

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA**

Jln. Prapatan Nomor 10
Jakarta 10410
Kotak Pos 3169

Telpon 3849802
Fax. 3847742

Yth.

22 Nopember 2000

1. Para Kepala Kantor Wilayah BUPLN
2. Para kepala Kantor Lelang Negara
3. Para Kepala kantor Pejabat Lelang Kelas II
- Di seluruh Indonesia.

SURAT EDARAN

Nomor : SE-23/PN/2000

**Tentang
Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan**

Sehubungan dengan dikeluarkannya Surat Edaran Nomor 19/PN/2000 tentang Pelaksanaan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan perlu diberikan petunjuk dan penegasan terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan sebagai berikut :

1. Berdasarkan pasal 20 ayat [1] Undang-Undang Hak Tanggungan [UUHT], maka lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut :
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai pasal 14 ayat [2] UUHT.
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf a berdasarkan pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji [wanprestasi]. Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama.
 - c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
 - d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
 - e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
 - f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Panitia.
 - g. Pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.
 - h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 1. Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
 2. Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan & Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 3. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
 4. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur.
 5. Surat pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
3. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada butir 1 huruf b dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada pasal 6 Jo. Pasal 11 ayat [2] huruf e atau adanya kendala / gugatan dari debitur / pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KE-TUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Pelaksanaan lelangnya 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 tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitur dalam pelaksanaan lelang.
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh penilai.
- f. Pelaksanaan lelang ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra-lelang.
- g. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari :
 1. Salinan/fotocopy penetapan aanmaning/teguran.
 2. Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan.
 3. Salinan/fotocopy berita acara sita.
 4. Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan

5. Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi.
 6. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.
4. Berdasarkan Pasal 20 ayat [2] UUHT, atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan. Penjualan semacam ini tidak boleh dilakukan secara lelang.

Demikian untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

**Kepala Badan Urusan Piutang & Lelang Negara
t.t.d.**

KARSONO SURJOWIBOWO

NIP 060033116