# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Wakil Presiden Republik Indonesia pertama Muhammad Hatta pada tahun 1946 pasca Proklamasi Kemerdekaan membuat sebuah program pengucuran atau pemberian pinjaman dana untuk kredit[1] bagi para pengusaha kecil guna meningkatkan pertumbuhan ekonomi rakyat pasca penjajahan**.** Setelah program ini diberlakukan, ada banyak perkembangan yang terjadi akibat pinjaman dana untuk kredit tersebut di atas. Adapun contoh perkembangan positif adalah banyaknya pengusaha kecil yang sedikit demi sedikit dapat meningkatkan usahanya menjadi lebih baik dan lebih besar dari sebelumnya, namun tidak hanya perkembangan positif, ada pula perkembangan yang negatif yaitu tidak dapatnya peminjam mengembalikan uang pinjaman pemerintah tersebut tepat pada waktunya. Apabila hal ini sampai terjadi, dampak yang mungkin terjadi adalah timbulnya kerugian pada keuangan dan kekayaan negara yang juga berdampak buruk pada perkembangan perekonomian negara.

Langkah tepat yang dapat dilakukan dalam menanggulangi resiko akibat kredit macet yang dapat merugikan keuangan dan kekayaan Negara tersebut adalah dibentuknya Panitia Penyelesaian Piutang Negara (P3N) berdasarkan

[1] Menurut KBBI **kredit** adalah : 1 cara menjual barang dng pembayaran secara tidak tunai (pembayaran ditangguhkan atau diangsur); 2 pinjaman uang dng pembayaran pengembalian secara mengangsur; 3 penambahan saldo rekening, sisa utang, modal, dan pendataan bagi penabung; 4 pinjaman sampai batas jumlah tertentu yg diizinkan oleh bank atau badan lain; 5sisi kanan neraca (di Indonesia); **Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998** menyebutkan bahwa **kredit** adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka watu tertentu dengan pemberian bunga. Jika seseorang menggunakan jasa kredit, maka ia akan dikenakan bunga tagihan.

Keputusan Penguasa Perang Pusat Kepala Staf Angkatan Darat Nomor Kpts/Peperpu/0241/1958 tanggal 6 April 1958 yang sekarang berubah menjadi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang selanjutnya disebut KPKNL.

Tugas KPKNL adalah di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. KPKNL dalam menjalankan fungsinya sebagai pelayanan lelang, bertugas untuk melakukan registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelolaan barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung utang/penjamin utang. Fungsi dan tugas KPKNL yang akan dikaji lebih lanjut dalam proposal ini adalah KPKNL sebagai lembaga yang bertugas melaksanakan lelang.

Dasar hukum yang digunakan oleh KPKNL dalam melakukan lelang Hak Tanggungan adalah Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi:

> Apabila debitur ciderai 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[2]

Menurut bunyi Pasal di atas, kreditor dapat menjual objek Hak Tanggungan "sendiri", dengan kata lain, kreditor dapat menjual objek lelang Hak Tanggungannya tanpa melalui penetapan pengadilan. KPKNL dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya diatur pula dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/pmk.07/2006 (PMK40/2007) Tentang Petunjuk

[2]**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.**Tahun 1996 Nomor 04. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632 (Selanjutnya disebut UUHT 4/1996)

Pelaksanaan Lelang, PMK ini merupakan peaturan pelaksanaan atas lelang. Pasal 1 ayat (4), yang berbunyi:

> Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain, yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dipersamakan dengan itu, dalam rangka membantu penegakan hukum, antara lain: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi dikuasai/tidak dikuasai Bea Cukai, Lelang Eksekusi Barang Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Barang Temuan, Lelang Eksekusi Fidusia, Lelang Eksekusi Gadai[3].

Menurut bunyi Pasal di atas lelang eksekusi Pasal 6 Hak Tanggungan termasuk salah satu lelang eksekusi yang dipersamakan dengan lelang eksekusi putusan/penetapan pengadilan, sehingga tidak perlu lagi mendapatkan penetapan pengadilan untuk melaksanakan eksekusi lelang.

Dewasa ini timbul berbagai permasalahan terkait lelang yang dilakukan oleh KPKNL dalam hal jika debitur cidera janji atau wanprestasi maka, kreditor berhak menjual hipotik[4] atau Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur tanpa melalui hukum acara perdata formal yang ada, karena pada dasarnya pengertian *parate execution* adalah pelaksanaan yang langsung, tanpa melalui proses (pengadilan atau hakim). Masalah yang timbul akibat *parate execution* yang dilakukan oleh KPKNL adalah apabila debitur yang masih menghuni tanah dan bangunan objek lelang tidak mau meninggalkan atau mengosongkan objek lelang tersebut. Akibatnya pemenang lelang akan mendapat kesulitan untuk melakukan eksekusi pengosongannya. Debitur merasa bahwa KPKNL melaksanakan eksekusi lelang Hak Tanggungan tanpa memperhatikan kesejateraan debitur dengan menentukan

[3]Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 40/pmk.07/2006(PMK40/2007)Tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang.**

[4]Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, **Hipotik** adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengabil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

harga limit atas objek lelang di bawah harga rata-rata atau harga umum pada saat itu. Sehingga debitur mendapat kerugian materiil atas harga yang di tetapkan oleh KPKNL. Debitur juga merasa bahwa KPKNL dalam melaksanakan eksekusi lelang tidak memperhatikan ketentuan Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

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

Dipertegas pula dalam penjelasan umum angka 9 UUHT yang berbunyi:

> Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan , yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan , dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan[5]

Bunyi dari Pasal 26 dan penjelasan umum angka 9 UUHT di atas eksekusi Pasal 6 UUHT dinyatakan sebagai pengganti Grosse Akte Hipotik dan disamakan dengan putusan pengadilan atau penetapan pengadilan yang pelaksanaan eksekusi lelangnya berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 Rbg yang berbunyi sebagai berikut:

---

[5]UUHT 4/1996. *loc.cit.*

Pasal 224 HIR:

> Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di hidonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada Pasal-Pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya. (Ov. 91; Rv. 440, 584; Not. 41; T. XIII-372.)[6].

Bunyi Pasal 258 Rbg:

> (1) Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Atas nama Raja" (sekarang: Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.
>
> (2). Untuk pelaksanannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan. (Rv. 4tO, 584; No. 41; IR. 224.)[7]

Debitur beranggapan bahwa adanya perbedaan antara pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan Pasal 224 HIR dan 258 RBg yang menyebutkan bahwa pelaksanaan eksekusi Grosse Akte Hipotik harus melalui penetapan oleh ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Dengan begitu harga limit objek lelang Hak Tanggungan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri setempat bukan oleh kreditor atau KPKNL.

---

[6] Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB), (S. 1848 No. 16, S.1941 No. 44) (selanjutnya disebut HIR)

[7] **Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura. (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura**. (RBg.) (S. 1927-227.) (selanjutnya disebut Rbg)

Mahkamah agung menyikapi permasalahan terkait eksekusi pengosongan yang di dalam objek lelang masih ada penghuninya melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 pada bagian rapat kamar perdata MARI sub kamar perdata umum yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang, diikuti Hakim-Hakim Agung Kamar Perdata pada poin XIII menyebutkan bahwa :

> Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela[8].

Bunyi Pasal 200 ayat (11) HIR adalah

> Jika seseorang enggan meninggalkan barang tetapnya yang dijual, maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah kepada orang yang berwenang, untuk menjalankan surat juru sita dengan bantuan panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai bangsa Eropa yang ditunjuk oleh ketua, dan jika perlu dengan bantuan polisi, supaya barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta oleh sanak saudaranya. (Rv. 526, 1033.)[9].

Menurut bunyi Pasal di atas *parate execution* dianggap sebagai lelang sukarela bukan lelang eksekusi, jadi untuk eksekusi pengosongannya tidak dapat dimintakan penetapan eksekusi pengosongan pada ketua pengadilan negeri setempat, melainkan harus melalui gugatan.

Berdasarkan uraian di atas, timbulnya suatu permasalahan hukum harus ada penyelesaiannya melalui keberadaan hukum yang sesuai dengan salah satu fungsi hukum yaitu mengatasi suatu permasalahan hukum.

---

[8]Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012
[9]HIR. *loc. cit.*

Berdasarkan hal-hal tersebut penulis akan membahas tentang "Dasar Pertimbangan Penolakan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Melalui *Parate Execution*".

## B. Rumusan Masalah

Bagaimanakah kepastian hukum antara eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan padal 224 HIR dan 258 RBg terkait eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang diatur dalam SEMA nomor 4 tahun 2014?

## C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut skripsi ini dibuat untuk mengetahui, mendeskripsikan, dan menganalisa kepastian hukum antara eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 6 UUHT dan eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg terkait eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang diatur dalam SEMA nomor 4 tahun 2014.

Peneliti juga mempelajari lebih mendalam mengenai praktik yang berjalan selama ini sehingga masalah yang timbul dapat diselesaikan dan mencegah timbulnya masalah yang terkait "Dasar Pertimbangan Penolakan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Melalui *Parate Execution*".

## D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

   Sebagai pengembangan ilmu untuk memberikan pemahaman secara teoritis mengenai eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang dilakukan melalui *parate execution* demi tercapainya keadilan dan kepastian hukum di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

   a) Bagi Masyarakat indonesia, agar dapat mengurangi dan mencegah terjadinya pelanggaran hukum.

   b) Bagi Pemerintah Indonesia untuk turut serta dalam penegakan hukum di Indonesia.

   c) Referensi bagi peneliti berikutnya dalam mengkaji masalah yang sama dimasa yang akan datang.

   Sebagai tambahan wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis khususnya dalam hal kejelasan aturan mengenai pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang pelelanganya dilakukan melalui *parate execution* sehingga pihak pemenang lelang dan pihak debitur tidak ada yang dirugikan.

## E. SISTEMATIKA PENELITIAN

Sistematika penelitian meliputi lima bagian:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, dan sistematika PENELITIAN.

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan berbagai aspek-aspek hukum yang terdapat dalam judul penelitian, dan juga.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan tentang jenis penelitian, teknik mencari data, jenis sumber data, dan teknik analisis data yang berkaitan dengan judul.

BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan secara deskriptif mengenai judul.

BAB V : PENUTUP

Berisi kesimpulan atas pembahasan dan saran-saran yang diperlukan untuk menemukan penyelesaian atas konflik atau perbedaan dasar pertimbangan hukum yang digunakan dalam proses lelang dan eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan.

# BAB II
# KAJIAN PUSTAKA

## A. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Dalam Lingkup Hukum Perdata

### 1. Definisi Eksekusi

Arti kata eksekusi menurut kamus besar bahasa Indonesia secara umum adalah Ek-se-ku-si /éksekusi/ n Huk 1 pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan[10]. Pengertian lain dari kata eksekusi yang awalnya berasal dari kata *execuite* adalah melaksanakan putusan hakim. Eksekusi yang dimaksud adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap[11]. Menurut R. Soepomo Eksekusi adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan[12].

Menurut pendapat R. Soepomo di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan

---

[10] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2012

[11] Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata**, Gramedia, Jakarta, 1989, hlm 4.

[12] R. Soepomo, **Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri**, Cet. 9,PT.Pradnya Paramita, Jakrta, 1986, hlm 119. (selanjutnya disebut R. Soepomo)

acara Putusan Pengadilan. Menurut Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 ayat (1) HIR

Bunyi Pasal 207 Ayat (1) HIR:

> Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.)[13].

Bunyi Pasal 195 ayat (6) HIR:

> Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu[14].

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa eksekusi adalah upaya paksa pelaksanaan atas putusan atau penetapan pengadilan atas objek yang disengketakan berdasarkan perintah pengadilan negeri.

**2. Jenis-Jenis Eksekusi**

Eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim dalam hukum perdata ada 3 jenis yaitu:

1) Eksekusi Membayar Sejumlah Uang

Menurut Pasal 197 ayat (1) dan (2) HIR eksekusi pembayaran sejumlah uang adalah eksekusi penyitaan oleh panitera pengadilan yang diperintahkan oleh ketua pengadilan tingkat pertama jika sudah jatuh tempo yang ditentukan dan yang dikalahkan belum juga memenuhi isi dari putusan pengadilan atau jika dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan memberi perintah dengan surat,

[13]HIR, *Loc.cit.*
[14]HIR, *Loc.cit*.

supaya disita sekian barang bergerak dan jika yang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam putusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan putusan itu.

2) Eksekusi Untuk Melakukan Suatu Perbuatan

Eksekusi ini merupakan eksekusi yang mengandung penghukuman kepada pihak yang dikalahkan untuk melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan (jika digantikan dengan sejumlah uang) dalam eksekusi ini pihak yang dikalahkan dalam persidangan tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi isi dari putusan hakim yang berupa perbuatan karena suatu perbuatan yang belum dilakukan dapat diganti dengan nilai sejumlah uang yang ditetapkan oleh hakim.[15]

3) Eksekusi Riil

Eksekusi riil merupakan pelaksanaan putusan pengadilan baik terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang bertujuan untuk memenuhi prestasi yang dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara dipersidangan pengadilan negeri[16].

**3. Definisi *Parate Execution* dan Eksekusi Pengosongan**

Menurut jenis dan sifatnya *parate execution* dapat digolongkan sebagai eksekusi riil sedangkan eksekusi pengosongan dapat digolongkan sebagai eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan.

[15]Sarwono, **Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 331.
[16]*Ibid*, hlm 332.

1) *Parate Execution*

*Parate execution* dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum itu atas dasar kekuatan sendiri, seoalah seperti menjual miliknya sendiri[17]. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang krn berdasarkan penyitaan[18]. Menurut R. Soepomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan[19].

Berdasarkan uraian di atas *parate execution* dapat disebut sebagai pelaksanaan putusan hakim atas dasar kekuatan sendiri tanpa melalui alat-alat negara guna menjalankan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Menurut Yahya Harahap, *parate execution* merupakan pengecualian atas prinsip eksekusi di bawah perintah dan pimpinan ketua pengadilan[20].

2) Eksekusi Pengosongan

Eksekusi pengosongan adalah pengosongan terhadap tanah dan bangunan rumah, gedung, kantor, pabrik dan gedung pendidikan yang berdiri diatasnya, dapat dilaksanakan secara paksa oleh ketua pengadilan dengan

---

[17]M. Isnaeni, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia**, Jurnal Hukum Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996, hlm 54

[18] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2012

[19]R. Supomo.*loc.cit.*

[20]M. Yahya Harahap, **Kedudukan***Grosse***Akte Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia**, Media Notariat no, 8-9, tahun III, 1998, Hal. 44.

cara mengeluarkan barang-barang milik pihak yang dikalahkan termasuk didalamnya adalah para penghuni rumah dan atau gedung tersebut sampai benar-benar dalam keadaan kosong[21].

## B. Tinjauan Umum Mengenai Lelang

### 1. Definisi Lelang

Menurut Pasal 1 *Vendu Reglement* (VR) yang berbunyi:

> Untuk penerapan peraturan ini dari peraturan pelaksanaan yang telah dan akan ditetapkan berdasarkan peraturan ini, yang dimaksud dengan "penjualan umum" (openbare verkopingen) adalah pelelangan atau peniualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau peniualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (Vendu-regl. Ib, 94.5.)[22].

Kesimpulan dari bunyi Pasal di atas, bahwa lelang adalah penjualan barang di muka umum dengan harga serta peserta yang ditentukan. Menurut peraturan perundang-undangan yang lain berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN. 1908 No. 189) secara terperinci lelang adalah penjualan di muka umum harta kekayaan termohon yang telah disita eksekusi atau dengan kata lain menjual di muka umum barang sitaan milik termohon (debitur), yang dilakukan di depan juru lelang atau penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang (juru lelang) dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran

[21]Sarwono. *Op.cit.* Hal 333.
[22]**Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement,** Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3).

semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran)[23].

Diatur pula dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pengertian lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Menurut Polderman pengertian penjualan di muka umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual[24].

2. **Macam-Macam Jenis Lelang**

Berdasar PMK Nomor 93/PMK.06/2010 lelang dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. Lelang Eksekusi dan Lelang Non-eksekusi. Lelang eksekusi, terdiri atas:
   a) Lelang Sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
   b) Lelang yang dilaksanakan terhadap barang-barang sitaan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang merupakan jaminan utang di bank-bank pemerintah;
   c) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri;
   d) Lelang untuk melaksanakan putusan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara perdata, termasuk lelang Undang-Undang Hak Tanggungan;

[23]Radityo Wisnu, 2012, **Lelang** (*online*), http://radityowisnu.blogspot.com/2012/06/lelang.html (diakses pada tanggal 3 Maret 2014)
[24]Rochmat Soemitro, **Peraturan Jan Instruksi Lelang**, PT. Eresco, Bandung, 1987, hlm 106.

e) Lelang Eksekusi Pajak;
f) Lelang yang dilakukan terhadap barang-barang wajib pajak yang telah disita untuk membayar utang pajak kepada negara;
g) Lelang Harta Pailit;
h) Lelang barang-barang atau harta kekayaan seseorang yang telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri;
i) Lelang berdasar Pasal 6 UUHT;
j) Lelang barang-barang atau harta kekayaan debitur yang telah diserahkan kepada kreditor yang diikat dengan Hak Tanggungan karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi);
k) Lelang Barang-barang yang Tidak Dikuasai / Dikuasai Negara (DJBC);
l) Lelang barang-barang yang oleh pemiliknya atau kuasanya tidak diselesaikan administrasi pabeannya;
m) Lelang Barang Sitaan Berdasarkan Pasal 45 KUHAP;
n) Lelang barang yang disita sebagai barang bukti dalam perkara pidana;
o) Lelang Rampasan;
p) Lelang barang bukti yang dinyatakan dirampas untuk negara berdasarkan putusan Pengadilan Negeri, misalnya alat yang dipakai untuk melakukakan kejahatan, barang selundupan;
q) Lelang Barang Temuan;
r) Lelang barang-barang hasil temuan yang diduga berasal dari tindak pidana, dan setelah diumumkan dalam waktu yang ditentukan tidak ada pemiliknya;

s) Lelang Fiducia;

t) Lelang barang yang telah diikat dengan fiducia karena debitur dipandang cidera janji (wanprestasi);

u) Lelang Eksekusi Gadai;

v) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Berdasar Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31;

w) Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

b. Lelang Non-eksekusi meliputi :

a) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik Negara/Daerah;

b) Lelang barang-barang inventaris semua instansi pemerintah baik pusat maupun daerah;

c) Lelang Non-eksekusi Wajib barang Dimiliki Negara Direktorat Jenderal Bea Cukai (Bukan penghapusan inventaris);

d) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Non-persero;

e) Lelang Non-eksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya Dari Tangan Pertama. Lelang kayu milik PT. Perhutani yang telah terjadwal setiap bulannya.

3. **Dasar Hukum Lelang**

KPKNL adalah salah satu lembaga negara di bawah Menteri Keuangan yang dalam melaksanakan kewenangannya haruslah berdasar pada peraturan perundang-undangan serta Peraturan Menteri Keuangan yang berlaku.

Berikut adalah dasar hukum yang digunakan KPKNL dalam melakukan lelang:

a. Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3);
b. Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85);
c. Undang-Undang Perpajakan;
d. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Departemen Keuangan;
e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah berubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 150/PMK.06/2007;
f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 41/PMK.07/2006 tentang Pejabat Lelang Kelas I;
g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102 Tahun 2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
h. Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 02/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
i. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 02/KN/2009 tentang Penatausahaan Hasil Pengurusan Piutang Negara Dan Lelang pada KPKNL;

j. Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 38/PL/2002 tentang Tatacara Dan Administrasi Lelang.

4. **Persyaratan administrasi Lelang**

Sebelum lelang dapat dilaksanakan, ada beberapa syarat administrasi yang harus dipenuhi terlebih dahulu. Syarat tersebut adalah syarat mutlak yang tidak dapat diganti atau dikurangi dalam penyerahannya. Berikut adalah syarat-syarat adminsitrasi yang harus dipenuhi:

a. Dokumen persyaratan lelang (umum):
   1) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
   2) Daftar barang yang akan dilelang; dan
   3) Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 8 ayat (apabila ada).

b. Dokumen persyaratan lelang (khusus):
   1) Lelang Non-eksekusi Wajib BMN/Daerah:
      a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari PengelolaBarang untuk Barang Milik Negara atauGubernur/Bupati/Walikota untuk Barang Milik Daerah;
      b) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;
      c) Salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan

d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, atau apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai harus ada pernyataan tertulis/surat keterangan dari Penjual bahwa barang-barang tersebut tidak disertai dengan bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

2) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Dimiliki Negara DJBC (bukan penghapusan inventaris DJBC):

a) Salinan Keputusan Kepala Kantor Pengawasan dan Pelayanan Bea dan Cukai tentang penjualan Barang Dimiliki Negara;

b) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Pembentukan Panitia Lelang;

c) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan/Keputusan Menteri Keuangan tentang Barang Dimiliki Negara untuk dijual secara lelang; dan

d) Asli dan/atau fotokopi bukti kepemilikan/hak, apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan diperlukan adanya bukti kepemilikan, 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.

3) Lelang Non-eksekusi Wajib Barang Milik BUMN/BUMD Non Persero:

a) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Persetujuan Penghapusan aset BUMN/BUMD Nonpersero dari Menteri yang berwenang/ Gubernur/ Bupati/ Walikota/ Dewan Komisaris;

b) Salinan/fotokopi Surat Persetujuan Presiden/DPR/DPRD, dalam hal peraturan perundang-undangan menentukan adanya persetujuan tersebut;

c) Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penghapusan dari Direksi/Kepala Daerah;

d) Salinan/fotokopi Surat Keputusan tentang Pembentukan Panitia Penjualan Lelang; dan

e) 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.

4) Lelang Non-eksekusi Wajib Kayu dan Hasil Hutan Lainnya dari Tangan Pertama tidak memerlukan dokumen yang bersifat khusus.

5) Lelang Eksekusi PUPN:

a) Salinan/fotokopi Pernyataan Bersama/Penetapan Jumlah Piutang Negara;

b) Salinan/fotokopi Surat Paksa;

c) Salinan/fotokopi Surat Perintah Penyitaan;

d) Salinan/fotokopi Berita Acara Sita;

e) Salinan/fotokopi Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;

f) Salinan/fotokopi Rincian Utang;

g) Salinan/fotokopi Surat Pemberitahuan Lelang kepada Penanggung Utang/Penjamin Utang, dan asli/fotokopi bukti kepemilikan/hak atas barang yang akan dilelang atau khusus lelang harta kekayaan selain agunan, apabila bukti kepemilikan/hak tidak dikuasai, harus ada pernyataan tertulis dari Kepala Seksi Piutang Negara bahwa barang-barang tersebut tidak disertai bukti kepemilikan/hak dengan menyebutkan alasannya.

6) Lelang Eksekusi Pengadilan:

a) Salinan/fotokopi Putusan dan/atau Penetapan Pengadilan;

b) Salinan/fotokopi 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 Utang/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. Persyaratan administrasi Lelang Eksekusi … s.d. Lelang Eksekusi Benda Sitaan berdasarkan Pasal 18 ayat (2)

> Undang-Undang Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Poin-poin yang dijelaskan di atas adalah beberapa jenis lelang, dasar hukum yang digunakan KPKNL dalam melaksanakan lelang, serta persyaratan administrasi yang harus dipenuhi untuk pelaksnaan eksekusi lelang.

## C. Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan

### 1. Definisi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah:

> Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya[25].

Dari rumusan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu[26],

[25]UUHT 4/1996. *loc. cit.*

[26]Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual

dengan objek jaminannya berupa hak-hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria[27].

**2. Unsur-Unsur Hak Tanggungan**

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan disajikan berikut ini[28]:

a. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

   Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan utangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahulu, kreditor pemegang Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

b. Hak atas berikut atas tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

---

melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Penjelasan Umum Angka 4 UUHT 4/1996

[27]Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, **Hak Tanggungan**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm 13.

[28]H. Salim, **Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia**, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 96.

Pada dasarnya, Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

c. Untuk pelunasan utang tertentu

Maksud untuk pelunasan utang tertentu adalah Hak Tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar utang-utang debitur yang ada pada kreditor.

d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

e. *Droit de preference* (Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT).

Pasal 1 ayat (1) berbunyi:

> Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan , adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pasal 20 ayat (1) berbunyi:

> (1). Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan: a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
>
> (2). Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya[29].

[29]UUHT 4/1996. *loc. cit.*

Bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa penjualan objek Hak Tanggungan mempunyai sifat didahulukan. Kreditor pertama dapat menjual objek Hak Tanggungan dan mengambil pelunasan terlebih dahulu dari kreditor sebelumnya.

f. *Droit de suite* (Pasal 7 UUHT)

"Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada[30]"

Kemsimpulan dari bunyi pasal di atas bahwa hukum yang mengatur mengenai Hak Tanggungan tidak mengikuti siapa yang memiliki kekuasaan atas objek Hak Tanggungan melainkan mengikuti dimana objek Hak Tanggungan itu berada.

**3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan**

Sifat-sifat Hak Tanggungan ada 2 yaitu[31]:

1) Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 UUHT). Bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Sifat ini tidak berlaku mutlak karena ada kemungkinan untuk mengecualikan atau menyimpang dari sifat tidak dapat dibagi-bagi ini didasarkan pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang dapat dilakukan dengan roya parsial. Arti roya parsial ini adalah bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara mengangsur yang besarnya sama dengan nilai masing-masing satuan yang merupakan bagian dari dari objek Hak Tanggungan. Bagian yang telah diangsur pembayarannya akan terbebas

[30]UUHT 4/1996. *loc. cit.*

[31]Kristono, **Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst).** Tesis tidak diterbitkan, Universitas Diponegoro Semarang, 2009, hlm.30.

dari Hak Tanggungan , dan Hak Tanggungan hanya akan membebani sita objek Hak Tanggungan sebagai jaminan utang yang belum dilunasi.

2) Bersifat *accesoir* pada piutang tertentu. Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan piutang kreditor. Dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah *accesoir* pada suatu piutang tertentu karena kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya piutang yang dijamin didasarkan pada perianjian induknya. Dengan kata lain keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain.

**4. Objek Hak Tanggungan**

Pasal 4 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah:

a. Hak milik;
b. Hak guna usaha;
c. Hak guna bangunan;
d. Hak pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

**5. Subjek Hak Tanggungan**

Subjek Hak Tanggungan yang dimaksud dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan[32]. Dalam Tesisnya Beny Pramujiharto yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet

[32]Benny Pamujiharto, **Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst.)**, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm 50-53.

(Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/PnJkt.Pst.) Kreditor adalah salah satu subjek Hak Tanggungan yang juga harus dilindungi hak-haknya. Tesis ini dalam pembahasannya lebih kepada menjamin hak-hak kreditor dan mencegah terjadinya kredit macet dikemudian hari yang dapat menyebabkan pihak kreditor dirugikan. Serta tahapan-tahapan sita eksekusi yang harus ditempuh melalui pengadilan negeri.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan, untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT. Sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarnya Hak Tanggungan, yang sepanjang mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah Hak Tanggungan yang diberikan lahir.

Pada waktu Hak Tanggungan diberikan di hadapan PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertifikat. Apabila tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, pembuktiannya dapat dilakukan dengan alat-alat pembuktian yang lain, untuk dapat memberi keyakinan pada PPAT mengenai kewenangan pemberi Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 UUHT menunjuk pada bukti pemilikan berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis yang disebut dalam Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diperbaharui dengan Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan[33]. Girik atau petuk pajak tersebut menurut hukum dan sesuai dengan fungsinya bukan merupakan surat tanda bukti kepemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Keadaan yang sedemikian itu mengandung resiko, yang harus dipertimbangkan oleh pihak kreditor dalam menerima tanah sebagai jaminan. Intinya apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan/hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

**6. Peraturan Perundang-Undangan Lain Yang Terkait Dengan Hak Tanggungan**

a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

[33]**Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan**. Nomor 10 Tahun 1998. Tambahan lembaran negara nomor 3790.

c. Beberapa Putusan Mahkamah Agung.

## D. Tinjauan Umum Mengenai Surat Edaran Mahkamah Agung

Menurut Pasal 32 ayat (4) dan Pasal 79 UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:

Pasal 32 ayat (4) berbunyi:

> Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, tegoran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan.

Pasal 79

> Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-undang ini[34].

Dari bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, teguran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan yang biasanya berupa surat edaran. Jadi surat edaran adalah petunjuk, teguran, atau peringatan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung kepada Pengadilan di semua lingkungan peradilan, demi kelancaran penyelengaaran peradilan.

Menurut Pasal 1 ayat (43) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tata Naskah Dinas Di Lingkungan Kementerian Dalam Negeri Surat Edaran adalah naskah dinas yang berisi pemberitahuan, penjelasan dan/atau petunjuk cara melaksanakan hal tertentu yang dianggap penting dan mendesak.

---

[34]**Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung**. Nomor 03 Tahun 2009. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4958.

Menurut Zafullah Salim Surat Edaran merupakan suatu perintah pejabat umum pejabat instansi pusat unit pemerintahan tertentu kepada bawahannya/orang di bawah perintahnya. Surat Edaran sering dibuat dalam bentuk Surat Edaran Menteri. Surat Edaran tidak memunyai kekuatan mengikat keluar karena pejabat yang menerbitkannya tidak memiliki dasar hukum menerbitkan surat edaran[35].

Dari penjelasan mengenai pengertian surat edaran di atas terdapat beberapa unsur:

a. Surat edaran adalah perintah;
b. Oleh pejabat umum/ pejabat instasi pusat unit pemerintahan tertentu yang tidak memiliki dasar hukum menerbitkan surat edaran;
c. Kepada bawahannya atau orang dibawag perintahnya;
d. Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat keluar.

Maka dapat disimpulkan bahwa menurut Zafullah Salim surat edaran adalah perintah oleh pejabat untuk bawahannya yang tidak dapat mengikat keluar atau pihak lain, karena pejabat yang mengeluarkan bukanlah pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan suatu peraturan yang mengikat secara luas.

[35] Zafullah Salim, 2009, **Notula Kegiatan Implementasi Perangkat Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Kedudukan Peraturan Menteri, Keputusan Menteri, Surat Edaran Dan Instruksi Presiden Dalam Sistem Hukum Negara Kesatuan RI** (*online*),http://www.dikti.go.id/files/atur/NotulaSulbar.pdf diakses pada tanggal 12 Maret 2014.

# BAB III
# METODE PENELITIAN

## A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis Normatif yaitu mengkaji dan menganalisis peraturan- peraturan mengenai *parate execution* dan Eksekusi Pengosongan dalam Hukum Perdata. Penelitian Yuridis Normatif disini dimaksudkan bahwa, permasalahan hukum yang menjadi objek kajian dianalisis berdasarkan pada sumber-sumber berupa peraturan-peraturan, yang berlaku, teori-teori hukum dan doktrin-doktrin para sarjana hukum terkemuka.

## B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam karya ilmiah ini yaitu pendekatan *statute approach*[36], yaitu pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan menelaah peraturan-peraturan yang bersangkut paut dengan isu hukum di bidang hukum perdata.

## C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat[37] serta berhubungan langsung dengan masalah yang diteliti. Bahan-bahan primer

[36]Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Kencana, Jakarta 2005,hlm 93.
[37]Amirudin, Zainal Asikin, **Pengantar Metode Penelitian Hukum**, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta,2003, hlm 47.

dalam penelitian ini terdiri dari:

a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen Ke IV);
b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria;
d. Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement Staatsblad. 1926:559 juncto Staatsblad 1941:44);
e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
g. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
h. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;
i. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
j. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan; dan
k. Peraturan perundang-udangan terkait.

**2. Bahan Hukum Sekunder:**

a. Pendapat pakar hukum perdata mengenai hukum acara perdata;
b. Pendapat pakar hukum perdata mengenai *parate execution*;

c. Buku-buku hukum mengenai Hak Tanggungan dan buku-buku mengenai *parate execution*;

d. Skripsi, Tesis dan Jurnal hukum yang meniliti tentang Hak Tanggungan dan meniliti tentang *parate execution*;

e. Buku-buku hukum perdata.

**3. Bahan Hukum Tersier:**

a. Kamus Besar Bahasa Indonesia;

b. Kamus Hukum.

## D. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis di kumpulkan melalui study pustaka dan mengumpulkan berbagai informasi yang terkait serta beberapa informasi penunjang yang membantu menemukan baik data terbaru mengenai *parate execution* dan hambatan eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan itu sendiri. Penulis juga mendapat bahan hukum dari mengutip langsung baik dari kamus dan buku- buku lain yang membantu penelitian ini, antara lain jurnal huku, skripsi, tesis dan disertasi yang pembahasannya sama dengan tema yang penulis bahas.

## E. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan Deskriptif Analitis. Sumber bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis dengan cara, pertama mendeskripsikan ataupun memberikan suatu gambaran berdasarkan objek kajian di analisis. Disini diartikan bahwa bahan hukum yang diperoleh berkenaan dengan objek kajian yaitu mengenai dasar pertimbangan penolakan eksekusi

pengosongan objek lelang Hak Tanggungan melalui *parate execution*. Kedua, melakukan interpretasi dari kalimat yang terdapat dalam prinsip *parate execution* itu sendiri. Ketiga, membandingkan hasil dari hasil interpretasi prinsip tersebut dengan fakta-fakta yang berkaitan dan yang terjadi di lapangan agar terlihat permasalahan-permasalahan yang timbul di lapangan untuk kemudian dilakukan analisis terhadap beberapa hal yang diperbandingakan tersebut agar diperoleh suatu hasil analisis berupa kelebihan ataupun kelemahan yang terdapat di dalamnya. Keempat, memberikan suatu kesimpulan serta rekomendasi terhadap bahan hukum yang telah dianalisis tersebut ataupun berdasarkan dari hasil pembahasan yang telah dilakukan.

## F. Definisi Konseptual

### 1. Definisi Eksekusi

Menurut pendapat R. Soepomo di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa Eksekusi adalah pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap *in kracht van gewijsde* yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Menurut Pasal 195 ayat (6) dan Pasal 207 ayat (1) HIR

Bunyi Pasal 207 Ayat (1) HIR:

> Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. (IR. 120, 197, 206.).

Bunyi Pasal 195 ayat (6) HIR:

> Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu[38].

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa eksekusi adalah upaya paksa pelaksanaan atas putusan atau penetapan pengadilan atas objek yang disengketakan berdasarkan pertintah pengadilan negeri.

**2. Definisi *Parate Execution***

*Parate execution* menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi:

> Apabila debitur ciderai janji, pemegang Hak Tanggungan pertma mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

Menurut bunyi Pasal di atas disebutkan bahwa kreditor dapat menjual objek Hak Tanggungan "sendiri" dengan kata lain, kreditor dapat menjual objek lelang Hak Tanggungan tanpa melalui putusan pengadilan.

**3. Definisi Eksekusi Pengosongan**

Eksekusi pengosongan adalah pengosongan terhadap tanah dan bangunan rumah, gedung, kantor, pabrik dan gedung pendidikan yang berdiri di atasnya, dapat dilaksanakan secara paksa oleh ketua pengadilan dengan cara mengeluarkan barang-barang milik pihak yang dikalahkan termasuk di dalamnya adalah para penghuni rumah dan atau gedung tersebut sampai benar-benar dalam keadaan kosong.

---

[38]HIR. *loc. cit*

**4. Definisi Lelang**

Menurut Pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang berbunyi :

> Untuk penerapan peraturan ini dari peraturan pelaksanaan yang telah dan akan ditetapkan berdasarkan peraturan ini, yang dimaksud dengan "penjualan umum" (openbare verkopingen) adalah pelelangan atau peniualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau peniualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar barga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup. (Vendu-regl. Ib, 94.5.)[39]

Dari bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa lelang adalah penjualan barang dimuka umum dengan harga serta peserta yang ditentukan.

**5. Definisi Hak Tangunggan**

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, adalah:

> Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan , adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya[40].

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu,

---

[39]VR. *loc. cit*
[40]UUHT 4/1996. *loc. cit*

dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**6. Definisi Surat Edaran Mahkamah Agung**

Menurut Pasal 32 ayat (4) dan Pasal 79 UU No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:

Pasal 32 ayat (4)

> Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, tegoran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan.

Pasal 79

> Mahkamah Agung dapat mengatur lebih lanjut hal-hal yang diperlukan bagi kelancaran penyelenggaraan peradilan apabila terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Undang-undang ini.

Dari bunyi Pasal di atas dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung berwenang memberi petunjuk, tegoran, atau peringatan yang dipandang perlu kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan yang biasanya berupa surat edaran. Jadi surat edaran adalah petunjuk, tegoran, atau peringatan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung kepada Pengadilan di semua Lingkungan Peradilan, demi kelancaran penyelenggaran peradilan.

# BAB IV
# 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.**

Sistem hukum di Indonesia telah mengenal beberapa asas yang dapat digunakan sebagai landasan pemerintah dan masyarakat dalam membangun sistem hukum yang baik dan layak bagi setiap warga negara di Indonesia. Pada dasarnya prinsip kepastian hukum menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan pembuktian secara formil, artinya suatu perbuatan baru dapat dikategorikan sebagai pelanggaran hanya jika melanggar aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan meskipun secara formal tidak ada undang-undang yang melarangnya[41].

Sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaran Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN). Selanjutnya disebut UU 28/1999, asas-asas hukum di Indonesia tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan oleh hakim dalam memutus suatu perkara, dan dasar hukum untuk gugatan terhadap salah satu badan tata

[41] Mahfud M.D., **Kepastian Hukum Tabrak Keadilan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm 91.

usaha negara, karena belum termasuk sebagai dasar hukum yang formal. Namun, dalam praktiknya, beberapa asas hukum yang ada di Indonesia telah diterapkan.

Berdasarkan pada UU 28/1999 muncul beberapa asas yang dapat dijadikan landasan dan diterapkan sebagai dasar pertimbangan hakim memutus perkara dan dasar hukum yang digunakan untuk menggugat badan tata usaha negara. Asas-asas yang dapat menunjang pemerintah yang baik tertuang dalam Pasal 3 UU 28/1999 yang berbunyi:

Pasal 3:

> Asas-asas umum penyelenggaraan negara meliputi:
> 1. Asas Kepastian Hukum;
> 2. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara;
> 3. Asas Kepentingan Umum;
> 4. Asas Keterbukaan;
> 5. Asas Proporsionalitas;
> 6. Asas Profesionalitas; dan
> 7. Asas Akuntabilitas[42].

Penjelasan dari setiap asas-asas diatas tertuang dalam penjelasan Pasal 3 UU 28/1999 yang bunyinya:

Penjelasan Pasal 3:

1. Yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;
2. Yang dimaksud dengan "Asas Tertib Penyelenggaraan Negara" adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan negara;
3. Yang dimaksud dengan "Asas Kepentingan Umum" adalah yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif dan selektif;
4. Yang dimaksud dengan "Asas Keterbukaan" adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar,

[42] **Undang-Undang Repbulik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme**, Tahun 1999 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3851.

jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara;

5. Yang dimaksud dengan "Asas Proporsionalitas" adalah asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara;
6. Yang dimaksud dengan "Asas Profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Yang dimaksud dengan "Asas Akuntabilitas" adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku[43].

Penelitian ini penulis akan membahas lebih lanjut definisi dan unsur dari asas kepastian hukum yang penulis jadikan landasan untuk menemukan solusi yang tepat dari problematika yang ada pada pelaksanaan lelang melalui parate executie yang menyebabkan terhambatnya pemenang lelang untuk mendapatkan objek lelangnya.

"Yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara"

Dari definisi yang diberikan UU 28/1999 terdapat unsur yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Asas yang ada dalam negara hukum;
2. Mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara.

Kesimpulannya adalah Indonesia merupakan negara hukum yang dalam melaksanakan kebijakan negara harus memerhatikan dan melaksanakan benar

[43] *Ibid*

detail dari setiap landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadalian.

Pelaksanaan lelang objek jaminan atas suatu produk perjanjian utang piutang dilakukan untuk pembayaran atau pelunasan atas utang debitur terhadap kreditor yang dianggap sudah jatuh tempo. Apabila sudah melebihi tempo yang ada dalam perjanjiannya dan sudah melalui tiga kali pemberitahuan dan peringatan atau somasi oleh kreditor agar debitur segera melunasi utangnya akan tetapi, debitur tidak mengindahkannya dan debitur tetap tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya dalam perjanjian utang piutang tersebut.

Hukum jaminan dalam lingkup utang piutang di Indonesia yang menggunakan lelang sebagai tindakan atau sarana yang dapat di tempuh oleh kreditor untuk mengambil pelunasan atas utang debitur. Tindakan lelang dalam hukum jaminan di Indonesia bisa diartikan sebagai *law enforcement* atau tindakan untuk menjamin kepastian hukum yang dapat menjamin hak dan kewajiban semua pihak yang ada dalam perjanjian tersebut.

Tindakan lelang yang dilakukan oleh kreditor untuk mengambil pelunasan atas utang debitur telah diatur dalam peraturan tertulis dalam hukum positif Indonesia sejak jaman Hindia-Belanda. Lelang secara resmi masuk dalam perundang-undangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement* (VR) Ordonantie 28 Februari 1908 *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* 1941:3.

Pada zaman Hindia-Belanda *Vendu Reglement* adalah undang-undang lelang yang berlaku bagi masyarakat golongan eropa. Beberapa rumusannya mengatur mengenai pelaksanaan lelang yang juga mengatur tentang syarat dan ketentuan

tentang dokumen dan hal yang harus dipersiapkan oleh penjual atau kreditor serta petugas lelang sebelum lelang dapat dilakukan. Lelang sertifikat Hak Tanggungan yang pada saat ini sama dengan lelang benda tidak bergerak atau disebut juga benda tetap yang pada ketentuannya juga mengatur tentang benda bergerak yang fungsinya dapat difungsikan ketika benda itu berada di atas tanah atau benda itu beratnya mencapai ketentuan yang telah diatur dalam Vendu Reglement yaitu kapal dan alat-alat berat yang harus menancap pada tanah untuk dapat digunakan fungsinya.

Sesuai dengan judul yang penulis ambil, penulis dalam bab pembahasan ini akan membahas lebih detail terkait lembaga jaminan hipotik yang telah diubah sebagaimana dengan diundang-undangkannya UUHT menjadi lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Pada zaman Hindia-Belanda jaminan tanah dan bangunan di atasnya termasuk pada benda tidak bergerak dan lembaga jaminan yang mengatur atas objek jaminan tanah dan bangunan di atasnya disebut dengan lembaga jaminan Hipotik. Lembaga jaminan hipotik menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Dari bunyi Pasal di atas dapat diartikan dengan kreditor dapat mengambil pelunasan dari utang yang timbul akibat tidak dapatnya debitur memenuhi kewajibannya dalam pelunasan utangnya.

Lembaga jaminan hipotik dalam perkembangan sistem hukum di Indonesia diubah menjadi lembaga jaminan Hak Tanggungan sejak diundangkannya UUHT. Dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT mekanisme

eksekusinya terdiri dari tiga jenis eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 6 UUHT, yaitu:

Pasal 20:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
   a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
   b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan[44].

Dari Pasal di atas dapat disimpulkan ada tiga jenis eksekusi dalam undang-undang Hak Tanggungan, yakni *title executorial*, *parate executie* dan penjualan bawah tangan. Penjelasan dari masing-masing jenis eksekusi di atas adalah:

## A. *Title Executorial*

Pengertian *Title Executorial* adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara, sedangkan yang dapat mempunyai

[44]UUHT 4/1996. *loc.cit.*.

kekuatan eksekutorial adalah Grosse Keputusan Hakim, Grosse Akta Hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan Grosse Akta Pengakuan Utang yang dibuat oleh seorang Notaris (Pasal 224 HIR, Pasal 440 Rv, Pasal 41 PJN yang telah melalui beberapa perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris). Jadi pada asasnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan Pengadilan dan akta otentik tertentu.[45] Bunyi Pasal 41 PJN dan Pasal 1 ayat (11) UUJN tentang pengertian grosse akta adalah:

Pasal 41 PJN:

> Grosse suatu akta notaris dapat diberikan kepada setiap orang yang langsung berkepentingan dengan akta itu, para ahti waris atau penerima hak. (Rv. 67.)
> Grosse ini, seperti halnya surat keputusan hakim, harus memuat kata-kata "Atas nama Raja" (sekarang "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa") di atasnya dan kata-kata "Diberikan sebagai grosse pertama" sebagai penutup dengan menyebutkan nama orang yang atas pemiintaannya dilakukan pemberian itu, semuanya atas ancaman denda sebesar 25 gulden sampai 100 gulden.(Ov. 91; Rv. 435, 440; IR. 224; RBg. 258; Inv. Sw. 6-190.)
> Bagian atau kutipan akta tidak boleh dikeluarkan sebagai grosse, dengan pengecualian akta pemisahan harta peninggalan dan berita acara penjualan umum (risalah lelang), sewa-menyewa, pengepakan dan pemborongan umum, yang diperkenankan untuk tiap-tiap pembagian, pembelian,sewa, pengepakan atau pemborongan atau untuk semua pembelian, persewaan, pengepakan atau pemborongan yang dilakukan oleh orang yang satu itu juga ata uoleh orang-orang secara bersama-sama, memberikan suatu kutipan sebagai grosse, sepanjang orang-orang itu turut menandatangani berita acara itu atau dalam hal berhalangan menerangkan tidak dapat menandatanganinya karena halangan-halangan yang disebut di dalamnya; syarat-syarat penjualan, persewaan, pengepakan atau pemborongan umum yang bersangkutan, harus dicantumkan seluruhnya dalam kutipan demikian[46].

Pasal 1 angka 11 UUJN:

---

[45] J. Satrio, **Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet**, Citra aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 43-44.

[46]Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia. (Reglement Op Het Notaris-Ambt In Indonesie).Staatsblad 1860 Nomor 3.

> Grosse Akta adalah salah satu salinan Akta untuk pengakuan utang dengan kepala Akta "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang mempunyai kekuatan eksekutorial[47].

Berdasarkan bunyi penjabaran Pasal terkait grosse akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang Maha Esa" tersebut di atas apabila, timbul permasalahan terkait debitur wanprestasi dan tidak dapat melunasi utang yang berakibat harus dilakukan lelang atas objek jaminan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan atau dulu disebut hipotik maka, kreditor harus memperhatikan Pasal terkait hukum acara perdata yang diatur pula dalam UUHT yaitu dalam Pasal 26, Pasal 14 dan penjelasan umum angka 9 UUHT. Berikut adalah bunyi dari Pasal-Pasal dalam UUHT terkait pelaksanaan eksekusi berdasarkan *title executorial.* Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

> Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan[48].

Ditinjau dari bunyi Pasal 26 UUHT tersebut di atas, jelas dinyatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 maka peraturan eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal 26 di atas adalah hukum formil atau hukum acara yang mengatur tentang tata cara dan pelaksana daripada hukum materiilnya, yaitu

---

[47]Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 2. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491.
[48]UUHT 4/1996. *loc.cit.*

UUHT. Maka dari itu, perlu diperhatikan bunti Pasal 14 UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

Bunyi dari Pasal 14 UUHT adalah:

> (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
> (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
> (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
> (4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
> (5). Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan[49].

Pasal 14 UUHT di atas menjelaskan mengenai kedudukan sertifikat Hak Tanggungan dan pelaksanaan eksekusinya. Jika diperhatikan lebih dalam lagi, bunyi ayat (2), (3) dan (4) dalam Pasal 14 ini, terdapat beberapa unsur yang dapat dijadikan dasar pelaknsaan eksekusi Hak Tanggungan melalui *title executorial* yaitu:

1. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah yang sama dengan sertifikat hipotik yaitu “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
2. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *executorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik;

[49] *Ibid.*

4. Jika diperjanjikan lain, setifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi Hak Tanggungan dapat dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah.

Ditinjau dari Ayat (4) Pasal 14 UUHT yang unsurnya disebutkan pada poin 4 menurut penulis itu adalah salah satu dasar hukum pelaksanaan eksekusi bawah tanggan. Sehingga dimungkinkan untuk pelaksanaan eksekusi bawah tangan namun harus melalui perjanjian awal yang harus dimuat dalam isi perjanjian.

Berdasarkan penjelasan tentang kedudukan sertifikat Hak Tanggungan yang dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik yang termuat dalam Pasal 14 ayat (3)di atas maka untuk pelaksanaannya UUHT juga memberikan penjelasannya yaitu, dalam penjelasan umum angka 9 UUHT yang berbunyi:

Bunyi penjelasan umum angka 9 UUHT:

> Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan , yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan , dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan[50].

[50] *Ibid.*

Jika diperhatikan lagi penjelasan yang memuat pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan di atas, dapat ditarik beberapa unsur yang yang dapat mempermudah penulis membedakan beberapa cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya;
2. Eksekusi Hak Tanggungan telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan terkait hukum formil sebagai pelaksana hukum materiil yang baru kecuali Pasal 224 HIR dan 258 RBg);
3. Diatur secara khusus lembaga *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg (sedangkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg tidak mengatur tentang *parate executie* namun mengatur tentang *title executorial*);
4. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sertifikat Hak Tanggungan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik;
6. Sebelum ada peraturan perundang-undangan yang baru ketentuan tentang pelaksanaan eksekusi hipotik berlaku pada eksekusi Hak Tanggungan.

Berdasarkan unsur yang penulis jabarkan di atas dapat disimpulkan bahwa adanya perbedaan pengertian dan pemahaman terkait pelaksanaan *parate executie* yang didasarkan pada padal 224 HIR dan 258 RBg yang seharusnya adalah *title*

*executorial*. Maka dari itu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan seharusnya berdasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 Rbg, yang berbunyi :

Pasal 224 HIR:

> Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di hidonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada Pasal-Pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian di luar daerah hukum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan Pasal 195 ayat (2) dan seterusnya. (Ov. 91; Rv. 440, 584; Not. 41; T. XIII-372.)[51].

Jika dijabarkan unsur yang terdapat dalam Pasal 224 HIR tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Grosse dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di indonesia dan yang kepalanya berbunyi "Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa" berkekuatan sama dengan keputusan hakim;
2. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri;
3. Paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim.

Maka berdasarkan unsur yang termuat dalam Pasal 224 HIR pelaksanaan ekesekusi hipotik atas wanprestasi dilakukan oleh debitur dan tidak menemui jalan damai haruslah melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu, yaitu mengajukan fiat eksekusi kepada ketua pengadilan negeri setempat yang dalam

[51]HIR. *loc.cit.*

daerah hukumnya berwenang untuk mengeluarkan fiat eksekusi pada objek jaminan dimana objek tersebut berada.

Bunyi Pasal 258 Rbg:

> (1) Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi "Atas nama Raja" (sekarang: Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan.
>
> (2). Untuk pelaksanannya yang tidak dijalankan secara suka-rela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan. (Rv. 4tO, 584; No. 41; IR. 224.)[52]

Dalam penjelasan Pasal 258 RBg di atas sama dengan unsur yang terdapat dalam Pasal 224 HIR yaitu, jika tidak dijalankan secara sukarela atau jalan damai yang diartikan sebagai penjualan bawah tangan oleh kreditor atau debitur, maka pelaksanaan eksekusinya haruslah melalui fiat eksekusi oleh ketua pengadilan terlebih dahulu.

Kesimpulan dari eksekusi melalui *Title Executorial* adalah apabila debitur wanprestasi atau ciderai janji dan tidak dapat melunasi utangnya. Maka kreditor dapat memilih 2 cara eksekusi yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut di atas yaitu:

1. Ekseskusi bawah tangan jika dalam pelaksanaanya ditemukan jalan damai atau eksekusi dilakukan secara sukarela;
2. *Title Executorial* yaitu dengan melalui fiat eksekusi oleh ketua pengadilan negeri setempat terlebih dahulu. Didasarkan padal Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

[52]RBg. *Loc.cit.*

## *B. Parate Execution*

*Parate execution* dari kata *paraat* yang berarti hak itu siap siaga di tangan kreditor untuk menjual benda jaminan dimuka umum itu atas dasar kekuatan sendiri, seoalah seperti menjual miliknya sendiri[53]. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) arti kata eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang krn berdasarkan penyitaan[54]. Menurut R. Soepomo adalah hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat Negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi bunyinya putusan dalam waktu yang ditentukan[55].

*Parate execution* menurut Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang berbunyi:

> Apabila debitur ciderai 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[56].

Unsur yang ada pada Pasal 6 UUHT tersebut di atas terkait pelaksnaan *parate executie* terhadap objek lelang Hak Tanggungan:

1. Debitur ciderai janji;
2. Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dari unsur di atas tidak disebutkan secara lengkap bagaimanakah pelaksanaan *parate execution* yang seharusnya dilakukan oleh kreditor terkait permasalahan

---

[53]M. Isnaeni. *Loc.cit.*
[54] Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) diakses tanggal 4 Maret 2014
[55]R. Supomo.*loc.cit.*
[56]UUHT 4/1996. *Loc.cit.*

kredit ketika debitur wanprestasi. Sedangkan dalam Pasal 24, 14 dan penjelasan umum angka 9 dijelaskan secara rinci peraturan pelaksana atas objek lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

## C. Penjualan di Bawah Tangan

Penjualan bawah tangan adalah salah satu upaya debitur untuk melunasi utangnya kepada kreditor yang diatur juga dalam UUHT adalah penjualan bawah tangan yang artinya adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud[57]. Penjualan bawah tangan ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT.Pasal 20 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa:

> "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak[58]".

Inti dasar dari Pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak[59]. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua)

---

[57] Irma Devita Purnamasari,**Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan**, Cetakan II, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 61-62

[58]UUHT 4/1996. *Loc.cit.*

[59] muhammad rizal rustam, **Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli di Bawah Tangan** (Online), http://muhammadrizalrustam.wordpress.com/2012/10/30/eksekusi-hak-tanggungan-melalui-jual-beli-di-bawah-tangan/#_ftn10, (30 Oktober 2012), diakses pada tanggal 20 Mei 2014

surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan[60].

Dari ketiga penjelasan tentang eksekusi Hak Tanggungan melalui *title executorial, parate execution,* dan penjualan dibawah tangan dapat kita simpulkan kelebihan dan kekurangannya dalam tabel dibawah ini:

[60] Ivan Ari, Ivan Setiady, **Eksekusi Hak Tanggungan** (Online) http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/, diakses pada 20 Mei 2014

**TABEL 1.**
**Tabel Tentang Perbandingan Proses Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.**

| EKSEKUSI | PASAL | PELAKSANAAN | KELEBIHAN | KEKURANGAN |
|---|---|---|---|---|
| *Title Executorial* | - Pasal 24, Pasal 14, penjelasan umum angka 9 UUHT,<br>- Pasal 224 HIR dan-<br>- Pasal 258 Rbg | - Jika terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditor dapat memberikan 3 kali peringatan dan mencari jalan damai.<br>- Apabila tidak menemui jalan damai, maka krediror dapat memintakan fiat eksekusi untuk melelang objek jaminan kepada ketua pengadilan negerti setempat.<br>- Setelah mendapat fiat eksekusi, kreditor dapat mengajukan lelang kepada kantor lelang yang sekarang disebut dengan KPKNL. | Hak-hak kreditor dan debitur tidak ada yang dilanggar, sehingga tidak ada yang merasa dirugikan. | Prinsip pelaksanaan lelang berdasarkan penjelasan angka 9 yang menyatakan bahwa ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaanya mungkin akan sedikit menemui kesulitan dikarenakan lamanya proses pemberian fiat eksekusi oleh ketua pengadilan. |
| *Parate Executie* | - Pasal 6 UUHT,<br>- Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang,<br>- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/Pmk.06/2010 Tentang PetunjukPelaksanaan Lelang | - Jika terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditor dapat memberikan 3 kali peringatan dan mencari jalan damai.<br>- Apabila tidak ditemui jalan damai, kreditor dapat menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui kantor lelang tanpa perlu meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan. | Prinsip Hak Tanggungan yang mudah dan pasti dapat terlaksana dalam *parate executie* karena kreditor tidak perlu meminta fiat eksekusi kepengadilan negeri setempat. | Debitor dapat dirugikan atas pelaknsanaan lelang melalui *Parate Execution* karena harga yang ditentukan lebih rendah dari pada harga yang seharusnya, sehingga Debitor tidak mendapatkan uang kembalian dari penjualan obeyek lelangnya. |
| Penjualan Bawah Tangan | Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT | Pelaksanaan penjualan bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. | Hasil dari penjualan dapat mencapai harga yang maksimal sehingga hak-hak kreditor dan debitur tidak ada yang terlanggar, | Prinsip pelaksanaan lelang berdasarkan penjelasan angka 9 yang menyatakan bahwa ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaanya mungkin akan sedikit menemui kesulitan dikarenakan harus menunggu satu bulan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan dan diumumkan dalam paling sedikit 2 surat kabar, serta lamanya mencari pembeli atas objek jaminan. |

Dari penjelasan tabel di atas tampak kelebihan dan kekurangan dari masing-masing pelaksanaan eksekusi dalam UUHT. Jika ditinjau dari asas-asas hukum perdata. Sebelum membahas lebih jauh tentang hukum perjanjian hendaknya kita membahas dulu sumber hukum dalam bagian apakah hukum yang mengatur mengenai lembaga jaminan Hak Tanggungan di indonesia.

Undang-undang yang mengatur mengenai lembaga jaminan Hak Tanggungan di Indonesia adalah UUHT, Pasal 224 Reglemen indonesia yang diperbarui *Het Herziene Indonesisch Reglement* untuk daerah Jawa Madura *juncto Staatsblad* 1941:44), Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (Reglement untuk daerah seberang), dan Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2014.

Dalam sistem hukum di indonesia peraturan perundang-undangan tersebut di atas termasuk dalam hukum positif di indonesia. Sistem hukum di Indonesia mengatur tentang struktur hukum positif di indonesia dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berbunyi:

Pasal 7:

1. Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:
   a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
   b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
   c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
   d. Peraturan Pemerintah;
   e. Peraturan Presiden;
   f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
   g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

2. Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1)[61].

Jika ditinjau dari struktur peraturan perundang-undangan di atas maka dasar hukum yang digunakan dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan termasuk dalam Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Yang termasuk dalam Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang adalah :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
2. Reglemen indonesia yang diperbarui *Het Herziene Indonesisch Reglement* untuk daerah Jawa Madura;
3. *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (Reglement untuk daerah seberang).

Yang termasuk dalam peraturan pemerintah adalah:

1. Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
2. Serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Dalam lembaga hukum jaminan Hak Tanggungan, UUHT adalah hukum materiil atau hukum terapan atau hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain disemua bidang hukum[62]. Hukum materiil tidak dapat membantu dirinya sendiri agar dilaksanakan, maka untuk melaksanakan hukum materiil dan untuk

[61]Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 12. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234.
[62]Abdul Rachmat Budiono, **Pengantar Ilmu Hukum**, Bayu Media Publishing, Malang, 2005, hlm 145.

mempertahankan hak-hak kreditor atau debitur diperlukan hukum formil yang mengaturnya. Hukum formil atau hukum bantu adalah hukum yang disebut dengan hukum acara atau hukum prosedur, hukum formil juga disebut sebagai hukum bantu atau *hulprecht*[63].

Ditinjau dari pelaksanaan lelang berdasarkan *title executorial*, *parate executie*, dan eksekusi bawah tangan hukum materiil dan hukum formil yang digunakan adalah:

**Tabel 2.**

**Tentang Hukum Formil dan Materiil yang digunakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi.**

| Eksekusi | Hukum Materiil | Hukum Formil |
|---|---|---|
| *Title Executorial* | Pasal 24, Pasal 14, dan penjelasan umum angka 9 UUHT, | Pasal 224 HIR dan 258 Rbg |
| *Parate Executie* | Pasal 6 UUHT | - Per03/Kn/2010 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang,<br>- PeraturanMenteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang PetunjukPelaksanaan Lelang |
| Ekskusi Bawah Tangan | Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT | PP 24/1997 |

Berdasarkan tabel di atas terlihat perbedaan dasar hukum formil sebagai acuan pelaksanaan eksekusi dalam jaminan Hak Tanggungan. Hukum formil yang digunakan dalam pelaksanaan *title executorial* adalah HIR dan RBg, sedangkan dalam *parate executie* yang digunakan adalah Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara.

[63] *Ibid*, hlm 148.

Pada sistem hukum di Indonesia kedudukan HIR dan RBg dipersamakan dengan undang-undang atau peraturan pemerintah pengganti undang-undang (Perppu) sedangkan Peraturan Menteri dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara dianggap sama dengan Peraturan Pemerintah yang kedudukannya dibawah Undang-Undang.

Pelaksanaan eksekusi melalui *title executorial* dan *parate executie* jelas bertentangan satu sama lain, dan ditinjau dari teori konflik hukum yang ada pada asas *Lex Superiori derogat lex inferiori* yang artinya peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengenyampingkan peraturan yang lebih rendah, sehingga dalam penjelasan di atas maka HIR dan RBg dapat mengenyampingkan Peraturan Menteri Keuangan dan Peraturan Direktur Jendral Kekayaan Negara.

Dalam hukum perdata lembaga jaminan Hak Tanggungan termasuk dalam lingkup hukum perikatan dengan tanah dan bangungan sebagai objek jaminan yang dijaminkan. Menurut UUHT ada 14 asas yang tertuang dan dijadikan dasar bagi kreditor dan debitur untuk melaksanakan perjanjian dalam lembaga jamianan yaitu:

Asas-asas Hak Tanggungan[64]

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggunga (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
3. Hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat 2 UUHT);
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 UUHT);
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan dikemudian hari (Pasal 4ayat (4) UUHT). Dengan syarat diperjanjikan secara tegas;
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accesoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);

[64]Salim H.S. *loc.cit.* hlm 102-103

7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
9. Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
10. Tidak dapat diletakan sita oleh pengadilan;
11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
12. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
13. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

Ditinjau berdasarkan asas-asas dasar hukum perdata, ada salah satu asas dalam UUHT yang bertentangan dengana asas dasar hukum perdata yaitu asas pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti. Berdasarkan hasil penelitian penulis, asas pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti dianggap sebagai dasar oleh kreditor untuk melakukan eksekusi lelang langsung melalui kantor lelang yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT yang juga disebut dengan *parate executie*.

*Parate executie* dalam pelaksanaanya bisa dikategorikan sebagai pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, karena hanya melalui tiga kali somasi oleh kreditor maka, kreditor dapat menjual objek jaminan atas kekuasaannya sendiri melalui kantor lelang tanpa harus meminta fiat eksekusi terlebih dahulu. Sehingga kreditor dapat mengambil pelunasan atas utang debitur.

Asas mudah dan pasti yang digunakan sebagai dasar atas pelaksanaan *parate executie* menurut penulis bertentangan dengan Asas Perlindungan dalam hukum perdata yang berbunyi sebagai berikut:

> Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditor harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas ini lah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/perjanjian

sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak

Berdasarkan keluhan debitur atas harga yang dianggap tidak sesuai dengan harga umum yang mengakibatkan kerugian, debitur merasa haknya telah dilanggar oleh kreditor untuk mendapatkan sisah hasil penjualan objek lelang untuk pelunasan utang. Asas perlindungan di atas juga tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dalam Alinea ke empat Pembukaan UUD 1945 yang menyebutkan bahwa "melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia" juga tertuang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 2 yang berbunyi:

> Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Serta Pasal 3 huruf d yang berbunyi:

> Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi[65].

Berdasarkan penjelasan mengenai pertentangan antara asas mudah dan pasti dengan asas perlindungan tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan *parate executie* merugikan pihak kreditor jika dilakukan dengan tidak memperhatikan asas perlindungan.

Penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mendapatkan penyelesaian atas permasalahan terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang ada. Demi mendapatkan jawaban atas pertanyaan yang ada pada rumusan masalah. Penulis

[65]Undangundang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 8. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821.

mencari data hingga melakukan wawancara pada pihak yang terkait dan berwenang mengeluarkan SEMA yaitu salah satu Hakim Agung Kamar Perdata, Abdurrahman. Beliau bersedia memberikan informasi dan jawaban atas pertanyaan penulis terkait judul yang penulis ambil. Wawancara ini dilakukan pada tanggal 13 Mei 2014 pukul 09.30 di kantor beliau di gedung MARI. Jakarta.

Daftar pertanyaan yang penulis ajukan adalah:

1. Bagaimana menurut Bapak atas kedudukan dan status atas Sertifikat Hak Tanggungan dibandingkan dengan Grosse Akte Hipotik?
2. Bagaimanakah menurut Bapak proses Parate Eksekusi di Indonesia? Apakah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia? Mengigat hukum acara atas Parate Eksekusi tidak diatur secara Khusus?
3. Bagaimana menurut Bapak mengenai bunyi Pasal dalam UUHT seperti yang diatur Pasal 14, Pasal 26, dan penjelasan umum angka 9 yang menyebutkan bahwa Sertifkat Hak Tanggungan sama dan dianggap sebagai pengganti Grosse Akte Hipotik dalam pelaksanaan lelangnya harus berdasarkan Pasal 224 HIR, yaitu harus melalui penetapan pengadilan terlebih dahulu. Mengigat dalam UUHT tidak mengatur secara khusus hukum acara eksekusi Pasal 6 UUHT.
4. Apakah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang bagian dari badan Tata Usaha Negara di bawah badan eksekutif dibenarkan untuk melaksanakan kewenangan eksekutorial (dalam pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) yang merupakan bagian dari kewenangan yudikatif yaitu kewenangan MA dan jajaran dibawahnya.

5. Mengapa dan apa dasar pertimbangan Hakim Kamar Perdata MARI mengeluarkan SEMA No. 4 tahun 2014 yang mencabut SEMA No. 7 Tahun 2012 yang dalam salah satu rumusannya meyebutkan bahwa pemenang lelang Hak Tanggungan dapat mengajukan eksekusi pengosongan apabila dalam objek lelang masih ada penghuninya dan engga untuk mengosongkan objek lelangnnya.
6. Bagaimanakah menurut Bapak terhadap kasus *parate executie* di Indonesia, apakah permasalahan ini dapat disebut sebagai:
   a. Konflik hukum;
   b. Kekosongan hukum;
   c. Kekaburan hukum.
7. Bagaimanakah saran bapak atas permasalahan atas *parate executie* Pasal 6 UUHT ini?

Berdasarkan daftar pertanyaan yang penulis berikan, beliau memberi jawaban yang dapat penulis simpulkan sebagai berikut:

Grosse akta hipotik dan Sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dan pelaksanaanya dapat dianggap sebagai satu kesatuan karena pada Hak Tanggungan masih juga menggunakan peraturan pelaksanaan pada hipotik.

Pasal 6 UUHT memungkinkan pihak kreditor untuk melaksanakan lelang berdasarkan asas mudah dan pasti serta dapat mengambil pelunasan atas utang debitur dengan cepat dan tidak memakan banyak biaya seperti lelang yang dilakukan melalui Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

KPKNL dibenarkan melakukan kewenangan eksekutorial dalam hal penentuan bisa atau tidaknya objek jaminan Hak Tanggungan untuk dilelang yang

seharusnya adalah tugas dari MA dan jajarannya berdasarkan Pasal 6 UUHT dan Peraturan Menteri Keuangan serta Peraturan Direktur Kekayaan Negara dalam hal ini KPKNL tidak dimaksudkan melakukan tugas eksekutorial namun hanyalah sebagai pelaksana dan tidak sama dengan tugas pengadilan.

MA mengeluarkan SEMA nomor 4 tahun 2014 dan mencabut SEMA Nomor 7 tahun 2012 karena MA menganggap pelaksanaan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT sudah benar dan menjamin hak pemenang lelang agar tidak dirugikan oleh permasalahan terkait eksekusi pengosongan dengan menghapuskan peraturan yang menyatakan pengajuan eksekusi pengosongan tidak perlu melalui gugatan, cukup dengan meminta penetapan pada ketua pengadilan. Namun beliau berpendapat bahwa terkait kasus eksekusi pengosongan meskipun sudah dikeluarkan SEMA Nomor 4 tahun 2014 tetap harus melalui gugatan.

Ditinjau dari permasalahan yang ada problematika eksekusi Hak Tanggungan dapat digolongkan sebagai konflik hukum, kekosongan hukum dan kekaburan hukum. Karena ketiga unsur permasalahan itu terpenuhi dalam kasus ini. Namun yang lebih tepat adalah adanya konflik hukum dalam UUHT.

Saran yang beliau berikan terkait problematika *parate execution* adalah dibuatkanya peraturan yang baru terkait pelaksanaan *parate execution* yang sudah dianggap benar karena efektif dan tidak memakan banyak waktu dan biaya namun juga harus memperhatikan hak-hak debitur, karena meskipun cepat dan efisien tetap tidak boleh melanggar hak-hak debitur.

Ditinjau dari semua penjelasan mengenai lelang eksekusi di atas terdapat beberapa kelebihan dan kekurangan yang dapat penulis simpulkan. Penulis

beranggapan kelebihan dan kekurangan masing-masing eksekusi lelang dapat berakibat pada faktor-faktor lain terkait pelaksanaan lelang. Kelebihannya adalah:

a. *Title executorial:*
    1. jika dalam pelaksanaanya sesuai dengan aturan yang berlaku maka tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar;
    2. Jika debitur enggan megosongkan objek lelangnya maka pemenang lelang tidak perlu mengajukan gugatan terlebih dahulu dan hanya perlu mengajukan penetapan eksekusi pengosongan pada ketua pengadilan negeri setempat;
    3. Hak-hak kreditor, debitur serta pemenang lelang tidak ada yang terlanggar.
b. *Parate execution*
    1. Prosesnya lelangnya cepat;
    2. Tidak memerlukan biaya tambahan;
    3. Kreditor dapat mengambil pelunasan dengan cepat;
    4. Keuangan bank akan tetap stabil dan dapat berkembang dengan baik karena utang debitur dapat segera terlunasi.

Kekurangannya adalah:

*a. Title executorial:*
    1. Prosesnya lebih lama daripada *parate execution* karena harus melalui pengajuan fiat eksekusi ke pengadilan negeri setempat terlebih dahulu.
    2. Harga yang ditetapkan oleh pengadilan negeri setempat dirasa sedikit lebih mahal sehingga minat pembeli berkurang.

*b. Parate execution*

1. Debitur merasa dirugikan karena harga limit terlalu rendah;
2. Pelaksanaannya melanggar Pasal 224 HIR dan 258 RBg;
3. Jika kreditor enggan meninggalkan objek lelang, pemenang harus mengajukan gugatan untuk mendapatkan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang dapat memakan biaya dan waktu lebih banyak.

Ada beberapa alasan yang menyebabkan kreditor menempuh jalan eksekusi melalui *title executorial* atau *parate executie* namun perlu diperhatikan akibat-akibat yang mungkin terjadi apabila salah satu dari eksekusi lelang tersebut dilakukan. Dilihat dari segi perekonomian negara, penulis mewawancarai salah satu dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Abdul Rachmat Budiono, pada tanggal 17 Juli 2014 dikediamannya pukul 20.00 PM. Menurut beliau:

> "Lelang eksekusi melalui *parate executie* seharusnya tidak dipersulit dalam pelaksanaan eksekusi pengosongannya, dikarenakan pemenang lelang tidak seharusnya mengajukan gugatan ke pengadilan lagi yang akan membutuhkan waktu dan biaya lebih sehingga pemenang lelang menjadi pihak yang sangat dirugikan karena seharusnya setelah pemenang lelang membayar lunas sudah semestinya dapat menguasai objek lelangnya. Permasalahan ini jika terjadi berkelanjutan maka dimungkinkan pembeli dalam lelang Hak Tanggungan akan berkurang sehingga harga limitpun akan semakin murah namun jika permasalahan ini tidak ada pembeli lelang akan bertambah banyak sehingga harga limit lelang akan naik dan dapat menjaga stabilitas perekonomian bank dan dapat berdampak positif pada perkonomian negara. Utang yang diberikan oleh bank kepada debitur bukanlah uang atas satu atau dua orang saja, melainkan uang masyarakat yang harus selalu berputar agar dapat berkembang."

Dilihat dari segi debitur. Debitur adalah salah satu *customer* atau konsumen dari bank yang juga dapat menjaga stabilitas dari perkembangan perekonomian bank dan negara. Jika tidak ada wanprestasi maka debitur jelas menambah pemasukan keuangan bank dari pembayaran bunga yang debitur bayarkan. Namun apabila debitur wanprestasi sebaiknya bank dengan itikad baik memperhatikan keadaan serta hak-hak dari debitur. Sehingga kedua belah pihak tidak ada yang

merasa dirugikan. Dengan begitu *title executorial* sangat membantu debitur dalam penentuan harga limit objek lelangnya.

Berdasarkan pendapat atas Hakim Agung Abdurrahman dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Abdul Rachmat Budiono diatas penulis setuju sepenuhnya atas pendapat Abdurrahman karena hak-hak kreditor yang kedudukannya lebih lemah harus diperhatikan. Namun penulis juga setuju sebagian atas pendapat Abdul Rachmat Budiono dikarenakan perkembangan ekonomi yang juga dipengaruhi akibat permasalahan ini juga perlu diperhatikan.

Terkait judul yang penulis ambil tentang "Dasar Pertimbangan Penolakan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Hak Tanggungan Melalui *Parate Execution"* adalah dalam pelaksanaan lelang eksekusi atas objek Hak Tanggungan, *parate execution* dianggap sebagai lelang sukarela dan bukan lelang eksekusi sehingga tidak dapat diajukan eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR. Pernyataan tersebut diatas tertuang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012. Namun dalam tahun 2014 ini, Mahkamah Agung mengeluarkan SEMA No. 4 Tahun 2014 dalam rumusannya menyatakan bahwa SEMA No. 7 Tahun 2012 direvisi, dan salah satu revisinya adalah terkait pengajuan penetapan eksekusi pengosongan objek lelang Hak Tanggungan yang bunyinya:

> "Pleno Kamar Perdata 2013: Apabila Terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang berupa Hak Tanggungan yang pelelangannya dilakukan sendiri oleh Kreditor melalui kantor lelang, maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan.[66]"

Kesimpulan dari bunyi rumusan diatas adalah *parate execution* dapat mengajukan penetapan eksekusi pengosongan jika debitur enggan meninggalkan atau mengosongkan objek lelangnya.

---

[66] Surat Edaran Mahkamah Agung. Nomor 04 Tahun 2014.

Berdasarkan bunyi rumusan revisi SEMA No. 04 Tahun 2014 tersebut di atas tidak dijelaskan bagaimana status *parate execution* yang dalam SEMA No. 7 Tahun 2012 dianggap sebagai lelang sukarela dan bukan lelang eksekusi yang dalam prosesnya pengosongannya tidak dapat memintakan eksekusi pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR. Maka dapat disimpulkan bahwa status *parate execution* tetap sebagai lelang sukarela dan tidak dapat mengajukan penetapan eksekusi pengosongan, namun harus mengajukan gugatan.

Probelematika atas pelaksanaan lelang yang ada di Indonesia ini jika dikaitkan dengan teori tentang kekosongan hukum, kekaburan hukum, dan konflik hukum maka dapat dilihat dalam bunyi beberapa Pasal yang ada dalam UUHT. Kekosongan hukum terlihat dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan bahwa kreditor dapat menjual objek lelang sendiri melalui pelelangan umum. Penjelasan atas Pasal 6 UUHT yang bunyinya:

> Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan[67].

Penjelasan atas Pasal 6 UUHT di atas hanya menjelaskan tentang hak diutamakan bagi kreditor utama dalam hal terdapat lebih dari satu kreditor dan tidak menjelaskan bagaimana proses kreditor atau langkah-langkah yang harus dilakukan oleh kreditor dalam melelang objek Hak Tanggungannya. Terkait teori

[67] UUHT, *loc cit.*

kekosongan hukum maka dapat dikatakan adanya kekosongan hukum dalam UUHT terkait pelaksanaan Pasal 6 UUHT. Namun, Berdasarkan PMK Nomor 40/pmk.07/2006 yang mengatur tentang pelaksanaan lelang disebutkan dan diatur pula bagaimana pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT. Maka penulis menggangap kurang tepat bahwa problematika pelaksanaan lelang dikategorikan sebagai kekosongan hukum.

Terkait teori kekaburan hukum dalam Pasal 26 UUHT tampak adanya ketidakjelasan atas bunyi Pasalnya mengatakan bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait pelaksanaan lelang Hak Tanggungan maka peraturan mengenai eksekusi hipotik berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

> Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam Pasal ini, adalah ketentuanketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).
>
> Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.
>
> Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundangundangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.
>
> Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya[68].

[68] UUHT, *loc.cit.*

Berdasarkan bunyi penjelasan Pasal 26 UUHT di atas tampak bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak jelas tentang sudah ada atau belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan serta tidak menjelaskan keterkaitan Pasal 6 yang dianggap sebagai aturan khusus tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sehingga dapat dikatakan Pasal 26 UUHT adalah kabur. Namun jika dikaitkan dengan Pasal 6 dan aturan pelaksanaannya dalam PMK Nomor 40/pmk.07/2006 tentang aturan pelaksanaan lelang maka peraturan baru yang mengatur secara khusus pelaksanaan lelang Hak Tanggungan tidak tepat lagi bahwa problematika tentang lelang Hak Tanggungan dianggap kekaburan hukum karena sudah jelas bagaimana pelaksanaan lelang Hak Tanggungan.

Terkait teori konflik hukum, teori ini tepat jika dikaitkan dengan permasalahan terkait lelang Hak Tanggungan. Lelang Hak Tanggungan yang berdasarkan uraian tentang teori kekosongan dan kekaburan hukum yang penulis uraikan diatas terhambat dalam pelaksanaan dalam prakteknya dikarenakan adanya penjelasan yang tertuang dalam penjelasan umum angka 9 dimana Sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik yang dalam pelaksanaan lelangnya harus berdasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 RBg. Sedangkan belum ada peraturan khusus yang mencabut Pasal 224 HIR dan 258 Rbg yang pada pelaksanaannya menyebabkan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dan PMK Nomor 40/pmk.07/2006 saling bertentangan.

Kesimpulannya, penulis menganggap konflik hukum yang ada pada UUHT tepat jika dikaitkan dengan sumber permasalahan yang menyebabkan timbulnya permasalahan terkait eksekusi pengosongan Hak Tanggungan.

# BAB V
# PENUTUP

## A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat penulis ambil dari penelitian yang penulis lakukan terkait 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 adalah:

1. Yang dimaksud dengan "Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara;
2. Sertifikat Hak Tanggungan adalah sama dan dianggap sebagai pengganti grosse akta hipotik;
3. Dalam pelaksanaan lelangnya grosse akta hipotik bersadasarkan Pasal 224 HIR dan 258 RBg bisa diterapkan sebagai dasar hukum pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan;
4. *Parate executie* dianggap benar dan sah karena telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan asas eksekusi yang mudah dan pasti;
5. Dalam pelaksanaannya dasar hukum *Parate executie* bertentangan dengan Pasal 224 HIR dan 258 RBg dan menurut sistem hukum dan hirarki

peraturan perundang-undangan maka, Pasal 224 HIR dan 258 RBg dapat mengesampingkan dasar hukum pelaksanaan *Parate executie*;

6. SEMA Nomor 4 tahun 2014 dapat dikesampingkan karena pada dasarnya hanya berlaku dalam lingkup peradilan saja;
7. Asas mudah dan pasti yang tertuang dalam UUHT dapat dianggap melanggar asas perlindungan pada asas dasar hukum perdata karena dapat merugikan hak-hak debitur.

Berdasarkan uraian di atas dan dikaitkan dengan problematika hukum atas kekosongan hukum, konflik hukum dan atau kekaburan hukum. Penulis menyimpulkan bahwa dasar hukum masing-masing pelaksanaan eksekusi sudah diatur dan sudah jelas pengaturannya, namun ada konflik hukum atas dasar hukum antara pelaksanaan masing-masing eksekusi. Sehingga penulis melihat problematika yang ada adalah konflik hukum.

## B. Saran

Setelah diketahui permasalahan dan jenis problematika hukum yang ada penulis menyarakan agar DPR dan Presiden serta pihak-pihak terkait yang berwenang mengganti, merubah atau membuat peraturan di Indonesia untuk:

1. Meneliti dengan detail pengaturan tentang pelaksanaan lelang yang ada diindonesia pada umumnya dan yang ada pada UUHT khususnya Pasal 6 Pasal 14, Pasal 26 dan penjelasan umum angka 9 pada khususnya;
2. Perlu dibuatkan peraturan baru sebagai hukum acara perdata terkait pelaksanaan lelang *parate executie* khususnya jika debitur masih menghuni objek lelang, yang setara dengan undang-undang agar dapat menggantikan HIR dan RBg, sehingga tidak lagi terjadi konflik yang pada

asasnya *lex superiori derogat lex inferiori*, sehingga dapat diabaikan oleh HIR dan RBg;

3. Hukum acara perdata yang baru dimaksudkan tentunya harus memperhatikan dengan jelas hak-hak kreditor dan debitur namun hak debitur yang harus diutamakan, karena berdasarkan asas perlindungan yang menganggap debitur lebih lemah posisinya;
4. Sebelum ada peraturan baru yang mengatur tentang pelaksanaan *parate executie* hendaknya penyelenggara negara yang terlibat dalam problematika pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan menjalankan hukum dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku sebagai hukum positif saat ini tanpa mengenyampingkan asas kepastian hukum.

# DAFTAR PUSTAKA


Abdul Rachmat Budiono. **Pengantar Ilmu Hukum**. Malang : Bayu Media Publishing. 2005.

Amirudin, Zainal Asikin. **Pengantar Metode Penelitian Hukum**. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada. 2003

Arie S. Hutagalung. **Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi**. Suatu Kumpulan Karangan, Cetakan Kedua. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Uniersitas Indonesia. 2002.

Astiko. **Manajemen Perkreditan**. Yogyakarta: andi Offset. 1996.

H. Salim. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada. 2004.

Irma Devita Purnamasari. **Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan**. Cetakan II. Bandung : Kaifa. 2012.

J. Satrio. **Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Mace**. Bandung : Citra aditya Bakti.1993.

Kartini Muljad, Gunawan Widjaja. **Hak Tanggungan.** Jakarta : Kencana Prenada. Media Group. 2005.

Mahfud M.D. **Kepastian Hukum Tabrak Keadilan**. Bandung : Citra Aditya Bakti. 2007.

M. Isnaeni. **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia.** Jurnal Hukum Ekonomi. Edisi V. Agustus 1996.

Peter Mahmud Marzuki. **Penelitian Hukum**, Jakarta : Kencana 2005

R. Supomo. Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri. cet. 9. Jakarta : PT.Pradnya Paramita. 1986

Rochmat Soemitro. Peraturan Jan Instruksi Lelang. PT. Eresco. Bandung. 1987.

Sarwono. Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik. Jakarta : Sinar Grafika. 201.

Sutan Remy Sjahdeini. **Hak Tangungan Azas-Azaz Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan,** Suatu Kajian

Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan . Bandung : Alumn. 1999.

Wildan Suyuthi. **Sekitar Acara Dan Hukum Perdata Agama**. Jakarta : Pusdiklat Mahkamah Agung RI. 2005

Umar, Utsman Handoyo. **Kamus Hukum Dictionary of Law New Edition**. Surabaya : Quantum Media Press. 2010

Yahya Harahap. Kedudukan Grosse Akte Dalam Perkembangan Hukum di Indonesia. Media Notariat no. 8-9. tahun III. Oktober 1998.

.

Yahya Harahap, **Ruang Lingkup Permaslahan Eksekusi Bidang Perdata.** Jakarta: Gramedia, 1989

**PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen Ke IV).

Kitan Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang **Peraturan Pokok Agraria**.

Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (**Het Herziene Indonesisch Reglement Staatsblad**. 1926:559 juncto Staatsblad 1941:44).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang **Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang **Perbankan**.

Undangundang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang **Perlindungan Konsumen**.

Undang-Undang Repbulik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang **Penyelenggaraan Negara Yang Bersih Dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, Dan Nepotisme**.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 1999 Tentang **Jaminan Fidusia**.

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Per03/Kn/2010 Tentang **Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang**.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 **Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan**.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang **Kekuasaan Kehakiman**.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /Pmk.06/2010 Tentang **Petunjuk Pelaksanaan Lelang**.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Tentang **Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan**.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang **Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.**

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 04 Tahun 2014 Tentang **Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.**

Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia. (**Reglement Op Het Notaris-Ambt In Indonesie**). Staatsblad 1860 Nomor 3.

**SKRIPSI/ TESIS/ JURNAL HUKUM**

Benny Pamujiharto. Tesis Tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst.) Universitas Diponegoro. Semarang : 2009.

Damar Asmara. Tesis Tentang Peranan Notariat Sebagai Pejabat Lelang Dalam Upaya Sosialisasi Lelang Di Indonesia. Universitas Diponegoro. Semarang : 2006.

Kristono. Tesis Tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet (Studi Kasus Perkara No.580/Pdt.G/1998/Pn Jkt.Pst). Universitas Diponegoro Semarang : 2009.

**WEB**

Drs. Zafullah Salim. M.H. dalam Notula Kegiatan Implementasi Perangkat pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Tentang Kedudukan Peraturan Menteri. Keputusan Menteri. Surat Edaran Dan Instruksi Presiden Dalam Sistem Hukum Negara Kesatuan RI. Ditemukan Di http://www.dikti.go.id/files/atur/NotulaSulbar.pdf diakses pada tanggal 12 Maret 2014.

http://id.wikipedia.org/wiki/Lelang - diakses pada tanggal 4 November 2013.

http://id.wikipedia.org/wiki/Lembaran_negara#cite_note-1- diakses pada tanggal 14 November 2013.

http://www.djkn.depkeu.go.id/pages/sejarah-djkn.html - 1 November 2013.

http://kpknl-sidimpuan.blogspot.com/2011/05/pelayanan-lelang.html-diakses pada tanggal 4 November 2013.

http://zakysarmada.blogspot.com/2010/02/hukum-acara-perdata.html#edn1 diakses pada tanggal 6 maret 2013.

muhammad rizal rustam, **Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Jual Beli di BawahTangan**(Online),http://muhammadrizalrustam.wordpress.com/2012/10/30/eksekusihak-tanggungan-melalui-jual-beli-di-bawah-tangan/#ftn10 diakses pada tanggal 20 Mei 2014.

Ivan Ari, Ivan Setiady, **Eksekusi Hak Tanggungan** (Online) http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/, diakses pada 20 Mei 2014.