

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PADA OBJEK LELANG
PERKARA NOMOR : 82/PDT.G/2017/PN.Pti DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG**

Skripsi
Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :
Rizka Meilana
NIM : 30302000281

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTHAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PADA OBJEK LELANG
PERKARA NOMOR : 82/PDT.G/2017/PN.Pti DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG**



Diajukan oleh :

Rizka Meilana

NIM : 30302000281

Telah Disetujui

Pada Tanggal : 17 Maret 2025

Oleh : Dosen Pembimbing :

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Amin Purnawan', written over a horizontal line.

Dr. Amin Purnawan, SH, SpN, MHum

NIDN. 0606126501

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PADA OBJEK LELANG
PERKARA NOMOR : 82/PDT.G/2017/PN.Pti DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Rizka Meilana

NIM : 30302000281

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal :

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

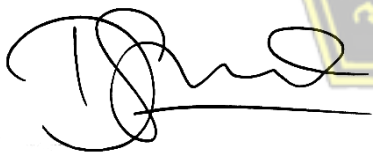
Tim Penguji

Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H

NIDN. 0620046701

Anggota



Dr. Denny Suwondo, S.H,M.H

NIDN.061710630

Anggota



Dr.Amin Purnawan ,S.H, Sp.N, M.hum

NIDN.0606126501



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H

NIDN. 06-2004-6071

Motto :

Fiat Justicia Ruat Caelum (Walaupun langit runtuh, keadilan harus tetap ditegakkan).

Skripsi ini aku persembahkan :

1. Ayah dan ibu tercinta atas doa' dan ridlonya sehingga kami bisa sampai ke titik ini.
2. Suami tersayang atas dukungan tanpa batas dan penuh kesabaran.
3. Seluruh keluarga tercinta atas dukungannya
4. Teman sejawat atas kerjasama dan dukungannya.



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Rizka Meilana**
NIM : 30302000281
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul “PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PADA OBJEK LELANG PERKARA NOMOR : 82/PDT.G/2017/PN.Pti DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM PEMENANG LELANG” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 15 Maret 2025

Yang Menyatakan



Rizka Meilana

NIM. 30302000281

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Rizka Meilana**
NIM : 30302000281
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI PADA OBJEK LELANG PERKARA
NOMOR : 82/PDT.G/2017/PN.Pt DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM
PEMENANG LELANG”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataan ini saya buat sengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sutan Agung.

Semarang, 15 Maret 2025

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a pink and white electronic stamp. The stamp features a QR code and the text 'METERAI ELEKTRONIK 10000 SEPULUH RIBU RUPIAH'.

Rizka Meilana

NIM. 30302000281

KATA PENGANTAR

Puji syukur yang tak terhingga kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan hidayah serta inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini tanpa ada halangan suatu apapun.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah membantu proses penyelesaian skripsi ini. Karena penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak terlepas oleh bantuan berbagai pihak. Terhusus untuk :

1. Prof Dr Gunarto SH, MH selaku selaku Rektor Universitas Sultan Agung Semarang atas motivasi dan dukungannya dalam penyusunan skripsi ini.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sulthan Agung Semarang atas motivasi dan dukungannya dalam penyusunan skripsi ini.
3. Dr. Amin Purnawan, SH, SpN, MHum selaku Pembimbing atas bimbingan, masukan dan arahnya sehingga kami dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum, terkhusus Program Studi Ilmu Hukum, yang telah mengajarkan banyak hal, ilmu pengetahuan, tanpa rasa lelah dan dedikasi yang tinggi.
5. Kedua orang tuaku tercinta, yang senantiasa memberikan do'a dan semangat serta motivasi tanpa pernah putus.
6. Suami tersayang atas dukungan dan motivasi tanpa henti yang dengan sabar mendampingi proses ini hingga selesai.
7. Kawan sejawat dan sahabat yang senantiasa menemani di saat susah dan senang, kebersamaan kita tidak akan pernah terlupa, dan;
8. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna sehingga penulis mengharapakan kritik dan saran konstruktif sebagai masukan untuk bahan perbaikan.

Semarang, 15 Maret 2025

Penulis,



Rizka Meilana

NIM: 30302000281

Daftar Isi

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi.....	9
F. Metode Penelitian	14
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Parate Eksekusi	23
1. Pengertian Parate Eksekusi.....	23
2. Prosedur dan Mekanisme Parate Eksekusi	25
3. Dasar Hukum Pelaksanaan Parate Eksekusi	30
4. Keuntungan dan Kelebihan Parate Eksekusi	32
B. Objek Lelang.....	33
1. Pengertian Objek Lelang	33
2. Jenis-Jenis Lelang.....	36
3. Dasar Hukum Lelang	41
4. Mekanisme Pelelangan	43
C. Kepastian Hukum	45
1. Pengertian Kepastian Hukum	45
2. Aspek-aspek Kepastian Hukum.....	48

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan *Parate Eksekusi* pada Objek Lelang Perkara
Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian
Hukum Pemenang Lelang54
- B. Hambatan dalam Pelaksanaan *Parate Eksekusi* Objek Lelang
Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin
Kepastian Hukum Pemenang Lelang66

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan75
- B. Saran-saran.....77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT PENDIDIKAN



ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini melihat pelaksanaan Parate eksekusi dan apasaja hambatan yang dihadapi yang dilakukan PT Bank BTPN Cab Pati selaku pihak pertama dalam Perjanjian hak Pertanggungan yang mengakibatkan adanya gugatan perkara No. 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang diajukan oleh Pihak Kedua selaku Pihak Kedua,

Jenis penelitian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif (*legal reseach*) dengan tiga langkah pengumpulan data yakni kepustakaan, wawancara dan dokumentasi, untuk kemudian dianalisis dalam dua tahap. Pertama, Iventarisasi hukum positif, Menemukan asas dan doktrin hukum dan Menemukan hukum untuk suatu perkara *in concreto*. Kedua, melakukan Identifikasi, Klarifikasi, dan kesimpulan.

Hasilnya, Pelaksanaan Parate Eksekusi pada perkara No. 82/PDT.G/2017/PN.Pti dinyatakan sesuai dengan mekanisme perundang-undangan, sebagai akibat adanya cidera janji, setelah melakukan langkah persuasif, tanpa melalui keputusan pengadilan. Sementara hambatan yang dihadapi disebabkan karena adanya pembedaan persepsi dan interpretasi klausul perjanjian, asumsi ketelibatan kedua belah pihak dlama menentukan Nilia Limit objek Pertanggungan, perbedaan pemahaman mengenai Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi sehingga terjadi perbedaan langkah hukum.

Kata Kunci : Parate Eksekusi, Gugatan, Perkara, Perjanjian Hak Pertanggungan, Lelang.

ABSTRACT

The background of this research looks at the implementation of the execution Parate and what obstacles were faced by PT Bank BTPN Cab Pati as the first party in the Insurance Rights Agreement which resulted in a lawsuit in case No. 82/PDT.G/2017/PN.Pti submitted by the Second Party as the Second Party,

The type of research in this study uses a Normative Juridical (legal research) approach with three data collection steps, namely literature, interviews and documentation, which is then analyzed in two stages. First, an inventory of positive law, finding legal principles and doctrines and finding the law for a case in concreto. Second, carry out identification, clarification and conclusions.

As a result, the implementation of the execution parate in case no. 82/PDT.G/2017/PN.Pti was declared in accordance with the statutory mechanism, as a result of a breach of contract, after taking persuasive steps, without going through a court decision. Meanwhile, the obstacles faced are caused by differences in perception and interpretation of agreement clauses, assumptions about the involvement of both parties in determining the Value Limit of the insurance object, differences in understanding regarding the Execution Parate and Execution Fiat resulting in differences in legal steps.

Keywords: Execution Parate, Lawsuit, Case, Insurance Rights Agreement, Auction.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Langkah Parate Eksekusi merupakan satu tindakan yang sah secara hukum atas perjanjian kedua belah pihak yang meniscayakan adanya agunan barang dan sejenisnya sebagai alat sita atau jaminan apabila salah satu pihak dinyatakan cidera janji berdasarkan klausul perjanjian yang disepakati. Hal ini didasarkan pada Pasal 6 UUHT yang menyatakan bahwa “Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan”¹ Artinya berdasarkan pasal tersebut kreditur memiliki hak dalam melakukan Parate Eksekusi apabila pihak debitur secara sah terbukti melakukan cidera janji.

Namun, mekanisme Parate Eksekusi akan menjadi persoalan bahkan objek perselisihan hukum, apabila klausul dan atau ketentuan dalam perjanjian tersebut tidak dipahami secara bersama makna dan konteksnya oleh kedua belah pihak, sehingga akan menciptakan persepsi dan perbedaan cara pandang, dalam memahami konteks legalitas Parate Eksekusi itu sendiri. Walaupun “janji itu didasarkan pada kata sepakat tetapi kata sepakat itu tidak harus menimbulkan akibat hukum”.² Artinya, dibutuhkan pemahaman yang integral atas klausul perjanjian supaya tercipta satu pemahaman yang sama dan meminimalisir dan atau meniadakan celah-celah perbedaan tafsir atas

¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 6.

² Cristina Bagenda, dkk, 2023, *Hukum Perdata*, Widina Bhakti Persada, Bandung, hlm.

perjanjian, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum lain diluar perjanjian yang dilakukan.

Di sisi lain, konsep Parate Eksekusi bersifat *direct execution* antara dua belah pihak, tanpa melalui proses peradilan terlebih dahulu. Sehingga prosesnya memiliki potensi kerawanan terhadap adanya sengketa hukum pada proses yang dilakukan, yang disebabkan oleh beberapa hal, seperti adanya perbedaan persepsi terhadap interpretasi perjanjian, termasuk pemaknaan terhadap kategorisasi cedera janji (*wanprestasi*) dari salah satu pihak. Karena pada prinsipnya persoalan-persoalan perdata bersifat memaksa (*dwingend recht*) dan tidak boleh dikesampingkan.³ Sehingga setiap perjanjian memiliki konsekuensi hukum yang mengikat.

Persoalan-persoalan ini, menjadikan langkah Parate Eksekusi dalam konteks hukum memiliki kerawanan persengketaan hukum yang kompleks, sehingga ketika kemudian objek sengketa yang telah dieksekusi dipindah tangankan, justru memberi persoalan-persoalan pada pihak-pihak yang terkait secara tidak langsung dengan perjanjian. Misalnya pada saat proses pelelangan, dan atau saat dimana pemenang lelang telah ditentukan oleh lembaga yakni KPKNL yang berwenang melakukan pelelangan.

Pihak-pihak tersebut sebagaimana perkara nomor 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang menjadikan Saifudi Zuhri dan Reri Jarwanto selaku pemenang lelang atas objek lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 861/2017 tertanggal 16 Juni 2017 sebagai Tergugat I dan II atas gugatan

³ B Resty Nur Hayati dan Ign. Hartyo Purwanto, 2016, *Hukum Perdata, Hukum Perorangan dan Keluarga*, Universitas Kalolik Soegijapranata, Semarang, hlm. 22.

Suparno sebagai debitur cidera janji selaku Penggugat dalam perspektif Kreditur dalam hal ini bank BTPN, Tbk sebagai tergugat III bisa menjadi bagian dari unsur yang dilibatkan dalam persoalan sengketa antara dua belah pihak yang melakukan perjanjian, walaupun bukan bagian dari perjanjian itu sendiri. Karena bisa jadi, terjadi langkah hukum pada salah satu pihak yang melakukan perjanjian karena sebab merasa dirugikan atau merasa masih ada celah hukum untuk mempertahankan aset yang diagunkan dari proses penyitaan dalam Parate Eksekusi yang dilakukan oleh pihak lain.

Realitas ini, menjadikan tidak adanya kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam rangka menindak lanjuti proses pasca pelaksanaan eksekusi berbasis Parate Eksekusi. Termasuk di dalamnya KPKNL atau pemegang lelang itu sendiri. Di mana secara *de jure* memiliki hak atas objek yang ditanggungkan setelah adanya Parate Eksekusi.

Kepastian hukum bagi pemenang lelang merupakan keniscayaan untuk memberikan kenyamanan bagi pemenang lelang, karena pada prinsipnya mereka bukanlah pihak yang terlibat langsung terhadap adanya proses *parate eksekusi* atas perjanjian yang dilakukan oleh Debitur dan Kreditur dan bukan pula pihak yang melakukan cidera janji atas perjanjian pertanggungan yang dilakukan dari dua pihak yang menyepakati klausul- klausul yang telah ditentukan.

Mereka hanya pihak yang tertarik untuk turut serta mengikuti lelang dan atau membeli objek lelang yang dilakukan oleh KPKNL yang seharusnya sudah selesai pada aspek potensi-potensi kerawanan persengketaan kedua belah pihak. Artinya, seharusnya proses Parate Eksekusi yang dilakukan pada

perjanjian dengan hak pertanggungan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga tidak memberi implikasi lanjutan bagi pemenang lelang.

Namun, pada kasus di Pengadilan Negeri Pati No. 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang kemudian dilakukan banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No. 323/Pdt/2018/PT SMG, menggambarkan bahwa masih adanya potensi-potensi gugatan hukum bagi pemenang lelang yang dilakukan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh langkah-langkah *Parate eksekusi* pihak lain dalam perjanjian pertanggungan yang dilakukan karena adanya beberapa pertimbangan yang memberi celah hukum bagi adanya upaya-upaya hukum dalam mendistorsi proses yang telah berlangsung.

Hal tersebut jelas, memberikan ketidakpastian hukum bagi pemenang lelang yakni Saifudi Zuhri dan rer Jarwanto selaku tergugat I dan II, sekaligus juga bagi pelaksana lelang dalam hal ini KPKNL Semarang yang juga menjadi tergugat IV. Sehingga risalah lelang Nomor : 861/2017 tertanggal 16 Juni 2017 yang dibuat, walaupun sah secara hukum. Seolah memiliki cacat hukum, karena masih adanya potensi gugatan secara hukum yang dilakukan oleh pihak lain.

Berdasarkan argumentasi di atas, dan potensi-potensi kerawanan sengketa yang terjadi bagi pemenang lelang, menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemenang lelang masih sangat rawan. Oleh karena itu, mengacu pada kasus nomor 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang juga telah diputus pula dalam tahap banding dengan nomor perkara No. 323/Pdt/2018/PT SMG menarik perhatian peneliti untuk melakukan kajian secara lebih mendalam dan spesifik serta lebih kompleks dalam melihat pada konteks mana langkah *Parate*

Eksekusi memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang secara pasti tanpa adanya potensi-potensi terjadi upaya-upaya gugatan atas objek lelang yang telah dimenangkan sekaligus menganalisis prosedur dan tahapan atas langka-langkah Parate Eksekusi yang dilakukan sudah sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku. Dalam skripsi berjudul **“Pelaksanaan Parate Eksekusi Pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang”**

B. Rumusan Masalah

Agar peneliti dalam melakukan kajian dan analisis data terhadap objek penelitian tidak keluar dari konteks penelitian dan lebih fokus pada esensi persoalan yang ingin dikaji dan dianalisis. Maka peneliti membatasi kajian dan analisis dalam rumusan masalah berikut ini, yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan Parate Eksekusi pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang ?
2. Adakah hambatan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada dasarnya terkait erat dengan rumusan masalah yang akan dikaji dan analisis dalam penelitian yang akan dilakukan. Sehingga tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan Parate Eksekusi pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.
2. Untuk menganalisis adakah hambatan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan penelitian yang akan peneliti lakukan tergambar dalam dua aspek yakni kegunaan secara teoritis dan kegunaan secara praktis sebagai berikut, yaitu :

1. Secara Teoritis

Secara teoritis beberapa manfaat dan kegunaan yang dapat diperoleh dalam proses penelitian yang akan dilakukan tergambar sebagai berikut, yaitu :

- a. Sebagai referensi atau rujukan dalam kajian-kajian sejenis, khususnya yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemenang lelang terkait dengan hasil proses dan mekanisme *parate eksekusi* pada perjanjian pertanggungan di mana salah satunya dinyatakan cidera janji.
- b. Sebagai dasar dalam melakukan penelitian pengembangan terkait dengan objek penelitian sejenis dengan variabel-variabel pengembangan yang relevan dan konstruktif. Sehingga dapat

menambah khasanah pemikiran dan pengetahuan mengenai perkembangan-perkembangan persoalan khususnya yang berkaitan langsung dengan hukum perdata.

- c. Sebagai bentuk penguatan terhadap nilai-nilai hukum yang dilakukan melalui kajian dan analisis, untuk memperkaya khasanah keilmuan hukum, khususnya hukum perdata beserta anasir pembentuk serta potensi-potensi sengketa, dan menjadi pertimbangan bagi semua pihak dalam mengambil kebijakan, terlebih pada perjanjian pertanggungan, sehingga meminimalisir potensi sengketa dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak.

2. Secara Praktis

- a. Bagi Pihak-Pihak yang Melakukan Perjanjian

Agar pihak-pihak yang melakukan perjanjian benar-benar memperhatikan beberapa aspek penting dalam perjanjian peranggungan, yakni :

- 1) Adanya persepsi dan interpretasi yang sama atas klausul perjanjian yang telah disepakati untuk meminimalisi iterpretasi dan celah penyalahgunaan perjanjian, sehingga meminimalisir potensi sengketa.
- 2) Dilakukan secara transparan dan terbuka oleh kedua belah pihak, agar tidak menimbulkan persepsi sepihak yang berpotensi merugikan salah satu pihak.

- 3) Agar perjanjian pertanggungan yang dibuat, didasari dengan komitmen dan tanggungjawab yang baik dalam menjalankan klausul-klausul perjanjian yang disepakati.

b. Bagi Praktisi Hukum

Agar lebih memberikan perhatian terhadap setiap proses secara seksama berdasarkan kompetensi dan kewenangan masing-masing dalam menangani perkara, diantaranya :

- 1) Memastikan konteks perkara bukan perkara *A Quo* (kompetensi relative) agar terdapat kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak.
- 2) Memastikan perkara telah memenuhi prosedur *parate eksekusi* berdasarkan perjanjian pertanggungan yang dilakukan oleh kedua belah pihak.

c. Bagi Peneliti

Penelitian ini selain sebagai sarana mengembangkan intelektualitas terkait dengan aspek-aspek keilmuan Hukum Perdata secara komprehensif dan detail, khususnya yang berkaitan dengan Mekanisme Lelang serta untuk melengkapi syarat dalam meraih gelar sarjana pada Program Kekhususan Hukum Perdata dalam program Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sulthan Agung Semarang

E. Terminologi

Agar tidak terjadi perbedaan persepsi atau interpretasi terhadap terminologi beberapa variabel dalam penelitian ini. Maka peneliti perlu untuk memberikan gambaran pasti mengenai definisi dan pemaknaan pada setiap variabel yang digambarkan sebagai berikut :

1. Analisis

Menurut Kamus Besar bahasa Indonesia Analisis adalah “Penyeledikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya seperti sebab-musabab dan duduk perkaranya”⁴

Pada perspektif lain analisis dapat dimaknai dengan keseluruhan bentuk dari produk bentuk manusia dalam usaha untuk mengetahui sesuatu berdasarkan pengetahuan atau *knowledge*.⁵

Dalam konteks hukum analisis dapat dimaknai dengan upaya memperoleh kejelasan mengenai hukum dari sudut non yuridikal (non hukum) yang terjadi dalam masyarakat menggunakan suatu metode interdisipliner.⁶

Dengan demikian Analisis dapat dimaknai sebagai penyelidikan terhadap suatu peristiwa atau persoalan sebagai sebuah fenomena yang terjadi dimasyarakat berdasarkan pengetahuan atau *knowledge* menggunakan suatu metod dan prosedur tertentu untuk mengurai persoalan yang ada dan terjadi sehingga ditemukan jawaban pasti atas persoalan yang terjadi.

⁴ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta, hlm. 60.

⁵ Ramlani Lina Sinaulan, 2018, *Filsafat Hukum*, Zahir Publising, Sleman, hlm. 4.

⁶ *Ibid*, hlm. 5.

2. Parate Eksekusi

Parate eksekusi tidak bisa dilepaskan dari persoalan-persoalan pernyataan lalai (*ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*verciium*). Di mana terjadi pemenuhan kewajiban yang tidak tepat waktu sebagaimana perjanjian.⁷

Secara Etimologi Parate Eksekusi dapat diartikan dengan “eksekusi langsung” sementara secara terminologi Parate Eksekusi adalah “Eksekusi yang dilakukan oleh pihak atau lembaga yang memberikan fasilitas kredit kepada pihak lain dengan jaminan, ketika pihak tersebut dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) sehingga objek pertanggungannya bisa dieksekusi secara langsung tanpa melalui proses peradilan atau tanpa dasar keputusan pengadilan, berdasarkan perjanjian Hak Pertanggungan yang telah disepakati”⁸

Implementasi Parate Eksekusi dapat dilakukan sebagaimana digambarkan dalam title eksekutorial dalam perjanjian. Oleh karena itu, dalam Pasal 20 ayat (1) poin (b) mengatakan bahwa Titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan mengatur bahwa objek pertanggungan dapat dijual melalui lelang, untuk melunasi piutang pemegang hak. Bahkan pada ayat (2) diperbolehkan untuk menjual dibawah tangan agar diperoleh harga tinggi sehingga menguntungkan kedua belah pihak.⁹

Artinya Parate Eksekusi merupakan langkah legal namun prosesnya harus

⁷ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm.108

⁸ *Ibid.* hlm. 108.

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga meminimalisir sengketa hukum dan dapat menguntungkan kedua belah pihak.

Parate eksekusi dapat dilakukan apabila salah satu pihak melakukan cidera janji berdasarkan perjanjian yang dilakukan dengan mekanisme yang telah disepakati.

3. Lelang

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 mendefinisikan “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”¹⁰

Perspektif sama juga dinyatakan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang, pengertian lelang adalah “...Penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya didahului dengan pengumuman.”¹¹

Menurut *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 pasal 1 menyatakan bahwa lelang adalah :

¹⁰ Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Lelang, Bab I Pasal 1 Ayat (1).

¹¹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang Pasal 1 Ayat (1).

“....penjualan umum (*openbare verkopen*) adalah pelelangan atau penjualan 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 penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”¹²

Artinya lelang merupakan proses transaksi melalui penawaran harga, yang dilakukan baik secara tertutup maupun terbuka. Kontekstualisasi tertutup dipahami bahwa peserta adalah individu atau lembaga yang mendapatkan izin ikut serta, sedang yang dimaksud dengan terbuka adalah peserta dapat diikuti semua orang yang memenuhi syarat yang telah ditentukan.

4. Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti

Merupakan Perkara sengketa Tanah yang dijadikan objek dalam Perjanjian Pertanggungan antara PT. Bank BTPN Tbk, Kantor Cabang Pati sebagai agunan dalam pengajuan fasilitas kredit terhadap Suparno selaku debitur yang dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) yang kemudian dilakukan *parate eksekusi* untuk kemudian di lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

Dalam prosesnya lelang kemudian dimenangkan oleh Saifudi Zuhri dan Reri Jarwanto yang beralamatkan di desa Pohijo RT 08 RW 01 margoyoso Pati yang kemudian menjadi tergugat I dan II berdasarkan risalah lelang Nomor 861/2017 tertanggal 16 Juni 2017 yang diterbitkan

¹² *Vendu Reglement*, Ordonasi 28 Pebruari 1908, S.1908-189 Pasal 1.

oleh KPKNL Semarang, dan kemudian oleh Tergugat I dan II dibalik namakan atas namanya pada Kantor Badan pertanahan nasional Kabupaten Pati.

Namun, proses ini kemudian digugat secara perdata oleh Penggugat atas nama Suparno yang beralamatkan di Desa Trimulyo RT 06 RW 04 Juwana Pati karena dianggap melawan hukum berdasarkan petitum dalam gugatan yang disampaikan.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya konstitusional Negara bagi masyarakat yang diwujudkan melalui pelayanan hukum sebagai upaya pendayagunaan hukum.¹³ Dalam perspektif yang lebih teknis, perlindungan hukum adalah : “...upaya menyadarkan masyarakat mengenai hak-hak dan kewajibannya sebagai warganegara, mentransformasi sosial melalui pendayagunaan hukum untuk meningkatkan pelayanan hukum, pendayagunaan hukum, penyelesaian masalah hukum, mewujudkan perlindungan hak asasi manusia”¹⁴

Artinya perlindungan Hukum dilakukan sebagai bagian tanggungjawab negara terhadap masyarakat, melalui sarana hukum yang ditujukan untuk melindungi harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki setiap subjek hukum. Konteksnya tentu

¹³ Andi Hamzah, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 17.

¹⁴ Abdul Halim G Nusantara dan Mulyana W Kusumah, , 1988, *Aspek-aspek Socio Legal Pendidikan Hukum Non Formal*, Bina Aksara Jakarta, hlm.4-5.

melalui upaya-upaya pendayagunaan hukum, baik dari aspek yuridis formal, maupun aspek sumberdaya manusianya, serta pelayanan hukum yang adil dan sama, tidak tebang pilih, berlaku sama di muka hukum tanpa memandang ras, suku, golongan dan agama berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku seadil-adilnya.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif (*legal reseach*) atau Yuridis Doktrinal yakni “Suatu penelitian hukum yang tidak menyentuh atau memasuki wilayah hukum empiris atau sosiologis untuk pengumpulan data yang dibutuhkannya”¹⁵

Penelitian ini dipilih karena penelitian ini berkaitan dengan norma-norma hukum, peraturan-peraturan, dan lebih spesifik karena hal ini merupakan implikasi dari adanya perjanjian Hak Tanggungan atas tanah, yang dilakukan antara seseorang dan Bank yang berujung pada adanya cedera janji.

Sehingga penelitian ini akan lebih mengutamakan penelitian kepustakaan dan juga bahan-bahan hukum lain dari instansi atau lembaga terkait dalam persoalan ini. Apalagi penelitian ini pada prinsipnya merupakan upaya analisis atas studi kasus perkara nomor Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti.

¹⁵ Nurul Qamar dan Farah Syah Rezah, 2020, *Metode Penelitian Hukum : Doktrinal dan Non Doktrinal*, Social Politic Genius, Makasar, hlm. 47

Pedekatan penelitian di atas disajikan berbasis diskriptif hal ini karena konstruksi dalam penelitian ini tersaji secara sistematis, detail, terperinci, kompleks dan komprehensif berdasarkan dari hasil pencermatan, kajian dan analisis mengenai Langkah Parate Eksekusi Pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang akan dilakukan adalah Yuridis normatif (*normative law reseach*) sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki perundangundangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal) sehingga dilakukan berdasarkan pada pendekatan kualitatif, di mana kajian dilakukan pada proses pelaksanaan hukum tertentu.¹⁶

Spesifikasi penelitian yang peneliti pilih merupakan penelitian yang memiliki relevansi dengan konteks perkara nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dengan pola penyajian berbasis eksploratorif dan deskriptif-kualitatif dalam mengkonstruksi relasi ilmiah dan hukum persoalan secara konstruktif berdasarkan kaidah, dalil dan persepsi hukum yang ada untuk menganalisis proses dan prosedur terkait Langkah Parate Eksekusi Pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.

¹⁶ Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram-NTB, hlm. 30

3. Jenis dan Sumber Data

Pemilihan sumber data, terkait dengan karakteristik penelitian yang dilakukan. Oleh karena itu, karena dalam penelitian ini berbasis studi kasus, maka sumber data yang digunakan disesuaikan dengan kebutuhan-kebutuhan penelitian.¹⁷ Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah :

- a. Sumber kepustakaan (*library reseach*) yaitu sumber data sekunder yang diperoleh dari penelaahan literatur khususnya perkara Nomor 82/PDT.G/2017/PN.Pti serta sumber telaah literatur lainnya yang berkaitan dan mendukung objek penelitian.
- b. Sumber penelitian lapangan (*field reseach*) yaitu sumber data primer yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian lapangan yang memiliki relasi dan relevansi terhadap objek kajian yang dapat mendukung proses secara komprehensif.

Kedua sumber tersebut kemudian dianalisis berdasarkan mekanisme analisis data yang telah ditentukan untuk menemukan jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan sebagai dasar dalam mengambil kesimpulan dalam penelitian ini.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini, digunakan untuk mengumpulkan data-data yang relevan baik proses maupun hasil yang relevan dengan penelitian yang dilakukan. Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

¹⁷ Sigit Sapto Nugroho, dkk, 2020, *Metodologi Riset Hukum*, Oase Pustaka, Surakarta, hlm. 66.

a. Kepustakaan (*Literacy*)

Teknik pengumpulan data model ini, dalam konteks penelitian hukum adalah “upaya inventarisasi sumber-sumber kepustakaan yang untuk menemukan sumber dan norma hukum *in concreto*, atau usaha menemukan asas dan doktrin hukum”¹⁸

Teknik kepustakaan ini dilakukan untuk “Menunjukkan jalan jalan pemecahan permasalahan penelitian, seperti mendapatkan gambaran atau informasi tentang penelitian, mendapatkan cara atau metode pendekatan penelitian, sebagai data sekunder”¹⁹ Teknik ini juga sebagai parameter menemukan teori terhadap fakta hukum di lapangan yang memiliki kualitas dan kapabilitas teori yang dapat dipercaya.

Mengingat objek hukum yang diteliti merupakan analisis terhadap kasus yang berimplikasi pada variabel jaminan hukum atas subjek hukum. Langkah yang dilakukan adalah melakukan inventarisasi sumber-sumber literasi dari berbagai sumber yang berkaitan dengan objek penelitian secara komprehensif sebagai bahan dalam melakukan analisis.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara dalam konteks penelitian hukum adalah “cara utama menemukan hukum yang terkandung dalam keputusan-keputusan melalui klarifikasi pihak terkait”²⁰ Wawancara merupakan tindak lanjut dari upaya-upaya pengembangan data berbasis pada *retrieval methode*

81. ¹⁸ Bambang Sunggono, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Depok, hlm

¹⁹ *Ibid*, hlm. 112.

²⁰ *Ibid*. hlm. 86.

yakni menemukan fakta dilapangan secara detail dari sumber atau informan secara langsung dan dipercaya, sehingga ditemukan fakta hukum yang memiliki kapabilitas dan kualitas yang baik, krediber dan valid.

Jenis wawancara yang peneliti gunakan adala *field interview*, yakni wawancara yang menggali secara langsung dengan pihak terkait secara mendalam. Wawancara ini peneliti lakukan untuk menemukan informasi atau data yang berkaitan dengan objek hukum, serta persepsi hukum pihak terkait.

c. Dokumentasi (*Documentation*)

Dokumentasi dalam konteks penelitian hukum adalah “Usaha koleksi publikasi-publikasi reprint-reprint dan dokumen-dokumen yang mengandung bahan-bahan hukum positif”.²¹.

Langkah dokumentasi ini peneliti lakukan dalam dua bentuk, yaitu :

- 1) Melakukan dokumentasi dan inventarisasi pada produk hukum yang akan diteliti.
- 2) Melakukan dokumentasi pada proses klarifikasi dan wawancara pada pihak terkait.

Dua langkah ini peneliti lakukan agar dalam proses dokumentasi, tidak hanya merekam proses penelitian, tetapi juga menemukan data berupa surat, produk hukum, manuskrip dan sejenisnya yang mendukung proses analisis data lainnya.

²¹*Ibid.*

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian *literer* yang berbasis pada analisis kasus atau perkara yang telah terjadi dan diputus hakim dan berstatus *incrah* pada Pengadilan Negeri Pati berkaitan dengan sengketa atas tanah sebagai objek agunan yang dikenai *parate eksekusi* oleh pihak Bank BTPN Cabang Pati karena pihak kreditur dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) pada perjanjian hak pertanggungan yang telah disepakati.

Objek kajian dalam penelitian ini adalah perkara nomor 82/PDT.G/2017/PN.Pti antara Penggugat Suparno yang dikuasakan pada Kuasa Hukumnya Sri Utomo, SH dan Afif Fahrone, S.Sy dengan para Tergugat yakni Saifudi Zuhri dan Reri Jarwanto selaku pemenang lelang atas tanah sebagai tergugat I dan II, PT Bank PTPN Tbk, selaku tergugat III, dan beberapa tergugat lain yang terkait dengan proses pemindahan hak atas tanah yang dipertanggungan atau diagunan dalam perkara tersebut.

6. Metode Analisa Data

Dalam melakukan analisis data dalam penelitian ini, agar diperoleh hasil analisis yang kredibel dan berkualitas maka analisis dilakukan dalam beberapa tahapan yang akan peneliti lakukan, untuk memudahkan proses analisis,²² yaitu :

- a. Inventarisasi hukum positif : langkah ini dilakukan untuk menemukan mengumpulkan, dan menganalisis dasar-dasar hukum atau aturan yang memiliki kaitan langsung ataupun tidak langsung dengan objek penelitian.

²²*Ibid*, hlm. 81-91

- b. Menemukan asas dan doktrin hukum : analisis ini dilakukan untuk menemukan asas dan doktrin hukum yang berkaitan dan memiliki hubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan objek penelitian, berikut konsekuensi hukumnya.
- c. Menemukan hukum untuk suatu perkara *in concreto* : langkah ini dilakukan untuk menguji apakah suatu postulat normatif tertentu, dapat atau tidak dapat untuk memecahkan masalah hukum terkait dengan objek.

Setelah ke tiga hal di atas dilakukan secara terstruktur, konstruktif dan sistematis berdasarkan proses yang kompleks dan komprehensif, kemudian dilakukan langkah sebagai berikut :²³

- a. Identifikasi : merupakan langkah pemilihan berbagai data sesuai dengan karakternya berdasarkan fakta hukum fakta-fakta atau kejadian yang relevan dengan norma-norma dan kaidah-kaidah hukum yang ada berupa perbuatan, peristiwa atau keadaan untuk kemudian dilakukan langkah lanjutan.
- b. Klasifikasi : Merupakan langkah lanjutan untuk dilakukan pemilihan data pemeriksaan dan penemuan perundang-undangan untuk menemukan konsep-konsep hukum berdasarkan karakternya, untuk kemudian dilakukan analisis secara kualitatif yakni analisis yang didasarkan pada pengetahuan dan ilmiah berdasarkan hukum.

²³ Nur Solikin, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan Jawa Timur, hlm. 132.

- c. Kesimpulan : Yakni penerapan norma pada fakta hukum berdasarkan analisis yang telah dilakukan untuk kemudian diinterpretasikan dalam bentuk kesimpulan yang merupakan langkah akhir dari hasil analisis data yang dilakukan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan memahami sistematika penulisan dalam skripsi ini, maka perlu disusun sistematika skripsi secara konstruktif dan komprehensif berdasarkan variabel-variabel penelitian secara detail dan komprehensif.

Adapun sistematika penulisan dalam skripsi yang peneliti susun adalah sebagai berikut :

Bagian Awal terdiri dari Halaman Sampul, Halaman Judul, Halaman Persetujuan Pembimbing, Halaman Pengesahan, Halaman Motto dan Persembahan, Surat Pernyataan Keaslian skripsi, Surat Pernyataan Persetujuan Publikasi, Kata Pengantar, Halaman Daftar Isi, Daftar Tabel/Bagan/Grafik, Daftar Gambar, Daftar Lampiran, dan Abstrak.

Bagian Isi merupakan Bab I yang berisikan Pendahuluan yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

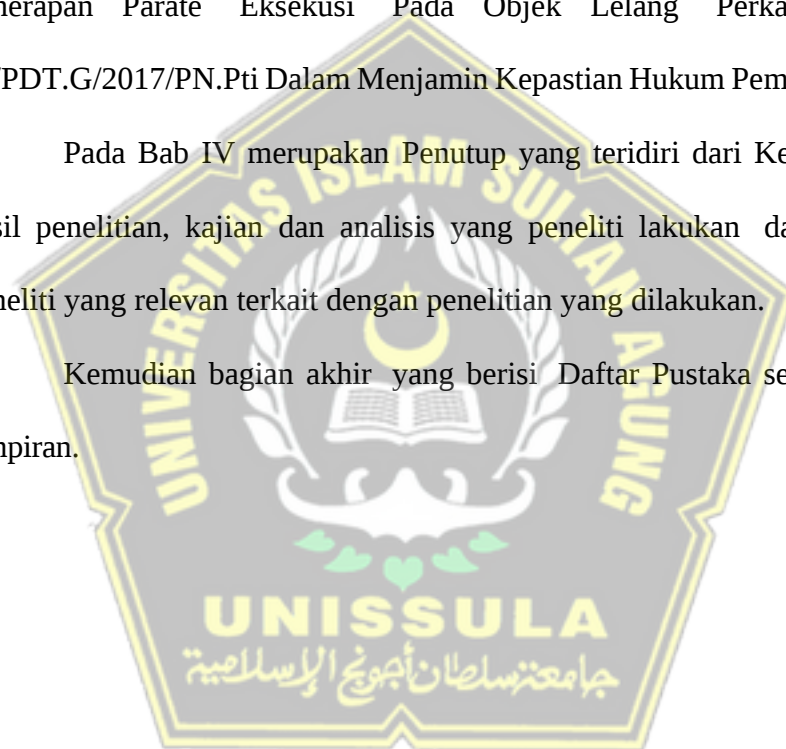
Pada bab II menyajikan mengenai Tinjauan Pustaka yang terdiri dari tiga bagian dan terbagi dalam beberapa sub bab, yaitu : *Pertama*, Parate Eksekusi yang terdiri dari Pengertian Parate Eksekusi, Prosedur dan

Mekanisme Parate Eksekusi, Dasar Hukum Pelaksanaan Parate Eksekusi, dan Keuntungan dan Kelebihan Parate Eksekusi. *Kedua*, Objek Lelang yang terdiri dari Pengertian Objek Lelang, Jenis-Jenis Lelang, Dasar Hukum Lelang, Mekanisme Pelelangan. *Ketiga*, Kepastian Hukum yang terdiri dari Pengertian Kepastian Hukum, Aspek-aspek Kepastian Hukum, Urgensi Kepastian Hukum.

Pada Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan mengenai Penerapan Parate Eksekusi Pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti Dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.

Pada Bab IV merupakan Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dari hasil penelitian, kajian dan analisis yang peneliti lakukan dan saran-saran peneliti yang relevan terkait dengan penelitian yang dilakukan.

Kemudian bagian akhir yang berisi Daftar Pustaka serta Lampiran-lampiran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Parate Eksekusi

1. Pengertian Parate Eksekusi

Kontruksi Parate Eksekusi pada dasarnya merupakan bentuk eksekusi berbasis pada jaminan atau agunan dalam sebuah perjanjian perdata yang disepakati oleh kedua belah pihak dan tercatat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di mana salah satu pihak diberi kuasa dalam melakukan eksekusi langsung apabila terjadi cidera janji.

Konteks Parate Eksekusi adalah pada adanya perjanjian dan jaminan yang didasarkan pada klausul-klausul yang mengikat dan mempunyai konsekuensi hukum pada kedua belah pihak, apabila salah satu diantara kedua belah pihak melakukan *wan prestasi* atau cidera janji, maka salah satu pihak dapat mengeksekusi tanpa harus melalui proses persidangan di Pengadilan.

Oleh karena itu Parate Eksekusi secara etimologi mengarah pada dua pemaknaan yaitu *Paraat* yang berarti siap di tangan, dan *executie* yang berarti eksekusi.²⁴ Artinya, Parate Eksekusi ini, adalah eksekusi langsung atas pertanggungan atau jaminan terhadap salah satu pihak yang melakukan perjanjian, di mana salah satunya melanggar kesepakatan atau

²⁴ Prilla Geonestri Ramlan, 2022, *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Jakarta, hlm. 1- 2.

perjanjian. Sehingga secara lebih sederhana Parate Eksekusi dimaknai dengan *parate executie* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim.²⁵

Secara terminologi, Parate Eksekusi dapat dipahami sebagai berikut :

“Eksekusi yang dilakukan oleh pihak atau lembaga yang memberikan fasilitas kredit kepada pihak lain dengan jaminan, ketika pihak tersebut dinyatakan cidera janji (*wanprestasi*) sehingga objek pertanggungannya bisa dieksekusi secara langsung tanpa melalui proses peradilan atau tanpa dasar keputusan pengadilan, berdasarkan perjanjian Hak Pertanggungan yang telah disepakati”.²⁶

Sementara dalam konteks lain, yakni doktrin ilmu hukum dijelaskan bahwa Parate Eksekusi merujuk pada maksud berikut :

“Kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitur wanprestasi maka kreditur bisa melakukan eksekusi objek jaminan tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan dalam hukum acara perdata, tanpa perlu melibatkan juru sita dan oleh karenanya prosedurnya jauh lebih mudah dan biaya lebih murah”.²⁷

Itu artinya, Parate eksekusi memiliki kaitan erat dengan kondisi-kondisi yang menyatakan adanya kelalaian (*Ingebrekke Stelling*) dan kelalaian itu sendiri (*Vercium*) yang ditunjukkan dengan adanya tidak adanya pemenuhan kewajiban yang tidak tepat waktu dan atau tidak sesuai dengan konteks perjanjian yang dilakukan.²⁸

Oleh karena itu, Parate Eksekusi dapat dilakukan bila pihak-pihak dalam perjanjian secara sah terbukti mengingkari dan tidak komitmen

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm.108

²⁷ *Loc. Cit.*, hlm. 3

²⁸ *Loc. Cit.*

dalam menjalankan perjanjian, yang secara legal formal dinyatakan sebagai bentuk kelalaian dan diakui oleh pihak yang melakukan kelalaian secara faktual. Karena, bila dua hal tersebut tidak ada dan atau tidak disepakai adanya oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian maka Parate Eksekusi dapat menjadi sumber persoalan hukum yang dapat diproses dalam pengadilan.

Walaupun demikian, sifat Parate Eksekusi memiliki kekuatan memaksa jika Pernyataan kelalaian (*Ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*Vercium*) terpenuhi berdasarkan perjanjian pertanggungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.

2. Prosedur dan Mekanisme Parate Eksekusi

Prosedur dalam melakukan Parate Eksekusi secara lebih eksplisit digambarkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagaimana dituangkan dalam Pasal 6, yaitu :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.²⁹

Berdasarkan pasal di atas, jelas bahwa payung hukum mengenai upaya-upaya Parate Eksekusi apabila salah satu pihak Cidera janji dapat dilakukan, oleh pihak lainnya berdasarkan klausul perjanjian yang menjadi

²⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

kesepakatan oleh kedua belah pihak dan memenuhi unsur-unsur materiil hukum sebagaimana dalam perjanjian.

Adapun unsur-unsur materiil hukum dalam konteks Parate Eksekusi sebagai konsekuensi dari adanya perikatan setidaknya-tidaknya, adalah :³⁰

- a. Adanya Cidera Janji atau pengingkaran isi perjanjian.
- b. Adanya pernyataan Lalai (*Ingebrekke Stelling*).
- c. Adanya kelalaian (*Vercium*).

Tiga hal di atas, merupakan esensi dari terjadinya *wanprestasi* atau cidera janji, di mana salah satu pihak melanggar semua dan atau sebagian isi dalam perjanjian baik yang bersifat *Esensialia* yakni unsur yang harus ada dan mutlak dalam perjanjian, *Naturalia* yakni unsur yang melekat walau tidak dituangkan dalam perjanjian serta *Accidentalia* yakni unsur yang secara tegas dimuat dalam perjanjian.³¹

Secara lebih teknis, implementasi Parate Eksekusi dapat dilakukan sebagaimana digambarkan dalam title eksekutorial dalam perjanjian. Sebagaimana dalam Pasal 20 ayat (1) poin (b) mengatakan bahwa :

“...dalam sertifikat hak tanggungan mengatur bahwa objek pertanggungan dapat dijual melalui lelang, untuk melunasi piutang pemegang hak. Bahkan pada ayat (2) diperbolehkan untuk menjual dibawah tangan agar diperoleh harga tinggi sehingga menguntungkan kedua belah pihak”.³²

³⁰ Abdul Hakim Siagian, 2020, *Hukum Perdata*, Pustaka Prima, Medan, hlm. 147

³¹ *Ibid*, hlm. 136-137.

³² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Walaupun menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan mengatakan bahwa Parate Eksekusi pada dasarnya tidak membutuhkan Title Eksekutorial, karena dapat melakukan eksekusi sendiri secara langsung dan mandiri tanpa memperdulikan keadaan dan kepailitan debitur yang dilakukan di luar pengadilan karena tergolong sebagai sparatis atau menyalahi kesepakatan.³³

Artinya Parate Eksekusi merupakan langkah legal dan bersifat langsung tanpa melalui proses persidangan, namun prosesnya harus disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga meminimalisir sengketa hukum dan dapat menguntungkan kedua belah pihak. Karena pada prinsipnya perjanjian harus memenuhi rasa i'tikad baik yang memberikan ruang bagi adanya keseimbangan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak.³⁴

Maka prosedur pertama dalam proses Parate Eksekusi dapat dilihat dari ada atau tidaknya **cidera janji**, untuk kemudian diperkuat dengan adanya bukti kelalaian sehingga pihak pertama dapat menindaklanjuti dengan melakukan lelang berdasarkan pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyebutkan bahwa : “Bila pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”³⁵

³³ Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, 2000, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 27.

³⁴ *Loc. Cit*, hlm. 134.

³⁵ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Proses lelang yang dilakukan oleh pihak berwenang dalam hal ini KPKNL dapat dilakukan berdasarkan konsep Parate Eksekusi dari pihak-pihak yang melakukan perjanjian tanpa harus melalui proses hukum.

Secara lebih teknis, prosedur dan mekanisme Parate Eksekusi sebagaimana Pasal 6 *jo* Pasal 20 undng-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah dapat digambarkan sebagai berikut. Yaitu :³⁶

- a. Adanya Cidera janji yang dibuktikan dengan adanya Pernyataan kelalaian (*Ingebrekke stelling*) dan kelalaian (*Vercium*)
- b. Proses Penjualan Aset Pertanggungan dilakukan pada Pelelangan Umum menurut tata cara yang ditentukan dalam undang-undang untuk pelunasan utang pemegang hak pertanggungan.
- c. Apabila disepakati oleh kedua belah pihak, maka penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan untuk memperoleh harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak.
- d. Dapat dilakukan setelah 1 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.
- e. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan akan batal demi hukum.

³⁶ *Ibid.*

- f. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.
- g. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang.

Kemudian prosedur dan mekanisme Parate Eksekusi berdasarkan KUH Perdata Pasal 1155, adalah :³⁷

- a. Adanya bukti cidera janji bahwa debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan.
- b. Memberikan peringatan kepada debitur atau pemberi gadai yang tidak memenuhi kewajibannya.
- c. Kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan.
- d. Bila gadai itu terdiri dan barang dagangan atau dan efek-efek yang dapat diperdagangkan dalam bursa, maka penjualannya dapat dilakukan di tempat itu juga, asalkan dengan perantaraan dua orang makelar yang ahli dalam bidang itu.

Adapun menurut KUH Perdata Pasal 1178 secara lebih tegas dalam konteks Hak dan Kewenangan Perjanjian pertanggungan, sebagai berikut :³⁸

³⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*), hlm. 210.

- a. Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal.
- b. Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya.
- c. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan.

3. Dasar Hukum Pelaksanaan Parate Eksekusi

Proses implementasi Parate Eksekusi memiliki kaitan erat dengan undang-Undang yang mengatur tentang perjanjian pertanggungan secara lebih spesifik dan undang-undang mengenai perjanjian secara lebih umum. Oleh karena itu, konstruksi implementasi Parate Eksekusi, sangat dipengaruhi oleh bagaimana karakteristik perjanjian itu dilakukan.

Maka eksekusi perdata dalam konteks ini adalah tindakan paksa yang dilakukan oleh kreditur merealisasikan hak secara paksa karena debitur tidak mau secara sukarela memenuhi kewajibannya. Dengan

³⁸ *Ibid*, hlm. 213.

demikian, eksekusi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa hukum.³⁹

Hal ini menunjukkan bahwa eksekusi termasuk di dalamnya adalah Parate Eksekusi merupakan serangkaian tindakan dalam upaya merealisasikan hak yang telah diciderai oleh pihak debitur berdasarkan perjanjian.⁴⁰

Oleh karena itu, sejak zaman kolonialisme hingga sekarang perundang-undangan terkait dengan perjanjian dan hak pertanggungan telah diatur secara detail dan konstruktif, agar dalam prosesnya hukum memberikan hak yang sama serta mampu memberikan rasa aman dan nyaman bagi masyarakat.

Dalam konteks Parate Eksekusi dan bila mengacu pada konteks perjanjian yang berimplikasi adanya eksekusi termasuk didalamnya eksekusi langsung atau Parate Eksekusi, diatur dalam beberapa sumber hukum perundang-undangan yang jelas, seperti :

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, khususnya pada Pasal 6 dan 20.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, Khususnya pasal 1155 dan Pasal 1178.
- c. Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Hak Fidusia Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 29 ayat 9 (1) huruf (b).

³⁹ M. Tanzil Azizie, dkk, 2019, *Kertas Kebijakan Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata Di Indonesia*, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan, hlm. 4.

⁴⁰ *Ibid*.

Tiga peraturan perundang-undangan di atas, setidaknya adalah undang-undang pokok yang secara spesifik mengatur tentang perjanjian pertanggungan dan langkah-langkah eksekusi berbasis pada parate eksekusi.

Namun demikian, ketiga undang-undang tersebut harus diimplementasikan secara proporsional, dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 sebagai dasar dari segala sumber Hukum di Indonesia.

4. Keuntungan dan Kelebihan Parate Eksekusi

Setiap proses yang memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dalam menjalankan kehidupan, pada prinsipnya diarahkan untuk memberikan kemudahan dan keuntungan serta kenyamanan masyarakat dalam melakukan transaksi dan perjanjian.

Sehingga setiap pihak memperoleh haknya serta secara equal dapat merealisasikan haknya secara baik dan saling menguntungkan dan dijamin oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Parate Eksekusi dalam proses Perjanjian Pertanggungan berdasarkan konstruksi hukum yang berlaku di Indonesia, setidaknya mensiratkan beberapa keuntungan konstruktif bagi masyarakat dan mencerminkan adanya kepastian hukum di Indonesia. Yaitu :⁴¹

- a. Adanya Kuasa yang menjadikan dasar bagi penjual untuk melakukan penjualan sebagai pelaksana hak (eksekusi) yang perjanjian dengan pemberi jaminan.

⁴¹ J Satrio, 2002, *Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari-Maret Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, hlm. 32.

- b. Di luar wilayah hukum acara, dengan konsekuensinya hukum acara, sepanjang mengenai eksekusi, tidak wajib diturut. Ini membawa konsekuensi-konsekuensi lain lagi.
- c. Tidak perlu melalui atau didahului dengan persitaan.
- d. Tidak perlu menunjukkan *grosse acte*.
- e. Tidak perlu ada fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan.
- f. Tidak perlu somasi, kalau dalam perjanjian kredit diperjanjikan, bahwa dengan lewatnya waktu/tanggal tertentu saja, debitor sudah dianggap dalam keadaan lalai (sekali pun sebaiknya diberikan).

Sehingga dari aspek proses, Parate Eksekusi lebih sederhana dan mudah dilakukan dibandingkan bila proses eksekusi harus melewati tahap demi tahap di pengadilan hingga ada putusan tetap dan inkrah.

B. Objek Lelang

1. Pengertian Objek Lelang

Objek lelang adalah barang dan atau tanah yang dijadikan objek pertanggungan antara Kreditur dan Debitur yang diikat oleh adanya suatu perjanjian yang disepakati oleh keduanya hak dan kewajiban serta kewenangan apabila terjadi cidera janji dikemudian hari.

Definisi mengenai objek lelang di Indonesia dijelaskan di beberapa Peraturan yang tersusun dalam merangkai menjembatani dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat terhadap potensi- potensi kerugian pada sebuah tindakan yang diikat oleh adanya perjanjian.

Secara terminologi objek lelang sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 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”⁴²

Dalam konteks Parate Eksekusi objek bisa dilelang apabila diantara dua belah pihak, terbukti melakukan tindakan cidera janji dan melanggar klausul perjanjian yang disepakati. Sehingga lelang bisa langsung dilakukan oleh salah satu pihak dan atau atas kesepakatan kedua belah pihak untuk di lelang.

Definisi mengenai objek lelang, kemudian dipertegas secara teknis dan pola implementasinya dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016, yakni “...penjualan benda yang dibuka untuk publik dengan penawaran harga secara lisan atau tertulis yang semakin menurun atau meningkat untuk mencapai harga tertinggi, yang sebelumnya didahului dengan pengumuman.”.⁴³

Maka mekanisme lelang, harus mengikuti prosedur lelang yang telah dikonstruksi secara hukum, sehingga prosesnya tidak bisa dilakukan secara parsial. Karena ada mekanisme dan prosedur agar hasil lelang serta penerbitan risalah lelang tidak mengalami cacat prosedur

⁴² Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Bab I Pasal 1 Ayat (1).

⁴³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang Pasal 1 Ayat (1).

yang berimplikasi pada adanya cacara hukum pada proses pelelangan yang dilakukan.

Bahkan menurut *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189 pasal 1, proses lelang harus dilakukan secara transparan, adil dan prosedural. Di mana dalam Ppasal tersebut, menyebutkan bahwa :

“....penjualan umum (*openbare verkopen*) adalah pelelangan atau penjualan 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 penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”⁴⁴

Bila dilihat dari konstruksi perundang-undangan di atas, maka upaya lelang dilakukan secara transparan dan di dalamnya terjadi proses tawar-menawar harga yang dilakukan, di mana mekanismenya dapat dilakukan secara tertutup, artinya terbatas pada beberapa pihak yang diundang atau telah lolos verifikasi dan uji syarat yang telah ditentukan dan atau dilakukan secara terbuka, artinya semua orang tanpa melalui proses verifikasi dan uji syarat dapat mengikuti kegiatan tawar-menawar dalam proses pelelangan yang dilakukan.

Dengan demikian, objek lelang terkonstruksi dalam dua persepsi kata yakni objek yang merujuk pada benda dan atau tanah sementara lelang merujuk pada kegiatan tawar menawar untuk memperoleh nilai tertinggi dalam penjualan.

⁴⁴ *Vendu Reglement*, Ordonasi 28 Pebruari 1908, S.1908-189pasal 1.

Sementara dalam konteks hukum perdata, lelang adalah serangkaian prosedur dan mekanisme hukum dalam menata kelola objek pertanggungjawaban yang ditanggungkan oleh pihak yang melakukan cidera janji yang memenuhi unsur dapat dilakukannya penyitaan dan atau pelelangan guna membayar dan atau memenuhi tanggungan yang disepakati.

2. Jenis-Jenis Lelang

Untuk mengidentifikasi jenis dan bentuk lelang dalam proses sita jaminan sebab cidera janjinya salah satu pihak dalam perjanjian, tidak bisa digeneralisasi. Namun hal tersebut sangat dipengaruhi oleh jenis perjanjian, bentuk perjanjian serta jenis barang dan atau benda yang menjadi pertanggungjawaban atau ditanggungkan. Di samping itu, klasifikasi jenis lelang juga dilihat dari proses dan atau karakteristik lelang.

Dalam konteks tersebut, lelang secara teknis dapat dibedakan sebagai berikut :

a. Lelang berdasarkan Penawaran

1) Lelang Online

Bentuk lelang model ini dilakukan secara online melalui situs yang berwenang melakukan kegiatan lelang dan dilakukan secara daring. Sehingga peserta lelang tidak harus hadir dalam majlis lelang, namun dapat mengikuti proses lelang dari rumah secara online.

Model dan atau jenis lelang ini, banyak disukai oleh peserta lelang karena efektifitasnya yang cukup baik, karena dapat menghemat waktu, biaya dan tenaga karena sifatnya yang fleksibel dan dapat dilakukan di mana saja dan dari mana saja.

2) Lelang Konvensional

Model lelang ini, lebih pada lelang yang dilakukan secara langsung, di mana pihak yang mengikuti lelang harus hadir pada tempat dan waktu lelang yang telah ditentukan, serta harus mengikuti semua prosedur dan syarat-syarat dalam mengikuti lelang.

Dari aspek proses, model lelang seperti ini kurang efektif, karena akan memakan waktu, tenaga, biaya bahkan pikiran. Namun pada aspek kepastian hukum dan jaminan hukum, model lelang ini, lebih memberikan rasa aman dan nyaman bagi pemenang lelang, karena kepastian barang yang dilelang dapat langsung diketahui dan apabila memenangkan lelang, risalah lelang bisa segera diperoleh setelah pembayaran selesai.

b. Lelang berdasarkan Hukum

Selain lelang yang didasarkan pada adanya proses penawaran, jenis lelang juga dapat dibedakan berdasarkan hukum, di mana mekanisme lelang memiliki potensi terjadinya sengketa hukum. Sehingga jaminan hukum dalam proses lelang mutlak dibutuhkan.

Bila didasarkan pada konteks hukum, maka jenis dan model lelang dapat dibedakan sebagai berikut :

1) Lelang Eksekusi

Lelang model ini, merupakan jenis lelang sebagai kepanjangan tangan pengadilan atas putusan pengadilan yang sudah berketetapan hukum tetap (*inkracht*).

Sebagaimana Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 Pasal 4 menjelaskan bahwa Lelang eksekusi adalah :

“Lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan”⁴⁵ Artinya lelang eksekusi merupakan hasil lelang yang dilakukan karena adanya keputusan pengadilan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*).⁴⁶

Pada pasal selanjutnya yakni Pasal 6 dijelaskan bahwa, jenis-jenis lelang yang masuk kategori lelang eksekusi adalah :

- a) Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).
- b) Lelang eksekusi harta pailit.
- c) Lelang eksekusi Pengadilan
- d) Lelang eksekusi Pajak.
- e) Lelang eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).
- f) Lelang eksekusi barang rampasan

⁴⁵*Ibid.*

⁴⁶*Ibid.*

- g) Lelang eksekusi jaminan fidusia
- h) Lelang eksekusi barang yang dinyatakan tidak dikuasai atau barang yang dikuasai negara eks. Kepabeanan dan cukai.
- i) Lelang eksekusi barang temuan
- j) Lelang eksekusi gadai
- k) Lelang eksekusi barang rampasan yang berasal dari barang sitaan pasal 18 ayat 2 Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2021.
- l) Lelang eksekusi lainnya sesuai peraturan perundang-undangan.

2) Lelang Non Eksekusi Wajib

Model lelang ini merupakan jenis lelang yang mengharuskan barang untuk jual hanya melalui mekanisme lelang dan didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hal ini disebutkan dalam Peraturan menteri Keuangan Nomor : 27/PMK. 06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (54) yang menyatakan bahwa “Lelang non eksekusi wajib adalah “lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang”.⁴⁷

Pada pasal 7 pada peraturan di atas juga disebutkan beberapa bentuk dan jenis lelang non eksekusi wajib, diantaranya :

⁴⁷ *Op.Cit.*

- a) Lelang barang milik Negara atau Daerah.
- b) Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah.
- c) Lelang barang milik Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.
- d) Lelang barang milik negara yang berasal dari aset eks kepabeanaan dan cukai.
- e) Lelang barang gratifikasi.
- f) Lelang aset properti bongkaran barang milik Negara karena perbaikan.
- g) Lelang aset tetap dan barang jaminan di ambil oleh eks. Bank dalam likuidasi.
- h) Lelang aset eks kelolaan PT. Perusahaan Pengelolaan Aset.
- i) Lelang aset properti eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional.
- j) Lelang Balai Harta Peninggalan atas harta peninggalan tidak terurus dan harta kekayaan orang yang dinyatakan tidak hadir.
- k) Lelang aset Bank Indonesia.
- l) Lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama.
- m) Lelang lainnya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3) Lelang Non Eksekusi Sukarela

Model lelang ini, merupakan jenis lelang yang proses penjualan dan atau penawarannya tidak harus melalui proses lelang, di mana lelang merupakan bentuk proses penjualan dan

atau penawaran yang bersifat alternatif dan sukarela, sehingga tidak ada keharusan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk melakukan lelang.

Pada Pasal 1 ayat (6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 dijelaskan bahwa Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah “Lelang atas barang milik swasta perorangan atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela”.⁴⁸

Pada pasal 8 Peraturan yang sama, juga dijelaskan beberapa jenis dan bentuk lelang non eksekusi sukarela, yaitu :

- a) Lelang barang milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah berbentuk Persero.
- b) Lelang harta milik Bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.
- c) Lelang barang milik perwakilan Negara Asing.
- d) Lelang barang milik perorangan atau Badan Usaha swasta.

3. Dasar Hukum Lelang

Sebagai sebuah mekanisme hukum, lelang merupakan kegiatan yang tidak bisa berdiri sendiri, keberadaan serta pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang dan peraturan yang mengatur hal tersebut.

Mekanisme lelang sudah ada sejak masa kolonialisme untuk kemudian disesuaikan dengan konteks dan kebutuhan di masa sekarang

⁴⁸ *Op.Cit*

agar mekanisme dan prosedur lelang dalam konteks hukum tetap relevan dan mampu memberi kepastian hukum.

Ada beberapa sumber hukum yang dapat dijadikan dasar hukum dalam proses implementasi lelang di Indonesia, yaitu :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Republik Indonesia.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Republik Indonesia.
- c. *Vendu Reglement* Stbl. Tahun 1908 Nomor 189.
- d. *Reglemen Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* (RBg) S. 1927-227.
- e. *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R)
- f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- g. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 176 Tahun 2010 Tentang Balai lelang.
- h. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 160 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010.
- i. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 160 Tahun 2013 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010.
- j. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- k. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- l. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
- m. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

4. Mekanisme Pelelangan

Mekanisme pelelangan jika merujuk pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 dilakukan dalam beberapa tahapan, yaitu :

- a. Persiapan Lelang atau Pra Lelang
 - 1) Penjual mengajukan surat permohonan lelang yang disertai dengan dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL dan atau Lembaga/Balai lelang swasta (Pasal 11 Ayat 1)
 - 2) KPKNL dan atau Lembaga/Balai Lelang Swasta memeriksa kelengkapan serta keabsahan dokumen yang dilampirkan.
 - 3) Apabila hasil pemeriksaan dokumen menyatakan lengkap dan memenuhi syarat untuk di lelang. Maka KPKNL dan atau Lembaga/Balai Lelang Swasta menetapkan jadwal lelang secara tertulis kepada pemohon/penjual.
 - 4) Kemudian pihak pemohon/penjual melaksanakan pengumuman lelang.

- b. Pelelangan pada poin di atas, harus memperhatikan barang dan atau benda yang dilelang, yaitu :
- 1) Jika barang yang dilelang merupakan barang yang beriringan antara dengan barang bergerak dan tidak bergerak, maka pelelangan dilaksanakan 2 kali sesuai klasifikasi barang yang dilelang.
 - 2) Selang waktu pengumuman antara pengumuman lelang yang pertama selama 15 hari.
 - 3) Pengumuman kedua selambat-lambatnya diumumkan selama 14 hari sebelum hari pelelangan.
 - 4) Pengumuman pelelangan dilakukan melalui surat kabar harian dan atau papan pengumuman yang bisa diakses secara umum.
- c. Namun jika barang yang dilelang adalah barang bergerak, maka cukup diumumkan satu kali pelelangan.
- 1) Barang yang lekas rusak/busuk atau yang membahayakan atau jika biaya penyimpanan barang tersebut terlalu tinggi, dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 2 (dua) hari kerja; dan
 - 2) Ikan dan sejenisnya hasil tindak pidana perikanan dapat dilakukan kurang dari 6 (enam) hari kalender tetapi tidak boleh kurang dari 1 (satu) hari kalender.
- d. Pihak Penjual atau Pemohon dalam hal ini bisa pihak Bank dan atau lembaga sejenis, melaksanakan pemberitahuan lelang kepada debitur atau pihak yang melakukan pertanggungan dan melakukan cidera janji.

e. Pelaksanaan Lelang

- 1) Pelaksanaan lelang dapat dilakukan sesuai jadwal oleh pihak- pihak yang berwenang apabila tidak ada pengajuan keberatan dari pihak terkait.
 - 2) Apabila terdapat potensi keberatan, bahkan gugatan dari debitur yang pertanggungannya dieksekusi, maka pihak penjual/pemohon harus mengupayakan alternatif pelaksanaan lelang dengan *fiat executie* dari Ketua Pengadilan Negeri, agar pihak debitur melaksanakan kewajibannya.
 - 3) Apabila debitur keberatan terkait nilai atau nominal penagihan, maka pihak debitu/tereksekusi dapat mengadukan kepada pihak Penjual/Pemohon untuk menyelesaikan secara musyawarah mufakat.
- f. Apabila lelang telah selesai dilakukan, maka pihak pemenang lelang membayar seluruh kewajiban yang harus dibayar untuk kemudian ditindak lanjuti oleh pihak KPKNL atau Lembaga/Balai lelang Swasta untuk menerbitkan risalah lelang, sebagai bukti transaksi guna mendukung proses lanjutan pada objek lelang yang telah dimenangkan.

C. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Indonesia merupakan Negara Hukum, di mana seluruh mekanisme sistemnya diatur dan dilaksanakan atas peraturan perundang- undangan yang berlaku sebagai sebuah hukum bagi seluruh masyarakat.

Implementasi Hukum yang baik akan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga masyarakat mendapatkan perlindungan hukum secara adil dan tepat.

Kepastian hukum dalam konteks teknis dapat dimaknai sebagai “Perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum”.⁴⁹ Karena adanya perlindungan hukum, maka akan memberi implikasi bagi adanya kepastian hukum bagi masyarakat.

Kepastian hukum merupakan harapan masyarakat dan kewajiban bagi negara untuk mewujudkannya. Diterbitkannya peraturan perundang-undangan merupakan bentuk dari komitmen negara dalam menciptakan kepastian hukum, agar masyarakat memperoleh perlindungan hukum dengan baik.

Kepastian hukum pada dasarnya merupakan implikasi dari adanya kesadaran negara dalam memberikan perlindungan hukum di mana hal tersebut merupakan upaya konstitusional Negara bagi masyarakat yang diwujudkan melalui pelayanan hukum sebagai upaya pendayagunaan hukum.⁵⁰

Dalam konteks yang lebih teknis aplikatif, kepastian hukum dapat dimaknai pula dengan perlindungan hukum, di mana negara memiliki peran dalam memberikan kepastian hukum bagi rakyatnya. Dalam konteks

⁴⁹ Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu Surabaya, hlm. 27.

⁵⁰ Andi Hamzah, 1986, *Kaus Hukum*, Ghalia Indonesia Jakarta, hlm. 17.

tersebut, kepastian hukum secara terminologi dapat diartikan sebagai :
“...upaya menyadarkan masyarakat mengenai hak-hak dan kewajibannya sebagai warganegara, mentransformasi sosial melalui pendayagunaan hukum untuk meningkatkan pelayanan hukum, pendayagunaan hukum, penyelesaian masalah hukum, mewujudkan perlindungan hak asasi manusia”.⁵¹

Hal ini merupakan tanggungjawab negara terhadap rakyatnya yang dilakukan melalui mekanisme tata kelola hukum yang *equal* yang diorientasikan dalam melindungi dan menjaga harga serta martabat masyarakat sebagai bentuk dari komitmen Negara terhadap rakyatnya serta komitmen hak-hak yang secara asasi dimiliki oleh manusia sebagai bagian dari bangsa Indonesia.

Menurut Sudikno Martokusumo “hukum bersifat dinamis, berkembang mengikuti keadaan hukumnya, sedangkan kaedah hukum akan berubah mengikuti perkembangan masyarakat”⁵² jadi hukum sangat dipengaruhi waktu dan tempat atau *Historisch Bistimmt*.⁵³

Konteksnya tentu melalui upaya-upaya pendayagunaan hukum, baik dari aspek yuridis formal, maupun aspek sumberdaya manusianya, serta pelayanan hukum yang adil dan sama, tidak tebang pilih berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku seadil-adilnya.

⁵¹ Abdul Halim G Nusantara dan Mulyana W Kusumah, 1988, *Aspek-aspek Socio Legal Pendidikan Hukum Non Formal*, Bina Aksara Jakarta, hlm.4-5.

⁵² Sudikno Martokusumo, 2006, *Penemuan Hukum : Sebuah Pengantar*, Liberty, Cet.VI, Yogyakarta, hlm. 9.

⁵³*Ibid.*

2. Aspek-aspek Kepastian Hukum

Kepastian Hukum pada prinsipnya adalah untuk memberikan kejelasan pada pada teks dan konteks, sehingga secara implementatif dapat diprediksi potensi dan konsekuensi hukum yang akan diterima. Sehingga masyarakat memahami bahwa implementasi hukum sesuai dengan yang diharapkan masyarakat, sehingga hak-hak mereka terlindungi secara baik.

Konstruksi kepastian hukum adalah jelas, mudah dipahami, dan dapat diprediksi berdasarkan nilai-nilai keadilan yang diimplementasikan secara konsisten dan penuh dedikasi sebagai indikasi komitmen negara dalam menerapkan hukum bagi rakyatnya.

Dalam konteks ini, maka kepastian hukum adalah “Pernyataan hukum (*legal statment*), yang dibentuk dari hubungan antara variabel hukum yang dapat menjelaskan hakikat dan gejala hukum yang ada serta dapat diverifikasi dengan tujuan untuk memberikan justifikasi dan mengestimasi suatu peristiwa hukum tertentu”.⁵⁴

Sehingga kepastian hukum merupakan hukum yang dinyatakan dalam bentuk peraturan atau perundang-undangan yang baik teks maupun konteks dapat diverifikasi kebenaran dan interpretasinya secara jelas dan pasti, sehingga pada tahap implementasi tidak dapat mengalami distorsi proses yang mereduksi nilai-nilai keadilan dalam hukum itu sendiri.

⁵⁴ Isharyanto, 2022, *Teori Hukum : Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, WR Publisher, Yogyakarta, hlm. 29

Adapun aspek-aspek dalam mengkonstruksi kepastian hukum sebagai Cita Hukum (*rechtsidee*) dalam menjamin dan memberikan perlindungan hukum, digambarkan sebagai berikut, yaitu :

a. Aspek Kepastian Teks, Konteks dan Interpretasi

Aspek ini, merupakan upaya menciptakan kepastian hukum dengan meminimalisir adanya potensi-potensi standar ganda, baik pada aspek interpretasi teks dalam memberikan benang merah pada konteks. Hal ini perlu dilakukan agar hukum tidak multi tafsir dan memiliki interpretasi yang tidak pasti, karena hal ini akan menjadikan lemahnya kepastian hukum dalam masyarakat.

Di sisi lain, standar ganda makna teks akan menciptakan persepsi-persepsi hukum tidak lagi tunggal, sehingga tidak bisa dijadikan pedoman dalam mengambil sebuah keputusan hukum, implikasinya banyak pasal-pasal karet yang akan dengan mudah ditafsirkan sesuai dengan nafsu kepentingan pelaksana hukum, sehingga hukum tidak lagi netral dan dapat bersikap adil baik secara teks, maupun konteks. Tentu saja hal ini akan menciptakan kegaduhan interpretasi terhadap hukum itu sendiri.

Menurut Isharyanto, situasi ini akan menjadikan hukum tidak bisa berdiri sendiri, tidak bisa independen, dan dipengaruhi oleh anasir-anasir eksternal yang mendistorsi esensi hukum itu sendiri, seperti kepentingan politik, sosial maupun ekonomi, sehingga menggerus kepercayaan masyarakat.⁵⁵

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 98.

Hal ini akan berdampak terhadap tidak adanya kepastian hukum baik secara implementasi maupun secara idealisasinya. akibatnya penerapan hukum yang tampil jauh dari prinsip-prinsip keadilan.

Sehingga aspek kepastian makna dan interpretasi pada teks hukum adalah kunci utama dalam memastikan kepastian hukum dapat dilaksanakan secara komprehensif dan holistik. Selaras dengan komitmen dan dedikasi penegak hukum dalam menerapkan hukum seadil-adilnya, sebagaimana asas *Equality befor Law*.

Karena secara prinsip, hukum dipandu berdasarkan asas-asas peraturan perundang-undangan, seperti, undang-undang tidak berlaku surut (*asas retrokatif*), asas *lex superior derogat legi inferiori*, artinya peraturan perundang-undangan yang mempunyai derajat lebih rendah dalam hierarki peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi. Asas *lex specialis derogat legi generali*, artinya asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*). Asas *lex posterior derogat legi priori*, artinya asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang terbaru (*lex posterior*) mengesampingkan hukum yang lama (*lex prior*) dan Asas undang-undang tidak dapat diganggu gugat.⁵⁶

⁵⁶ Nur Sholikhin, 2019, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan, hlm. 48

Sehingga, seharusnya otoritas hukum tidak bisa lagi diganggu gugat dengan kepentingan-kepentingan yang justru memposisikan hukum dalam posisi yang tidak seharusnya, dan mereduksi persepsi keadilan secara holistik dalam kehidupan.

b. Aspek Pelaksanaan dan Komitmen Penagakan Hukum

Selain aspek kepastian teks yang tidak multi tafsir, hal yang juga memberikan indikasi adanya kepastian hukum adalah pada aspek pelaksanaan, yang ditunjukkan dari sejauhmana komitmen dan dedikasi penegak hukum dalam menerapkan hukum secara adil dan transparan.

Harus diakui, dasar dari persoalan hukum cenderung merujuk pada lemahnya penegakan hukum dan lemahnya komitmen dan dedikasi para penegak hukum. Ini adalah persoalan mendasar dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Lembaga Peradilan sebagai perwujudan kekuasaan kehakiman (*Judicial Power*), Kepolisian serta Kejaksaan adalah kunci utama dalam proses penegakan hukum dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Katup penekan (*Pressure Value*) berupa kewenangan penegakan hukum, memberikan posisi dan peran penting dan mendasar dalam memberi kepastian hukum bagi masyarakat.

Oleh karena itu dibutuhkan dedikasi dan komitmen bagi Aparat Penegak Hukum (APH) dalam menegaskan ketercapaian kepastian hukum dalam kehidupan masyarakat. Tanpa itu hukum hanya menjadi alat pemuas nafsu kekuasaan dan kepentingan, baik secara politik, sosial maupun ekonomi termasuk pada aspek budaya

yang secara *non litigasi* memiliki konsensus hukum yang bersifat alamiah tidak akan bisa lepas dari sengkabut kepentingan tersebut. Sehingga upaya memberikan kepastian hukum menjadi tereduksi.

Karena, tidak adanya komitmen dan dedikasi APH memberikan implikasi terhadap cara mengimplementasikan aturan-aturan pakai (*vuistregels*) lebih menekankan aspek intuitif ketimbang aturan-aturan yang secara metodikal bernalar atau terargumentatif.⁵⁷ Sehingga hal ini akan memberikan preseden buruk bagi proses penegakan hukum dalam masyarakat, yang secara tidak langsung mempengaruhi upaya-upaya dalam memberikan kepastian hukum pada masyarakat.

Dalam pandangan Suparman Marzuki, secara etika penegak hukum harus memiliki beberapa kriteria dalam proses pelaksanaan dan penerapan hukum, yaitu :⁵⁸

- 1) Kejujuran (*Honesty*)
- 2) Memegang Prinsip (*Integrity*)
- 3) Memelihara Janji (*Promise Keeping*)
- 4) Kesetiaan (*Fidelity*)
- 5) Kewajaran (*Fairness*)
- 6) Suka membantu orang lain (*Caring For Other*)
- 7) Hormat kepada orang lain (*Respect For Other*)
- 8) Warga negara yang bertanggung jawab (*Responsibility citizenship*)
- 9) Dapat dipertanggungjawabkan (*accountability*)

⁵⁷ Ramlan Lina Sinaulan, 2021, *Teori Ilmu Hukum*, Zahir Publising, Yogyakarta, hlm.118

⁵⁸ Suparman Marzuki, 2017, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm.74-75.

c. Aspek Keadilan dan Kesamaan di Hukum

Pentingnya hukum disusun dan diimplementasi berdasarkan keasadaran bahwa setiap manusia sama di depan hukum (*equality Before Law*) sebagai bentuk dari gambaran kesadaran implementatif penegakan hukum bagi masyarakat. Citra hukum sangat berkait erat dengan sejauh mana implementasi hukum tersebut dilaksanakan.

Aspek ini sangat penting bagi upaya-upaya penegakan hukum, sehingga berimplikasi pada adanya kepastian hukum dalam masyarakat. Keadilan dan kesamaan di depan hukum merupakan indikasi bahwa hukum tidak berpihak, karena netralitas penegakan hukum menjadi kunci bagi terciptanya hukum yang berkeadilan.

Pentingnya pemahaman terhadap aspek ini, secara tidak langsung akan mendorong penegak hukum untuk secara konsisten menerapkan hukum secara seadil-adilnya, termasuk dalam mentafsirkan hukum dan kode etik serta prinsip-prinsip penegakan hukum.

Dalam pandangan Jimly Ash-Shidiqi mengatakan bahwa :

“Penafsiran merupakan proses dimana pengadilan mencari kepastian pengertian mengenai pengaturan tertentu dari suatu undang-undang, penafsiran merupakan upaya melalui pengadilan untuk mencari kepastian mengenai apa sesungguhnya yang menjadi kehendak pembentuk undang-undang”.⁵⁹

Sehingga bagi penegak hukum, memahami esensi hukum menjadi sangat penting, selain adanya komitmen dan dedikasi yang baik dalam proses penegakan hukum tanpa tebang pilih.

⁵⁹ *Op.Cit*, hlm. 122.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan *Parate Eksekusi* pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang

1. Gambaran Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti

Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 April 2018, di mana pada perkara ini termaktub 21 petitum yang pokoknya menyatakan keberatan Penggugat terhadap langkah *Parate Eksekusi* yang dilakukan oleh para Tergugat.

Gugatan ini ditujukan kepada 5 tergugat yang terdiri dari tergugat I dan II yakni Saifudi Zuhri dan Reri Jarwanti keduanya merupakan warga Desa Pohijo Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati selaku Pemenang Lelang. Tergugat III yakni PT Bank BTPN Tbk, selaku Pemberi fasilitas Kredit Angsuran Berjangka kepada Penggugat sekaligus pemohon *Parate Eksekusi* atas objek pertanggungan yang menjadi sengketa. Tergugat IV yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Semarang selaku pelaksana lelang, dan Tergugat V yakni Kepala Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jawa tengah Cq Kepala kantor Pertanahan kabupaten Pati selaku pihak yang menerbitkan balik nama atas tanah agunan yang dilakukan *Parate Eksekusi* sehingga dilelang di KPKNL Semarang dan dimenangkan oleh Tergugat 1 dan 2.

Terjadinya proses lelang hingga pada proses balik nama atas tanah agunan yakni Tanah dan Bangunan dengan luas 213 M² yang terletak di Desa Trimulyo Kecamatan Juwana dan Tanah Kosong/ Sawah dengan luas 3.310 M² di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan serta sebudang tanah kosong/ sawah dengan luas 3.480 M² yang terletak di Desa Tlogomojo Kecamatan Batangan untuk kemudian dilelang sebagaimana pada perjanjian Nomor : 0001223-SPL-7133-0611 tertanggal

21 Juni 2011, oleh Debitur untuk selanjutnya disebut Penggugat dianggap cacat hukum, karena beberapa pertimbangan, yakni :

- a. Bahwa Penggugat masih memiliki komitmen dalam membayar angsuran, walau dalam perjalanannya karena iklim usaha yang lesu, Penggugat juga mengalami kelesuan sehingga pembayaran angsuran menjadi tidak lancar.
- b. Bahwa Penggugat mengakui adanya perubahan skema perjanjian yang dilakukan Debitur sebanyak 3 kali terakhir dilakukan pada tanggal 14 Maret 2012.
- c. Bahwa pada hari Rabu tanggal 29 Maret 2017 dan Jum'at tanggal 16 Juni 2017 Tergugat III mengajukan Permohonan kepada Tergugat IV untuk melakukan Pelelangan secara umum di KPKNL Semarang.
- d. Bahwa Penggugat menganggap bahwa apa yang dilakukan oleh tergugat III melimpahkan barang sengketa langsung kepada Tergugat IV tanpa Parate Eksekusi dari Pengadilan Negeri Pati dianggap sebagai perbuatan melawan Hukum.

- e. Bahwa Penggugat menganggap pada saat pelelangan belum dapat dikategorikan sebagai Debitur macet karena pada saat pelelangan masih melakukan pembayaran cicilan pinjaman kepada Tergugat III.
- f. Bahwa Penggugat menganggap langkah menerima permohonan lelang yang dilakukan oleh Tergugat IV menerima dan melaksanakan penjualan secara lelang tidak sah.
- g. Bahwa penggugat menganggap penentuan limit harga lelang tidak sesuai dengan harga umum dipasaran, karena dalam pandangan Penggugat seharusnya dilibatkan dalam penentuan limit harga.
- h. Bahwa Penggugat menganggap penerbitan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh KPKNL Semarang cacat hukum karena tidak sesuai dengan prosedur.
- i. Bahwa berdasarkan Risalah lelang tersebut Tergugat I dan II membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Mp,o 210 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 109 sehingga tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II menurut Penggugat juga Cacat Hukum.

Beberapa posita di atas yang disampaikan Penggugat oleh Tergugat III dalam eksepsinya menyatakan menolak untuk seluruhnya, karena dalam padangan Tergugat III sebelum melakukan langkah Parate Eksekusi dan mengajukan Pemohonan Pelelangan Secara Umum kepada Tergugat IV telah melakukan beberapa pendekatan-pendekatan personal agar potensi Cidera janji oleh Penggugat tidak terjadi dengan melakukan pengaturan skema pembayaran dalam perjanjian sebanyak 3 kali.

Namun dalam perjalanannya Tergugat III menganggap bahwa Penggugat tidak memiliki komitmen atas perjanjian yang disepakati sebagaimana telah dirubah terakhir pada tanggal 14 Maret 2012. Sehingga Tergugat III berdasarkan indikator-indikator tersebut menyatakan Penggugat sebagai Debitur macet dan telah melakukan Cidera janji, sehingga Objek Pertanggungan oleh pihak Tergugat III dinyatakan di lelang untuk membayar biaya pertanggungan Penggugat selaku debitur dalam perjanjian fasilitas Kredit Angsuran berjangka tersebut.

2. Langkah-Langkah Parate Eksekusi

Berdasarkan gambaran Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang mengacu pada pada sengketa atas Perjanjian Pemberian Fasilitas Kredit Angsuran Berjangka perjanjian Nomor : 0001223-SPL-7133-0611 tertanggal 21 Juni 2011. Menunjukkan bahwa :

- a. Bahwa berdasarkan Pertimbangan Hakim menunjukkan bahwa Penggugat dan tergugat III benar telah terjadi hubungan hukum Perjanjian Kredit Nomor : 0001223-SPL-7133-0611 tertanggal 21 Juni 2011 dengan nilai sebesar 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada awalnya, dan penggugat selaku debitur berkewajiban membayar angsuran sebesar 5.377.779,- (lima juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah). Kemudian dilakukan Restrukturisasi dalam Perjanjian Kredit Nomor : 0001223-SPK-7133-0611 tanggal 21 Juni 2011 menjadi sebesar 235.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta rupiah) dengan angsuran sebesar 3.278.517.79

(Tiga juta dua ratus tujuh puluh delapan lima ratus tujuh belas rupiah tujuh sembilan sen) serta Restrukturisasi Nomor ; 7001841-ADDPK7133-0213 TANGGAL 4 Pebruari 2013 dengan pola angsuran yang sama dengan tenor sebanyak 48 bulan.

b. Bahwa Tergugat telah memberikan peringatan sampai 3 (tiga) kali kepada penggugat karena terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran. Sehingga dinyatakan sebagai debitur macet yang melakukan cidera janji atas perjanjian. Berdasarkan bukti yang diberikan oleh Tergugat III berupa :

- 1) Surat Peringatan I Nomor : S.007.SP.1/MUR-7133/10/2016 tertanggal 21 Oktober 2016, agar Penggugat membayar tunggakan angsuran di tambah denda keterlambatan.
- 2) Surat Peringatan II Nomor : S. 005.SP2/MUR-71331/11/2016 tertanggal 10 November 2016, agar Penggugat membayar tunggakan angsuran di tambah denda keterlambatan.
- 3) Surat Peringatan III Nomor : S.001.SP3/MUR-7133/12/2016 tertanggal 6 Desember 2016, Tergugat III bermaksud mengakhiri Perjanjian Kredit dan meminta Penggugat untuk menyelesaikan/melunasi seluruh kewajiban penggugat, selambat-lambatnya 10 hari kalender terhitung sejak tanggal surat.

c. Bahwa Penggugat terbukti elah menerima surat Peringatan I, II, dan III yang diberikan Tergugat III. Namun Penggugat tidak juga memenuhi kewajibannya.

- d. Sehingga dalam pandangan Tergugat III berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa Penggugat merupakan Debitur Macet dan dinyatakan Cidera Janji, sehingga berdasarkan hal tersebut pemegang hak pertanggungan pertama yakni tergugat III memiliki hak untuk menjual objek hak pertanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) melalui pelelangan umum.
- e. Bahwa berdasarkan bukti yang diberikan oleh Tergugat III terkait dengan Akta Perjanjian antara Penggugat dan Tergugat III, yakni :
- 1) Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Pertanggungan Nomor : 513/2012 tanggal 1 Juni 2012 yang ditanda tangani Tergugat III dan Penggugat.
 - 2) Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Pertanggungan Nomor : 67/2013 tanggal 4 Pebruari 2013 yang ditanda tangani Tergugat III dan Penggugat.
 - 3) Foto copy Salinan Akta Pemberian Hak Pertanggungan Nomor : 66/2013 tanggal 4 Pebruari 2013 yang ditanda tangani Tergugat III dan Penggugat.
- f. Maka berdasarkan klausul perjanjian sebagaimana dalam Akta Pemberian Hak Pertanggungan di atas, memberi hak kepada tergugat II untuk melakukan langkah-langkah tanpa persetujuan terlebih dahulu pihak pertama yakni Penggugat, terkait dengan :
- 1) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang objek hak tanggungan baik seluruh maupun sebagian-sebagian.

- 2) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan.
 - 3) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi.
 - 4) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan.
 - 5) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunai hutang debitur tersebut diatas.
 - 6) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
- g. Sehingga berdasarkan hal sebagaimana poin (f) maka dalam hal terjadi wanprestasi, kreditur berhak menjual atau suruh menjual dihadapan umum secara lelang objek hak tanggungan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur.

Oleh karena itu, jika melihat kronologis perkara diatas, maka pihak kreditur kemudian menyatakan bahwa pihak debitur dianggap melanggar perjanjian atau wanprestasi, sehingga dinyatakan pailit serta cidera janji. Konsekuensi logisnya maka hak pertanggungan sebagaimana objek pertanggungan yang diagunkan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur tersebut, dapat secara sepihak dilakukan parate eksekusi melalui penjualan di depan umum melalui lelang terhadap objek pertanggungan tersebut.

Langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh pihak Kreditur dalam hal ini Tergugat III kepada Debitur dalam hal ini Penggugat didasarkan pada isi dan konteks perjanjian yang menyatakan bahwa telah terpenuhinya unsur wanprestasi dan Cidera Janji yang mengakibatkan Debitur Macet. Sehingga langkah selanjutnya pihak Kreditur melakukan penjualan secara umum, melalui lelang yang dilakukan oleh KPKNL Semarang.

Walau langkah-langkah ini menurut Penggugat cacat hukum dan tidak sah, namun bila didasarkan pada realitas dan bukti-bukti yang ada, menunjukkan bahwa pihak Kreditur telah melakukan proses penetapan cidera janji berdasarkan prosedur yang telah disepakati dan berlaku, yakni :

- a. Memberi peringatan I, II, dan III yang isinya agar pihak Kreditur menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran.
- b. Menyatakan pihak Debitur Cidera Janji dan melakukan Wanprestasi, karena dalam jangka waktu yang telah ditentukan, belum juga melakukan pembayaran angsuran dan atau menyelesaikan kewajiban melunasi utang kepada Tergugat III.
- c. Mengajukan Permohonan Kepada Tergugat IV yakni KPKNL Semarang untuk melelang objek pertanggungan. Sebagai bentuk dari kuasa sebagaimana Akta Pemberian Hak Pertanggungan Pasal 2 yang menyatakan kebolehan pihak Kreditur menjual objek pertanggungan tanpa persetujuan pihak Kreditur.

Langkah ini, merupakan bentuk dari langkah Parate Eksekusi yang sah secara hukum berdasarkan klausul perjanjian sebagaimana Akta Pemberian Hak Pertanggungan Nomor : 513/2012 tanggal 1 Juni 2012, Nomor : 67/2013 tanggal 4 Pebruari 2013 dan Nomor : 66/2013 tanggal 4 Pebruari 2013. Sehingga langkah tersebut dinyatakan sah secara hukum.

Artinya, jika melihat dari proses yang terjadi dalam berdasarkan petitum yang disampaikan oleh Penggugat serta Eksepsi yang diberikan oleh para Tergugat dapat disimpulkan bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat III melakukan Parate Eksekusi telah memenuhi mekanisme dan prosedur yang sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku terkait dengan langkah-langkah lelang terhadap objek pertanggungan akibat dari adanya status Cidera Janji pada Debitur Macet dalam hal ini Penggugat disebabkan oleh beberapa fakta hukum berikut :

- a. Tidak membayar angsuran sebagaimana jumlah dan waktu jatuh tempo yang disepakati.
- b. Mengabaikan surat peringatan^{1,2} dan ³serta tidak menindaklanjuti peringatan untuk menyelesaikan tanggungan dalam batas waktu yang ditentukan.

Dua hal tersebut menunjukan adanya i'tikad tidak baik yang dilakukan oleh Penggugat, di mana pihak Tergugat III telah secara baik dan prosedural melakukan langkah-langkah yang menunjukkan i'tikad baik dengan memberikan peringatan 1,2 dan 3 serta memberi tempo yang cukup sesuai ketentuan perundang-undangan bagi Penggugat untuk menyelesaikan semuanya.

Sehingga ketika Penggugat tidak menindaklanjuti peringatan yang diberikan pihak tergugat III maka berdasarkan pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Pertanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menyatakan bahwa “Pemegang Hak Pertanggungan Pertama untuk menjual Objek Tanggungan sebagaimana Pasal 6”.⁶⁰

Pada ayat selanjutnya dinyatakan untuk memperkuat ayat di atas bahwa Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak pertanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) di mana “Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum”.⁶¹

Secara lebih jelas dalam undang-undang No. 4 tahun 1996 Pasal (6) mempersepsikan bahwa UUHT dalam konteks Parate Eksekusi yang merupakan eksekusi tanpa campur tangan dan atau melalui Pengadilan dapat dilaksanakan, dan *legal standing* dari interpretasi Pasal (6) UUHT tersebut adalah kesepakatan kedua belah pihak yang termaktub dalam klausul-klausul Akta Perjanjian Hak Pertanggungan yang disepakati dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Sehingga dalam konteks, gugatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan mempersoalkan langkah-langkah penjualan hak pertanggungan melalui lelang, merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan mekanisme

⁶⁰ Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Pertanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 20 ayat (1).

⁶¹ *Ibid*, Pasal 14 ayat (2).

hukum. Hal ini bila didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 667 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa “Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan”.⁶²

Hal ini kemudian diperkuat oleh Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 Tertanggal 15 April 1981 yang menyatakan bahwa “Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang, tidak dapat diterima”.⁶³

Dua Yurisprudensi di atas menunjukkan bahwa langkah gugatan yang dilakukan penggugat dalam mempersoalkan proses pelelangan yang dilakukan Tergugat III, IV dan pengajuan baliknama yang diajukan oleh Tergugat I dan II serta Penerbitan Sertifikat Hak Milih (SHM) atas tanah hasil lelang yang dilakukan oleh Tergugat V menjadi gugur dan tidak terima.

Karena menurut Martha Eli Safira “Perjanjian mengatur hubungan pihak-pihak dalam perjanjian, akibat-akibat hukumnya, dan menetapkan bila pelaksanaan perjanjian dapat dituntut secara hukum”.⁶⁴ Sehingga setiap klausul memberikan konsekuensi hukum yang berupa, hak, kewajiban dan kewenangan serta sanksi apabila salah satu dianggap Cidera Janji.

Dalam Pandangan lain, Menurut Prof. Surbukti menyatakan bahwa Perjanjian adalah “Suatu perhubungan hukum antara dua orang

⁶² Yurisprudensi MARI No. 667 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977

⁶³ Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 Tertanggal 15 April 1981

⁶⁴ Martha Eli Safira, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, hlm. 84

atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.⁶⁵

Itu artinya, langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh tergugat III merupakan hak yang harus dituntut dari adanya kewajiban yang tidak ditunaikan oleh penggugat, sehingga sebagai konsekuensi hukum sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pertanggungan tersebut, maka apabila salah satu pihak cidera janji dapat melakukan langkah-langkah Parate Eksekusi yang berdasarkan Perjanjian Hak Pertanggungan yang dilakukan, karena dalam perspektif hukum, perjanjian merupakan hukum yang mengikat bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Sehingga bila berdasarkan analisis di atas, langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian menunjukan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

- a. Langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian Pertanggungan telah sesuai dengan mekanisme perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat formil penetapan Debitur Macet sehingga dinyatakan Cidera Janji.
- b. Langkah Parate Eksekusi yang dilakukan, merupakan akibat dari tindakan Cidera Janji yang dilakukan oleh Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian.

⁶⁵ Dalam *Ibid*, hlm. 84.

- a. Langkah Parate Eksekusi dilakukan setelah tergugat III selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian melakukan langkah Persuasif dengan memberi Surat Peringatan 1,2 dan 3 yang diabaikan oleh Penggugat selaku Pihak Kedua dalam Perjanjian.
- c. Langkah Parate Eksekusi berdasarkan analisis di atas tidak perlu perintah/keputusan pengadilan negeri, karena sifat Parate Eksekusi hak pertanggungungan akan pindah secara otomatis bila salah satu pihak dinyatakan Cidera Janji.

Inti persengketaan pada dasarnya hanya antara Penggugat dan Tergugat III, sementara Tergugat 1,2,4, dan 5 merupakan pihak lain, yang kemudian menjadi para tergugat karena terjadinya persengketaan tersebut.

B. Hambatan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang.

Adanya gugatan dari Debitur terkait dengan langkah-langkah Parate eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III serta adanya ketidak sepahaman mengenai mekanisme penentuan nilai atau harga atas objek pertanggungungan antara penggugat dan tergugat III menunjukkan adanya permasalahan dalam proses pelaksanaan Parate eksekusi yang dilakukan.

Setidaknya, ada beberapa persoalan yang menjadi keberatan Penggugat atas beberapa aspek dalam mekanisme Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III, diantaranya :

1. Pernyataan mengenai status Debitur Macet yang oleh tergugat III dianggap memenuhi kriteria Cidera janji. Karena dalam pandangan Penggugat yang bersangkutan masih membayar angsuran bahkan pada saat Pelaksanaan Lelang dilakukan. Sementara bagi pihak Tergugat III penetapan status Debitur Macet karena sebab adanya cidera janji didasarkan pada beberapa langkah-langkah dengan memberikan surat peringatan 1 dan 2, untuk membayar angsuran serta puncaknya memberikan surat peringatan ke 3 agar menyelesaikan semua tanggungan, namun dalam batas waktu yang ditetapkan Penggugat masih belum melakukan itu. Sehingga atas dasar itu, Tergugat III menyatakan Penggugat sebagai Debitur Macet yang melakukan cidera janji. Sehingga berdasarkan Akta Perjanjian Hak Pertanggungan yang dibuat, pihak Kreditur dapat melakukan langkah-langkah Parate Eksekusi tanpa harus meminta persetujuan pada pihak Debitur atau Tergugat III.
2. Tidak dilibatkannya Penggugat dalam menentukan harga limit pada objek pertanggungan yang dilelang, sehingga nilai lelang jauh di bawah nilai jual semestinya. Sehingga perbedaan persepsi ini juga mengakibatkan adanya persoalan baru dalam proses Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III.
3. Karena adanya perbedaan persepsi (1) dan (2) di atas, maka penggugat menganggap seluruh proses yang dilakukan termasuk di dalamnya proses lelang, dianggap tidak sah. Sehingga seluruh hasil dan produk hukum dari mekanisme lelang yang dilakukan seperti penerbitan risalah lelang bagi pemenang lelang objek pertanggungan yang disengketakan dianggap cacat hukum dan tidak sah.

4. Persepsi hukum yang menyatakan tidak sah atas semua proses dan dokumen yang diterbitkan oleh KPNKL Semarang selaku lembaga pelaksana lelang, maka proses setelahnya yakni proses balik nama objek lelang yang dilakukan oleh Tergugat I dan II serta upaya administratif yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam menerima proses pembalik namaan atas permintaan Tergugat I dan II juga dianggap tidak sah dan melanggar hukum.

Empat hal di atas, merupakan gambaran persoalan yang menghambat proses Parate eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap objek pertanggungan dari Penggugat, sehingga langkah penyelesaian melalui mekanisme pengadilan dilakukan oleh Pihak Penggugat.

Namun, secara tegas, bantahan diberikan oleh Tergugat III dengan menyatakan bahwa :

1. Proses yang dilakukan telah melalui mekanisme hukum yang sah, karena langkah memberikan peringatan hingga 3 (tiga) kali tidak diperhatikan serta ditindak lanjuti oleh pihak Penggugat.
2. Tergugat III menganggap bahwa langkah Parate Eksekusi yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam Akta Perjanjian Pertanggungan yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak sehingga memiliki kekuatan hukum mengikat bagi kedua belah pihak, sehingga tergugat III menganggap dalih yang diberikan oleh Penggugat mengada- ada dan salah dalam mengajukan gugatan karena Pengadilan Negeri tidak memiliki kewenangan mengadili perkara *a quo*.

3. Tergugat III menganggap bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 697 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977 yang menyatakan bahwa Gugatan terhadap lelang harus dilakukan sebelum lelang dilaksanakan. Kemudian pada Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 tertanggal 15 April 1981 yang menyatakan bahwa Gugatan eksekusi yang diajukan setelah lelang dilaksanakan tidak dapat diterima.
4. Tergugat III menganggap bahwa gugatan yang diajukan oleh penggugat dikategorikan *Obscuur Libel* atau tidak jelas dan kabur. Serta tidak adanya uraian secara jelas dampak kerugian apa yang diterima oleh Penggugat secara matreil, sementara di sisi lain Tergugat III menganggap bahwa telah melakukan langkah-langkah persuasif sebagai i'tikad baik dalam menyelesaikan masalah.

Adanya perbedaan persepsi inilah, persoalan-persoalan terkait sita objek pertanggungan yang kemudian menjadi objek parate eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III dan atas permintaan tegugat III, tergugat IV menindaklanjuti karena menganggap syarat administrasi yang diajukan telah sah menurut hukum, serta memberikan hak semestinya kepada Tergugat I dan II selaku pemenang lelang sebagai sebuah kewajiban yang harus dilaksanakan berdasarkan hukum oleh KPNL Semarang merupakan langkah konstruktif dan sesuai prosedur.

Sehingga langkah-langkah hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II yang mengajukan permohonan balik nama atas SHM yang disengketakan kepada Terguagt V dianggap sah dan memenuhi syarat formil

administrasi pengajuan balik nama atas tanah oleh tergugat V dan pihak – pihak yang digugat karena sesuai dengan mekanisme hukum dan dasar hukum (*legal standing*) yang jelas, sehingga semua mekanisme proses dari lelang hingga proses penerbitan balik nama yang dilakukan oleh Tergugat V karena telah terpenuhinya syarat formil yang berkaitan dengan administrasi dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang kuat secara hukum dalam pandangan para tergugat.

Secara lebih spesifik, beberapa hambatan dalam langkah-langkah Parate Eksekusi yang berimplikasi pada adanya gugatan pada prinsipnya disebabkan oleh dua hal mendasar, yaitu :

Pertama, adanya perbedaan persepsi dalam memahami klausul perjanjian Hak Pertanggungan antara Pihak Pertama yakni Tergugat III dan Pihak Kedua yakni Penggugat. Perbedaan persepsi inilah yang menjadikan adanya sengketa, langkah langkah-langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III, dianggap menyalahi hukum dan tidak sah.

Sementara di sisi lain, pihak pertama atau Tergugat III menganggap bahwa apa yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku secara hukum. Sehingga langkah parate eksekusi yang dilakukan juga sah secara hukum.

Kedua, tidak dilibatkannya Pihak Kedua dalam Perjanjian yakni Penggugat dalam menentukan Nilai Limit, sehingga Penggugat merasa dirugikan, karena Nilai Limit yang ditentukan, jauh dari harga pasar. Sementara Tergugat III menganggap bahwa penentuan Nilai Limit harus

dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak didasarkan asumsi dan persepsi yang justru menyalahi prosedur dalam proses lelang yang dilakukan.

Di sisi lain, adanya Parate Eksekusi secara tidak langsung memberi hak sepenuhnya pada Pihak Pertama yakni Tergugat III untuk menentukan Nilai Limit tanpa harus melibatkan Pihak Kedua yakni Penggugat. Karena Penggugat dinyatakan sebagai Debitur Macet yang Cidera Janji, maka Tergugat III memiliki hak sepenuhnya atas Objek Pertanggungan yang di pertanggungan dalam perjanjian berdasarkan mekanisme Parate Eksekusi.

Ketiga, Persepsi mengenai interpretasi Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi. Dalam konteks ini, Penggugat memahami bahwa Parate Eksekusi harus melalui proses di Pengadilan Negeri karena Titel eksekutorial atas Pertanggungan harus dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri. Sementara pihak tergugat III justru menganggap bahwa pemaknaan Parate Eksekusi pada aspek proses keliru, karena eksekusi yang dilakukan berdasarkan Perintah atau putusan Pengadilan adalah Fiat Eksekusi. Sehingga karena inilah, tergugat III menganggap Penggugat mengada-ada.

Tiga hal ini, menunjukkan bahwa konsep Parate Eksekusi tidak dipahami secara baik dan benar oleh Penggugat, sebab dalam pemaknaan Parate Eksekusi “Arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses pengadilan atau hakim. Sedangkan berdasarkan doktrin ilmu hukum, *parate executie* memiliki arti sebagai kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri, atau bisa juga diberikan arti bahwa jika debitur wanprestasi”.⁶⁶

⁶⁶ Prilla Geonestri Ramlan, 2022, *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Jakarta, hlm. 1- 2.

Artinya pihak Pertama dalam perjanjian yakni tergugat III memiliki hak sepenuhnya melakukan penjualan melalui mekanisme lelang apabila pihak kedua dalam hal ini Penggugat melakukan Cidera janji sebagai konsekuensi hukum atas perjanjian yang dilakukan dan disepakati.

Di sisi lain, perlunya pihak tergugat III melibatkan Pihak Penggugat dalam menentukan Nilai Limit atas objek pertanggungan dapat dilakukan. Jika pihak Tergugat III memilih melakukan langkah Fiat Eksekusi kepada Pengadilan Negeri. Namun dalam konteks ini, Tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian tidak melakukan itu, namun memiliki melakukan langkah Parate Eksekusi, sehingga jika mengacu pada pemaknaannya, maka Parate eksekusi tidak perlu menunggu keputusan/perintah pengadilan negeri/hakim. Sebaliknya tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian memiliki hak untuk dapat langsung mengeksekusi sebagai bentuk dari Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian.

Sedangkan langkah parate eksekusi berdasarkan Undang-undang No. 1 tahun 1996 tentang Hak Pertanggungan, dimana langkah Parate Eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan secara umum yang dilakukan oleh lembaga lelang yang ditentukan dan memenuhi syarat.⁶⁷

Pada konteks ini, apa yang dilakukan oleh Tergugat IV dan tergugat V merupakan bagian dari etika profesi yang harus dijalankan, karena langkah-langkah sebagaimana disebutkan dalam gugatan merupakan bentuk-bentuk

⁶⁷ Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Pertanggungan Atas tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pasal 20 ayat (1).

kewenangan dan kewajiban yang harus dilakukan, jika pihak pemohon dinyatakan telah memenuhi syarat formil yang ditetapkan. Karena, hal ini merupakan bentuk dari ketaatan dalam melaksanakan perintah Kedinasan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁸

Dalam konteks proses, maka Langkah Parate eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian telah sesuai dengan mekanisme perundang-undangan yang berlaku, setelah Tergugat III nyata-nyata dan telah melakukan langkah-langkah persuasif sebagai indikasi i'tikad baik. Namun langkah i'tikad baik itu nyatanya tidak direspon dengan baik oleh pihak Penggugat. Sehingga penetapan Cidera janji telah memenuhi bukti formal yang cukup.

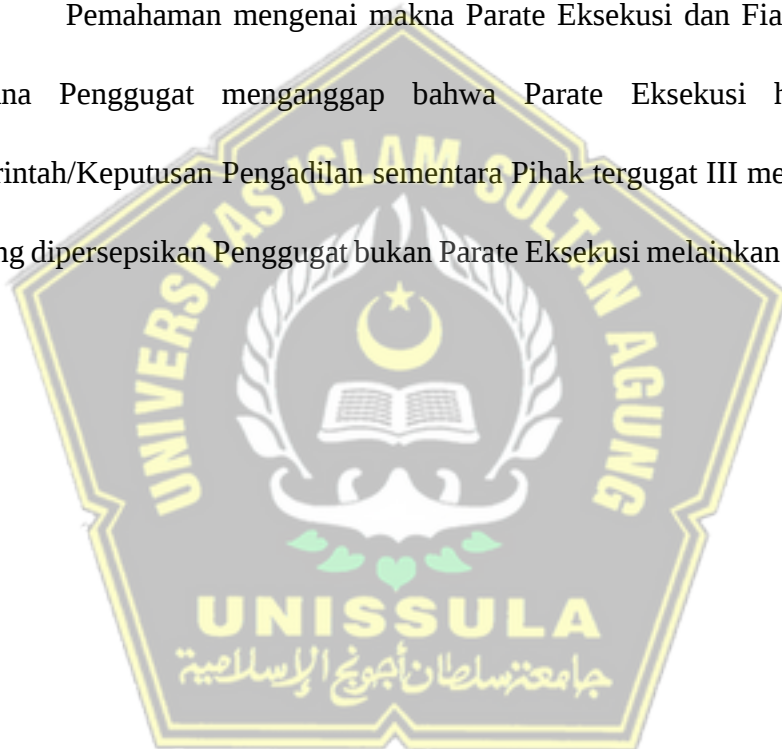
Oleh karena itu, bila melihat amar putusan pada Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti yang menolak seluruh Petitum yang disampaikan Penggugat ditolak untuk seluruhnya. Menunjukkan bahwa asumsi dan dalil yang diberikan oleh Penggugat tidak relevan baik secara teks maupun konteks gugat, karena Para tergugat telah memenuhi prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Perundang-undangan. Sehingga patut diduga apa yang dilakukan oleh Penggugat semata-mata bersifat subjektif dengan mengabaikan aspek-aspek hukum yang telah dilanggar.

Dengan demikian bila didasarkan pada hasil analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa :

⁶⁸ Suparman Marzuki, 2017, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII, Yogyakarta, hlm. 106

1. Adanya perbedaan persepsi dan interpretasi oleh kedua belah pihak mengenai klausul perjanjian. Sehingga mengakibatkan perbedaan persepsi mengenai langkah eksekusi yang harus dilakukan.
2. Adanya asumsi tidak dilibatkannya Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian dalam menentukan Nilai Limit objek Pertanggungan, karena asumsi Nilai Limit yang ditentukan lebih rendah dari yang seharusnya.

Pemahaman mengenai makna Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi, di mana Penggugat menganggap bahwa Parate Eksekusi harus dengan perintah/Keputusan Pengadilan sementara Pihak tergugat III menganggap apa yang dipersepsikan Penggugat bukan Parate Eksekusi melainkan Fiat Eksekusi.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis atas rumusan masalah dan temuan dalam penelitian yang dilakukan sehingga dapat peneliti disimpulkan terkait dengan pelaksanaan dan hambatan Parate Eksekusi sebagai berikut :

1. Pelaksanaan *Parate Eksekusi* pada Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang adalah sebagai berikut :
 - a. Langkah Parate Eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat III selaku pihak pertama dalam perjanjian Pertanggungan telah sesuai dengan mekanisme perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi syarat formil penetapan Debitur Macet sehingga dinyatakan Cidera Janji.
 - b. Langkah Parate Eksekusi yang dilakukan, merupakan akibat dari tindakan Cidera Janji yang dilakukan oleh Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian.
 - c. Langkah Parate Eksekusi dilakukan setelah tergugat III selaku Pihak Pertama dalam Perjanjian melakukan langkah Persuasif dengan memberi Surat Peringatan 1,2 dan 3 yang diabaikan oleh Penggugat selaku Pihak Kedua dalam Perjanjian.

- d. Langkah Parate Eksekusi berdasarkan analisis di atas tidak perlu perintah/keputusan pengadilan negeri, karena sifat Parate Eksekusi hak pertanggungungan akan pindah secara otomatis bila salah satu pihak dinyatakan Cidera Janji.
 - e. Inti persengketaan pada dasarnya hanya antara Penggugat dan Tergugat III, sementara Tergugat 1,2,4, dan 5 merupakan pihak lain, yang kemudian menjadi para tergugat karena terjadinya persengketaan tersebut.
2. Hambatan dalam Pelaksanaan *Parate Eksekusi* Objek Lelang Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti dalam Menjamin Kepastian Hukum Pemenang Lelang adalah sebagai berikut :
- a. Adanya perbedaan persepsi dan interpretasi oleh kedua belah pihak mengenai klausul perjanjian. Sehingga mengakibatkan perbedaan persepsi mengenai langkah eksekusi yang harus dilakukan.
 - b. Adanya asumsi tidak dilibatkannya Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian dalam menentukan Nilai Limit objek Pertanggungungan, karena asumsi Nilai Limit yang ditentukan lebih rendah dari yang seharusnya.
 - c. Pemahaman mengenai makna Parate Eksekusi dan Fiat Eksekusi, di mana Penggugat menganggap bahwa Parate Eksekusi harus dengan perintah/Keputusan Pengadilan sementara Pihak tergugat III menganggap apa yang dipersepsikan Penggugat bukan Parate Eksekusi melainkan Fiat Eksekusi.

B. Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, ada beberapa yang menjadi perhatian dan perlu untuk disikapi secara bijak oleh para pihak dalam Perkara Nomor : 82/PDT.G/2017/PN.Pti, yaitu :

1. Untuk Pihak-Pihak yang melakukan Perjanjian Pertanggungan, agar :
 - a. Memastikan dalam menyusun klausul perjanjian dipahami secara komprehensif kata per kata serta konsekuensi yang akan diterima, sehingga para pihak memahami hak, kewajiban dan tanggungjawab masing-masing.
 - b. Memastikan langkah-langkah persuasif dilakukan dan agar kedua belah pihak menghargai isi perjanjian jika tidak mau dikenai akibat dan konsekuensi hukum dari perjanjian tersebut.
 - c. Kedua belah pihak taat hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga setiap keputusan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku sehingga meminimalisir sengketa.
2. Untuk Penggugat agar :
 - a. Dalam mengajukan gugatan benar-benar didasarkan pada asumsi dan persepsi hukum yang akurat, sehingga petitum dan posita yang diajukan tidak bertentangan dengan fakta hukum yang berakibat pada ditolaknya gugatan.
 - b. Memastikan Penggugat sebagai pihak dalam perjanjian telah memenuhi kewajiban atas hak yang telah diberikan dan memiliki i'tikad baik dalam menghormati serta melaksanakan isi perjanjian sehingga tidak dinyatakan sebagai nasabah macet sehingga masuk kategori cidera janji.

3. Kepada Pihak KPKNL dan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Pati, agar :
- a. Memastikan kelengkapan/syarat formal pengajuan permohonan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik syarat formil maupun materiil. Sehingga tidak menimbulkan konsekuensi hukum lanjutan.
 - b. Memastikan proses hukum telah selesai, sehingga tidak menimbulkan kegaduhan hukum dikemudian hari akibat dari proses yang dilakukan.
4. Pemenang Lelang
- a. Memastikan status objek lelang, sah dan benar menurut hukum dan peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materiil.
 - b. Memastikan seluruh proses dan prosedur lelang telah dijalani serta memastikan hak-hal formil maupun materiil diperoleh untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.



DAFTAR PUSTAKA

- Azizie, M. Tanzil, dkk, 2019, *Kertas Kebijakan Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdata Di Indonesia*, Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi Peradilan
- Bagenda, Cristina, dkk, 2023, *Hukum Perdata*, Widina Bhakti Persada, Bandung
- Hadjon, Philipus M, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu Surabaya
- Hamzah, Andi, 1986, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Hayati, B Resty Nur dan Purwanto, Ign. Hartyo, 2016, *Hukum Perdata, Hukum Perorangan dan Keluarga*, Universitas Kalolik Soegijapranata, Semarang
- Isharyanto, 2022, *Teori Hukum : Suatu Pengantar dengan Pendekatan Tematik*, WR Publisher, Yogyakarta
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)
- Martokusumo, Sudikno, 2006, *Penemuan Hukum : Sebuah Pengantar*, Liberty, Cet.VI, Yogyakarta
- Marzuki, Suparman, 2017, *Etika dan Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram-NTB
- Nusantara' Abdul Halim G dan Kusumah, Mulyana W, , 1988, *Aspek-aspek Socio Legal Pendidikan Hukum Non Formal*, Bina Aksara Jakarta
- Nugroho, Sigit Sapto, dkk, 2020, *Metodologi Riset Hukum*, Oase Pustaka, Surakarta
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Pelaksanaan lelang

Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta

Sholikhin, Nur, 2019, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan

Qamar, Nurul dan Rezah, Farah Syah, 2020, *Metode Penelitian Hukum : Doktrinal dan Non Doktrinal*, Social Politic Genius, Makasar

Ramlan, Prilla Geonestri, 2022, *Parate Executie dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan*, Direktorat Jendral Kekayaan Negara, Jakarta Sunggono, Bambang, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Press, Depok

Safira, Martha Eri, 2017, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo

Satrio, J, 2002, *Janji-Janji (Bedingeng) Dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari-Maret Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta

Siagian, Abdul Hakim, 2020, *Hukum Perdata*, Pustaka Prima, Medan

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2000, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta

Sinaulan, Ramlani Lina, 2018, *Filsafat Hukum*, Zahir Publising, Sleman

Solikin, Nur, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Qiara Media, Pasuruan Jawa Timur

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah

Vendu Reglement, Ordonasi 28 Pebruari 1908, S.1908-189

Yurisprudensi MARI No. 667 K/Sip/1974 tertanggal 31 Agustus 1977

Yurisprudensi MARI No. 1281 K/Sip/1979 Tertanggal 15 April 1981