a dan c, perlu adanya koordinasi yang baik antara Kantor Pertanahan, Pengadilan dan Kantor lelang. Agar pelaksanaan tertib

administrasi yang diharapkan oleh Kantor Pertanahan akan terlaksana dengan baik, misalkan :

1. Pada permasalahan Subbab point a : seharusnya setelah pelaksanaan lelang terhadap tanah dilaksanakan dan telah memperoleh pembeli lelangnya, Kantor Lelang langsung mengkoordinasikan hal tersebut kepada Kantor Pertanahan agar proses peralihan haknya dapat dilaksanakan secepat mungkin sehingga tidak harus selalu menunggu permohonan peralihan hak dari pihak pemenang lelang, kalau perlu adanya surat pemberitahuan kepada pemenang lelang untuk segera melaksanakan peralihan haknya.
2. Pada permasalahan Subbab 4.2 point c : seharusnya Kantor Pertanahan mengkoordinasikan langsung dengan Kantor Lelang agar Roya terhadap beban Sita atau Hak Tanggungan tanah tersebut harus segera dilakukan, dan memberikan penjelasan pada pihak kreditor bahwa hak dari kreditor tersebut sudah bukan lagi berstatus kreditor preferent, akan tetapi apabila obyek lelang (tanah) tersebut sudah laku terjual maka semua beban yang melekat pada obyek lelang (tanah) menjadi hapus dan menjadikan status kreditor tersebut menjadi kreditor konkurent.

#### **BAB IV**

#### **PENUTUP**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan pada KPKNL Purwokerto dan Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara, maka diambil kesimpulan dan saran-saran sebagai berikut :

#### **A. Kesimpulan**

1. a. Penjualan Obyek Hak Tanggungan melalui lelang berdasarkan paratee eksekusi Pasal 6 UUHT sebagai sarana untuk mempercepat pelunasan piutang manakala debitur wanprestasi.
- b. Pengaturan eksekusi obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*paratee executie*) tidak konsisten dengan prinsip hukum jaminan, sebab terdapat kerancuan pengaturan mengenai perolehan hak kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama, karena di satu sisi hak itu terlahir karena Undang-undang, disisi lain hak tersebut terlahir secara diperjanjikan, sehingga pengertian *paratee executie* menimbulkan makna ganda / kabur. Hal tersebut akibat pemikiran dari pembentuk UUHT yang tidak konsisten (inkonsistensi).
- c. Pengaturan tentang prosedur pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui lelang terdapat kontroversi, karena disatu sisi pelaksanaan penjualannya melalui eksekusi paratee berdasarkan Pasal 6 UUHT dan pada sisi lain pelaksanaan harus melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri. Pihak Kreditor lebih sering menggunakan paratee eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, tetapi adakalanya pihak Kreditor menggunakan eksekusi melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri dengan alasan eksekusi

tersebut rawan gugatan dan pelaporan ke kepolisian atau obyek lelang diperkirakan sangat besar nilainya.

- d. Dalam perkembangannya, meskipun adanya Peraturan Menteri Keuangan No. 40 / PMK.07 / 2006, tertanggal 30 Mei 2006, kemudian ditindak lanjuti adanya Peraturan Direktur Jenderal No. : PER-02 / PL / 2006, tanggal 30 Juni 2006, yang memberikan kewenangan kepada KPKNL untuk melaksanakan Pasal 6 UUHT (*paratee executie*), namun belum dilaksanakan sepenuhnya. Oleh karenanya bilamana KPKNL konsisten dalam melaksanakannya, maka lembaga *paratee executie* tidak lagi lumpuh dan mati melainkan hidup dan eksis kembali sebagai tiang penyanggah utama bagi lembaga jaminan.
2. Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan yang dilakukan KPKNL bersifat Paratee Eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT. Pelaksanaan Lelang harus dilakukan oleh Pejabat Lelang dan dapat dibantu Pemandu Lelang. Penawaran harga dilakukan secara terbuka atau lisan dan tertutup atau tertulis atau inklusif dan eksklusif, yang didahului dengan pengumuman, serta dalam pelelangan ditentukan adanya uang jaminan, Bea Lelang, dan harga limit.
  3. Proses pendaftaran tanah yang berasal dari penjualan lelang hanya dapat dibuktikan dengan adanya Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang , apabila data fisik dan data yuridis tanah yang bersangkutan belum terdaftar maka perlu diadakan pemeriksaan

tanah dan dalam SKPT disebutkan bahwa tanah tersebut belum terdaftar, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat pengganti apabila pendaftaran peralihan hak karena lelang eksekusi yang sertipikatnya tidak dapat diserahkan.

4. Hambatan yang timbul dalam praktek disebabkan :

- a. Pihak tersita tidak mau melaksanakan eksekusi secara sukarela dalam hal pengosongan tanah.
- b. Masyarakat lebih menganggap apabila membeli melalui lelang terlalu rumit dibandingkan dengan cara penjualan pada umumnya. Tanah yang akan dilelang sulit dicek karena letaknya tersebar jauh, batas-batasnya tidak jelas, lokasinya terpencil, sehingga mengurangi adanya peminat lelang tanah tersebut. Persiapan lelang yang kurang mantap, seperti iklan yang dimuat di media massa yang kurang banyak minat pembacanya.
- c. Kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya Pendaftaran Tanah yang dilakukan Kantor Pertanahan, karena masih banyak tanah yang belum memiliki sertipikat hak kepemilikan tanah. Proses pendaftaran Hak Atas Tanah hasil lelang menjadi terhambat karena ulah kreditor yang tidak membersihkan atau meroya Hak Tanggungan. Kurangnya tenaga pelaksana dibandingkan dengan volume pekerjaan, dan terkesan pelayanan tersebut oleh masyarakat masih dirasakan lambat, sulit, berbelit-belit dan mahal.

**B. Saran**

1. Agar terwujudnya prinsip perlindungan hukum bagi kreditor manakala debitor wanprestasi, maka diharapkan menggunakan eksekusi berdasarkan *paratee executie* sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT. Agar tujuan untuk mempercepat pelunasan piutang kreditor, dalam pengembalian dana pinjaman tersebut berguna dan bermanfaat untuk mendukung pembangunan ekonomi Nasional.
2. Bagi lembaga Legislatif hendaknya meninjau kembali materi muatan UUHT khususnya tentang *paratee executie* (Pasal 6 UUHT), agar terciptanya konsistensi diantara substansi Pasal 6 UUHT dengan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.
3. KPKNL diseluruh Indonesia hendaknya melaksanakan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor : SE-23 / PN / 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT, yang dikuatkan adanya Peraturan Menteri Keuangan No : 40 / PMK. 07 / 2006 tertanggal 30 Mei 2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kemudian ditindak lanjuti adanya Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No : PER-02 / PL / 2006, tertanggal 30 Juni 2006, tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, sehingga ada kepastian hukum bagi kreditor (Bank) untuk memperoleh kemudahan untuk percepatan pelunasan piutangnya. Sebab percepatan pengembalian dana pinjaman debitor kepada kreditor (Bank) sangat mendukung roda perekonomian khususnya dan pembangunan ekonomi Nasional pada umumnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- A.P., Parlindungan,. , 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- A.S., van Nierop, 1937, *Hypotheekrecht, Serie Publik en Privaatrecht, cetakan kedua, Tjeenk Willink, Zwolle.*
- Bernadette, M Waluyo, 1998 *Beberapa Masalah Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung.
- Boedi, Harsono,1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, , Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, dan Christine Kansil , 2002, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Djazuli, Bachar, 1987, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum. Cetakan Pertama*, CV Akademika Pressindo, Jakarta.
- Efendi, Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Harun, Al-Rashid, 1997, *Sekilas Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- H.S., Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- J, Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Marihot Pahala, Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.

- M., Yahya, Harahap, 1995, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Cetakan Kelima*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1999, *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, Pustaka, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua, Cetakan Pertama*. Sinar Grafika, Jakarta.
- R., Subekti, 1982, *Hukum Acara Perdata, Cetakan Kedua*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Bandung.
- Retnowulan, Sutantio, dan Iskandar, Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Cetakan VII*, Mandar Maju, Bandung.
- Rochmat, Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang, Edisi Kedua, Cetakan I*, PT. Eresco, Bandung.
- Ronny, Hanitijo, Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1998, *Metodologi Penulisan Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Salbiah, 2004, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, Jakarta.
- Soebyakto, 1995, *Tentang Kejurusitaan Dalam Praktik Peradilan Perdata*, Djambatan, Jakarta.
- Soerjono, Soekanto, 1990, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI PRESS), Jakarta.
- Soerjono, Soekanto, dan Sri, Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, CV Rajawali, Jakarta.
- Sudikno, Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum, Edisi Keempat, Cetakan Pertama*, Liberty, Yogyakarta.

\_\_\_\_\_, 1998, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kelima, Cetakan Pertama*, Liberty, Yogyakarta.

Wirjono, Prodjodikoro, 1975, *Hukum Acara Perdata di Indonesia, Cetakan VI*, Sumur Bandung, Bandung.

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

## **B. MAJALAH**

Susilowati, *Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Berdasarkan Parate Eksekusi dari Pemegang Hak Tanggungan*, Jurnal Yustika Vol. 16 Nomor 6, Desember 2003.

## **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 / PMK.01 / 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

## **D. PERATURAN LAINNYA**

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

