

LEMBAR PERSETUJUAN

**DASAR PERTIMBANGAN PENOLAKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN
OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI
PARATE EXECUTION**

Oleh:

AGIL OKTA YOHAN FERZIA
NIM. 105010107121018

Disetujui pada tanggal:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

DR. A. Racmad Budiono S.H., M.H
NIP: 19591118 198601 1 002

Imam Kuswahyono S.H., M.H.
NIP. 19571021 198601 1 002

Mengetahui,

Ketua Bagian
Hukum Perdata

Siti Hamidah, SH., MM.
NIP. 19660622 199002 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

DASAR PERTIMBANGAN PENOLAKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EXECUTION

Oleh:

Agil Okta Yohan Ferzia
105010107121018

Skripsi ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal :

Ketua Majelis Penguji

Anggota

DR. A. Racmad Budiono S.H., M.H.
NIP: 19591118 198601 1 002

Imam Kuswahyono S.H., M.H.
NIP. 19571021 198601 1 002

Anggota

Anggota

M. Hamidi Masykur, SH., M.Kn.
NIP 19800419 200812 1 002

Ulfa Azizah, SH., M.Kn.
NIP 19490623 198003 2 001

Anggota

Ketua Bagian Hukum Perdata

M. Hisyam Syafoedin, SH.
NIP 19500422 197903 1 002

Siti Hamidah, SH., MM.
NIP 19660622 199002 2 001

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Sihabudin, S.H., M.H.
NIP 19591216 198503 1 001

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan Judul **“DASAR PERTIMBANGAN PENOLAKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EXECUTION”**.

Ucapan terimakasih tak lupa penulis sampaikan kepada seluruh pihak yang banyak memberikan dukungan kepada penulis secara langsung ataupun tidak langsung, moril maupun materiil, yakni :

1. Bapak Dr. Sihabudin, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Siti Hamidah, S.H., M.M. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Bapak Dr. A. Racmad Budiono S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Utama, di tengah-tengah kesibukannya beliau masih berkenan untuk menyempatkan diri membimbing penulis dengan penuh kesabaran. Terima Kasih untuk saran dan bimbingannya.
4. Bapak Imam Kuswahyono S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Pendamping yang telah banyak memberikan saran pada penulisan skripsi ini. Terima kasih untuk bimbingan, saran, kesabaran dan motivasinya.
5. Bapak Sy. Haedary S.H., M.H. dan Ibu R.A. Yulia Astuti selaku Orang Tua tercinta dan tersayang penulis yang tiada henti memberikan doa dan dukungan kepada penulis tanpa henti.

6. Bapak Ir. I Gde Nyoman Swastika yang telah menyediakan tempat singgah dan membantu penulis menyelesaikan penulisan saat penulis melakukan penelitian di Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta.
7. Bapak Hakim Agung Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H. yang telah meluangkan waktunya untuk memberi penjelasan kepada penulis tentang Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia terkait pelaksanaan lelang hak tanggungan.
8. Ibu M.E.R Herki Artani R, S.H. Kepala Perpustakaan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan seluruh pihak yang membantu penulis mengumpulkan bahan hukum dalam proses penulisan skripsi.
9. Seluruh keluarga penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih telah memberi doa, dukungan, semangat, serta fasilitas yang sangat membantu penulis menyelesaikan penulisan ini.
10. Niluh Komang Adhyati Intan Hapsari, yang telah menjadi sahabat setia yang sangat berjasa dan memberikan banyak bantuan selama kuliah hingga penulis menyelesaikan masa kuliahnya.
11. Cuk Cahyo Septiko Sudaryanto, yang bersedia menjadi sahabat yang setia menemani penulis dari awal semester kuliah hingga penulis menyelesaikan masa kuliahnya.
12. Nyoman Indra Juarsa S.H., yang telah menjadi kritikus dan korektor yang setia menemani penulis mengerjakan skripsi hingga selesai.
13. Gang Batu, Niluh, Cuk, Yessi, Basuki, Fadra, Tiara yang selalu menjadi sahabat terbaik saat kuliah dan dikehidupan penulis.

14. Canine Malang (Komunitas Pecinta dan Pelatih Anjing), sahabat serta keluarga yang selalu mendukung dan mendidik penulis menjadi pribadi yang berkualitas.

15. Teman-teman kelas Internasional angkatan 2010, terimakasih atas kritik, saran dan nasihat kepada penulis. Terimakasih juga untuk kebersamaan selama ini, semoga kebersamaan ini tak lekang oleh waktu.

16. Kepada seluruh pihak yang turut membantu penulis.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga kritik dan saran akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan kesalahan terhadap siapapun baik disengaja ataupun tidak disengaja.

Semoga Allah SWT selalu mengampuni dosa kita, dan selalu memberikan hidayah-Nya untuk menunjukan jalan yang lurus bagi kita semua. Amin.

Malang, April 2014

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN	ix
DAFTAR TABEL	x
RINGKASAN	xi
SUMMARY	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Dalam Lingkup Hukum Perdata	
1. Definisi Eksekusi.....	10
2. Jenis-Jenis Eksekusi	11
3. Definisi <i>Parate Execution</i> dan Eksekusi Pengosongan	12
B. Tinjauan Umum Mengenai Lelang	
1. Definisi Lelang.....	14

2. Macam-Macam Jenis Lelang	15
3. Dasar Hukum Lelang	17
4. Persyaratan Administrasi Lelang	19
C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan	
1. Definisi Hak Tanggungan	23
2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan	24
3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan.....	26
4. Obyek Hak Tanggungan	27
5. Subyek Hak Tanggungan	27
6. Peraturan Perundang-Undangan Lain Yang Terkait Hak Tanggungan.....	30
D. Tinjauan Umum Mengenai Surat Edaran Mahkamah Agung.....	30

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	33
B. Pendekatan Penelitian	33
C. Jenis dan Bahan Hukum.....	33
D. Teknik Memperoleh Bahan Hukum.....	35
E. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	35
F. Definisi Konseptual.....	36

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN (Kepastian Hukum Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan *Parate Executie* Dan *Title Executorial* Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan didasarkan pada SEMA nomor 4 tahun 2014.)

A. <i>Title Executorial</i>	45
-----------------------------------	----

B. <i>Parate Execution</i>	53
----------------------------------	----

C. Penjualan Bawah Tangan.....	54
--------------------------------	----

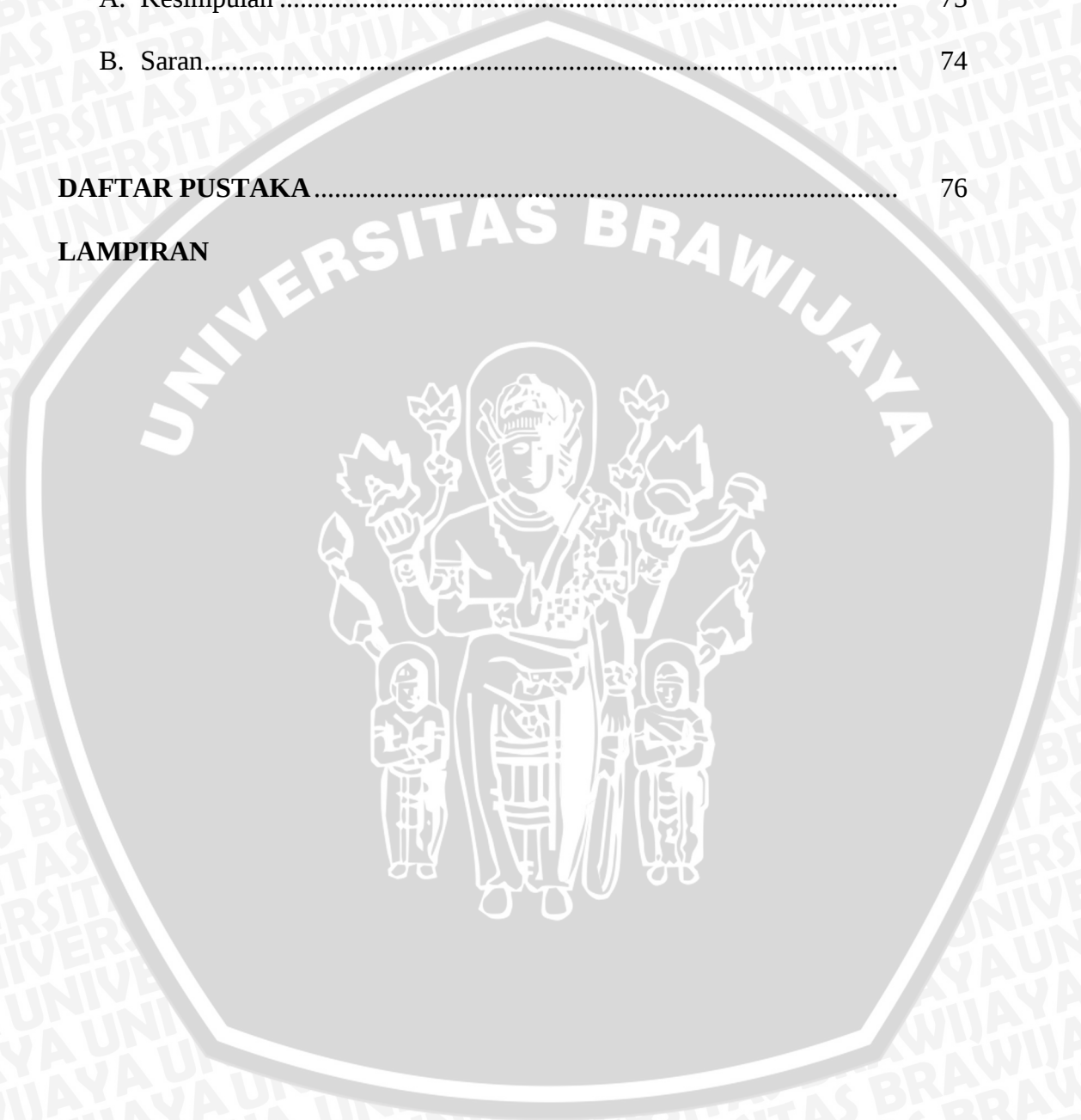
BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	73
---------------------	----

B. Saran.....	74
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA	76
-----------------------------	----

LAMPIRAN



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi.
2. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian dari Instansi.
3. Surat Edaran Mahkamah Agung (Kamar Perdata) Nomor 7 Tahun 2012.
4. Surat Edaran Mahkamah Agung (Kamar Perdata) Nomor 4 Tahun 2014.
5. Surat Permohonan Taksiran Harga Oleh Pengadilan Negeri Malang Kepada Kelurahan Kidul Dalem, Kecamatan Klojen, Malang.
6. Kuitansi Pelunasan Pembelian Lelang yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Malang.



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Tentang Perbandingan Proses Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.....	56
Tabel 2. Tentang Hukum Formil dan Materiil yang digunakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi	59



DASAR PERTIMBANGAN PENOLAKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK LELANG HAK TANGGUNGAN MELALUI PARATE EXECUTION

Agil Okta Yohan Ferzia

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: agil_student@yahoo.com

Ringkasan

Skripsi ini membahas tentang pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan berdasarkan *title executorial* dan *parate execution* yang berdampak pada terhalangnya pemenang lelang untuk menguasai objek lelang yang telah dibelinya dikarenakan debitur enggan mengosongkan objek lelangnya. Berlandaskan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996, kreditur, debitur serta pemenang lelang sebagai para pihak dalam proses lelang, beralih bahwa hak-hak mereka telah terlanggar oleh beberapa bunyi pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan antara satu dengan yang lain berbeda dalam pelaksanaannya. Pasal 24, Pasal 14 dan Penjelasan umum angka 9 Undang-Undang Hak Tanggungan mengacu pada pasal *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR) dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) sebagai pelaksanaan lelangnya, sedangkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jendral sebagai pelaksanaan lelangnya. Skripsi ini juga menambahkan pembahasan tentang akibat atas dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2014 yang dalam salah satu rumusannya mengacu pada HIR dan RBg dan menyatakan lelang hak tanggungan merupakan lelang suka rela dan bukan lelang eksekusi. Perbedaan kedua pelaksanaan lelang diatas terletak pada perlu atau tidaknya eksekusi lelang hak tanggungan dimohonkan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri terlebih dahulu, mengingat asas mudah dan pasti pada UUHT dan asas perlindungan pada asas hukum perdata.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, *Title Executorial*, *Parate Execution*

BASIC CONSIDERATIONS OF REFUSAL ON EXECUTION OF MORTGAGE AUCTION OBJECT THROUGH PARATE EXECUTION

Agil Okta Yohan Ferzia

Law Faculty Of Brawijaya University

Email: agil_student@yahoo.com

Summary

This paper discusses about the mortgage auction for execution by title executorial and parate execution impact on the obstruction of the auction winner to occupy the auction object that has been bought because the debtors are reluctant to vacate the auction object. Based on the Law of the Republic of Indonesia No. 4 Year 1996 about mortgage, the creditor, the debtor and auction winner as the parts of auction process argue that their rights have been violated by some of the article of Law of Mortgage, between each other is different in its implementation. Based Article 24, Article 14 and the general description number 9 of Law of Mortgage refers to the Herziene Inlandsch Reglement (HIR) dan Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), as the implementation of its auction, while Article 6 of Law of Mortgage refer to Regulation of the Minister of Finance and Regulation of Director General of National Wealth as the implementation of its auction. This paper also adds a discussion of the result of the issuance of Supreme Court Circular No. 4 In 2014 in one of the formulation that stated parate execution is voluntary auction and not auction execution. Both of the differences over the implementation of auction stated above, lies in whether or not the auction execution of mortgage applied for fiat execution to the head of district court in advance, considering the principle of easy and definitely on Law of Mortgage and the principle of the protection of the principle of civil law.

Keyword: Mortgage, Title Executorial, Parate Execution.