

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN *PARATE EKSEKUSI*
HAK TANGGUNGAN ATAS KREDIT MACET PADA PT. BANK SUMUT
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn jo
Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN)**

ADELIA NOVRIANI PURBA

ABSTRACT

The parate execution can be really cancelled if there is a lawsuit from the third party on the plan for the implementation of foreclosure sale as stipulated in Article 27, point c of the Decree of the Minister of Finance No.93/PMK.06/2010 on the Operational Manual of Auction, this condition is also experienced by PT. Bank Sumut in the implementation of parate execution. The research used judicial normative and descriptive analytic methods. The regulation on the implementation of parate execution of collateral in the Indonesian legal provision is still based on Article 224 of HIR and Article 258 RBg. The obstacle in the implementation of parate execution of collateral at PT. Bank Sumut comes from substantial aspect, the structural aspect and legal cultural aspect. The Ruling of the Medan District Court No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn juncto the Ruling of the Higher Court of Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN states that PT Bank Sumut does not violate law.

Keywords: Parate Execution, Parate Execution of Collateral, Credit

I. Pendahuluan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional, hal ini dapat dilihat dalam Penjelasan Umum UUHT angka 1.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT dijelaskan bahwa “apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”, pasal ini memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan *parate eksekusi*.

Menurut Subekti *parate executie* adalah “menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri

barang tersebut”.¹ Apabila dilihat dari ketentuan dalam Pasal 6 UUHT, bila debitor cidera janji maka kreditor dapat melaksanakan *parate eksekusi* melalui pelelangan umum tanpa perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, akan tetapi dalam praktek pelaksanaan *parate eksekusi* tetap memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan negeri setempat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 26 UUHT yang menyatakan bahwa “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa “Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, kemudian dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa “Sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Kepastian hukum *parate eksekusi* hak tanggungan yang diperoleh dengan adanya titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan senyatanya dapat dibatalkan rencana pelaksanaan lelangnya dengan adanya ketentuan Pasal 27 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang pada intinya dapat membatalkan rencana pelaksanaan lelang apabila adanya gugatan pihak ketiga atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

Hal ini seperti yang dialami oleh PT. Bank Sumut, dalam hal ini sebagai kreditor yang digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh Ismaini (debitur), karena PT. Bank Sumut secara sewenang-wenang akan melakukan lelang bersama dengan KPKNL Medan tanpa adanya terlebih dahulu putusan pengadilan yang menyatakan Ismaini (debitur) telah lalai dalam memenuhi kewajibannya. Rencana pelaksanaan lelang tanggal 28 Maret 2013 telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang pada KPKNL Medan, dikarenakan adanya gugatan

¹ R. Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, (Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, 1990), hlm 69.

dari pihak ketiga yaitu ibu kandung dari Ismaini yang menyatakan bahwa objek hak tanggungan yang akan dilelang tersebut adalah kepemilikannya.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan pada PT. Bank Sumut?
3. Bagaimana analisis hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengaturan tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan pada PT. Bank Sumut.
3. Untuk memberikan analisis hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN.

II. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang mengikat dari sudut norma dan peraturan berupa perundang-undangan yang berkaitan dengan hak tanggungan, yang meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- 2) *Het Herziene Indonesisch Reglement*;
 - 3) *Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*;
 - 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - 5) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman;
 - 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - 7) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - 8) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
 - 9) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia;
 - 10) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
 - 11) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 - 12) Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986;
 - 13) Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II MARI);
 - 14) Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn;
 - 15) Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN;
 - 16) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.
- b. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa buku-buku bacaan yang relevan dengan penelitian, hasil tulisan seperti tesis, jurnal, makalah, hasil penelitian dan artikel.
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan-bahan penunjang dan bahan-bahan yang dapat memberikan petunjuk-petunjuk maupun penjelasan-penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yakni meliputi kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, majalah dan surat kabar.

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara telaah pustaka (*library research*) melalui alat pengumpulan data berupa studi dokumen dan pedoman wawancara, sebagai pendukung data yang diperoleh dalam penelitian kepustakaan, dilakukan juga penelitian lapangan (*field research*) yaitu melakukan wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara terhadap beberapa informan yang berkompeten, yakni Bapak Adi Saputra yang merupakan sekretaris perusahaan di bidang hukum pada PT. Bank Sumut, Bapak Rama Jonmuliaman Purba dan Bapak Fahren yang merupakan hakim perdata Pengadilan Negeri Medan dan Bapak Samsul Bahri yang merupakan staff bagian perdata khusus di bidang hak tanggungan pada Pengadilan Negeri Medan.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengaturan *parate executie* dalam UUHT dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan:²

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.

Pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa “Apabila debitor cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6”, dimana Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.³

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 UUHT sekaligus terkandung karakter *parate eksekusi* dan menjual atas kekuasaan sendiri atau *eigenmachtige verkoop* (*the right to sale*), namun penerapannya mengacu pada penjelasan

² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm 199.

³ *Ibid.*

berikut. Pelaksanaan *parate eksekusi* tunduk kepada Pasal 224 HIR, Pasal 258 RBg apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang (*executoriale verkoop*) harus diminta kepada ketua pengadilan negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi.⁴

Pengaturan *parate executie* dalam UUHT terdapat kerancuan, hal ini terlihat bilamana dihubungkan antara Pasal 6 UUHT yang menyatakan pelaksanaannya melalui lelang umum, sedangkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT menyatakan agar *parate executie* pelaksanaannya mendasarkan kepada Pasal 224 HIR. Pengaturan eksekusi menurut Pasal 224 HIR adalah eksekusi yang ditujukan kepada *grosse acte* hipotik dan *grosse acte* pengakuan hutang, yang mana kedua *grosse acte* tersebut dimaksudkan memang mempunyai hak eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana suatu putusan pengadilan, yang harus dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.⁵

Pelaksanaan *parate executie* yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UUPA sampai dengan berlakunya UUHT, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (selanjutnya disingkat MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan Mahkamah Agung dalam perkara tersebut, jika pelaksanaan lelang dilaksanakan sendiri oleh kepala kantor lelang negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (bank-kreditor) dan tidak atas perintah ketua pengadilan negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah.⁶

Ternyata putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman MARI yang mengharuskan adanya *fiat* eksekusi dari pengadilan negeri.⁷ Sehingga menurut M. Yahya Harahap Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30

⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm 197.

⁵ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2008), hlm 9-10.

⁶ *Ibid.*, hlm 6.

⁷ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1999), hlm 28-29.

Januari 1986 tersebut sering diperdebatkan berbagai pengkajian hukum, karena menurut kalangan putusan ini telah mamatikan asas *eigenmachtige verkoop* yang diberikan Pasal 1178 ayat (2) BW.⁸

Hal ini diperkuat lagi dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela”.

Dari penjelasan di atas dapat dilihat bahwa UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan *parate eksekusi*, apabila debitur cidera janji/wanprestasi, hal ini didasarkan pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, namun pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut tetap harus meminta *fiat* eksekusi ke pengadilan negeri.

Parate eksekusi obyek hak tanggungan masih mengalami perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya, satu sisi pelaksanaannya melalui pelelangan umum tanpa memerlukan *fiat* dari ketua pengadilan negeri (berdasarkan Pasal 6 UUHT), satu sisi lagi harus mendapatkan *fiat* dari ketua pengadilan negeri (berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBg). Hal ini dapat dipahami karena belum adanya peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Dalam Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 26 UUHT menyatakan bahwa “Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg”.

⁸ Herowati Poesoko, *Op.cit.*, hlm 6-7.

Dalam Penjelasan Umum Angka 9 UUHT menyatakan bahwa:

“Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang diatur dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan”.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri, hal ini diberlakukan untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum.

UUHT adalah ketentuan hukum materiil perdata, sedangkan HIR dan RBg adalah ketentuan hukum acara perdata, ini berarti ketentuan tentang eksekusi dalam hukum acara perdata dipinjam oleh hukum materiil perdata. Akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, sedangkan seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 UUHT) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah tanpa dasar hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah.⁹

Peminjaman ketentuan hukum acara perdata tentang eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg oleh UUHT diperlukan sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT.¹⁰ Selanjutnya istilah meminjam mengandung makna sementara, tidak permanen. Makna ini juga terkandung di dalam pemberlakuan ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg bagi pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT.¹¹

Dalam praktek pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan pada PT. Bank Sumut, apabila debitur wanprestasi dan tidak ada niat baik untuk menyelesaikan pelunasan hutangnya, maka bank akan melaksanakan eksekusi

⁹http://www.kompasiana.com/djais/pelaksanaan-eksekusi-obyek-hak-tanggungan-berdasar-pasal-6-uuht-tidak-sah-menurut-hukum_55017ea1a333113e09511b1db, diakses tanggal 15 Juni 2016.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT atau yang disebut *parate eksekusi*. Dalam hal ini bank langsung mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan secara tertulis kepada KPKNL, tanpa meminta *fiat* eksekusi ke pengadilan.¹²

Pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan yang dilakukan oleh PT. Bank Sumut ternyata tidak semudah yang diharapkan, hal ini dikarenakan adanya gugatan dari pihak debitur yang merasa dirugikan atas tindakan PT. Bank Sumut yang akan melakukan lelang eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut, oleh sebab itu PT. Bank Sumut digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.¹³

Dari penjelasan di atas dapat dilihat bahwa pengaturan tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia masih didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi *hypotheek*, yaitu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri.¹⁴

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa “Lelang adalah penjualan barang 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”.

Selanjutnya dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa:

“Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

¹⁴ Pasal 26 *jo* Penjelasan Umum Angka 9 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001”.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dilihat bahwa lelang eksekusi Pasal 6 UUHT termasuk dalam kategori lelang eksekusi. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁵ Sehingga pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan yang didasarkan pada titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan adalah termasuk lelang eksekusi, maka untuk melaksanakan lelang eksekusi tersebut diperlukan adanya penetapan hakim.

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan atas hutang dengan kredit pada PT. Bank Sumut, antara lain:

1. Hambatan Dari Substansi

Dalam hal ini yang merupakan substansi adalah aturan hukum. Hambatan dari sisi aturan hukum yang dialami oleh PT. Bank Sumut yaitu dalam UUHT tidak menegaskan adanya keharusan *fiat* eksekusi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT yang memberikan hak *parate eksekusi* kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya dalam hal bila debitur cidera janji/wanprestasi.¹⁶

Sebagai akibat dari hambatan ini PT. Bank Sumut digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh debitur. Hal ini seperti yang dialami oleh PT. Bank Sumut dalam Perkara No. 167/Pdt.G/2013/PN.Mdn, PT. Bank Sumut digugat telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh debitur (Ismaini), dikarenakan tindakan PT. Bank Sumut bersama KPKNL Medan yang akan melaksanakan lelang objek hak tanggungan, tanpa didahului dengan putusan pengadilan yang menyatakan debitur telah lalai dalam memenuhi kewajibannya.¹⁷

¹⁵ Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 jo Penjelasan Umum Angka 9 UUHT, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi *hypothek*, yaitu berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri. Oleh karena tidak adanya ketegasan dalam UUHT yang mengharuskan adanya *fiat eksekusi* di dalam pelaksanaan eksekusi lelang, PT. Bank Sumut digugat oleh debitur, sehingga PT. Bank Sumut tidak dapat dengan mudah memperoleh pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi.¹⁸

2. Hambatan Dari Struktur

Struktur sebagai bagian dari sistem hukum meliputi institusi-institusi yang diciptakan oleh sistem hukum mencakup yudikatif (pengadilan), legislatif dan eksekutif.¹⁹ Faktor-faktor pendukung penegakan hukum terdiri dari faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum, misalnya aparat penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas dan faktor prasarana yang mendukung penegakan hukum, misalnya gedung pengadilan dan lain-lain.²⁰

Hambatan yang sering terjadi dalam praktek pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan yang dialami oleh PT. Bank Sumut adalah pejabat lelang pada KPKNL membatalkan rencana pelaksanaan lelang dikarenakan adanya gugatan dari pihak ketiga atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut.²¹

Hal ini seperti yang dialami PT. Bank Sumut dalam Perkara No. 167/Pdt.G/2013/PN.Mdn, permohonan lelang yang diajukan oleh PT. Bank Sumut melalui KPKNL Medan tidak dapat dilaksanakan karena dibatalkan oleh pejabat lelang, hal ini dikarenakan adanya gugatan dari pihak ketiga yaitu ibu kandung dari Ismaini (debitur) yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

¹⁹ Lawrence M. Friedman, *American Law An Introduction Second Edition (Hukum Amerika Sebuah Pengantar)* Penerjemah Wishnu Basuki, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2001), hlm 7.

²⁰ http://www.kompasiana.com/djawara/faktor-faktor-yang-mempengaruhi-penegakan-hukum-di-indonesia_54fec582a33311703c50f8bd, diakses tanggal 10 Agustus 2016.

²¹ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

tersebut adalah kepemilikannya. Pembatalan lelang ini didasarkan pada ketentuan dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/suami atau istri debitur/tereksekusi”.²²

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan, bahwa dengan adanya gugatan dari pihak ketiga selain debitur/suami atau istri debitur, maka pejabat lelang dapat melakukan pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan, meskipun Pasal 6 UUHT telah memberikan hak *parate eksekusi* tersebut kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya, dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi. Oleh karena adanya pembatalan rencana pelaksanaan lelang eksekusi tersebut, PT. Bank Sumut kembali mengalami hambatan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi.²³

3. Hambatan Dari Budaya Hukum

UUHT memberi kemungkinan pada para pihak untuk membuat janji-janji dalam APHT, diantaranya janji untuk melakukan pengosongan objek hak tanggungan saat debitur wanprestasi, seperti yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT, yang menyatakan “janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan obyek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan”.

Kenyataannya saat dilakukan eksekusi janji ini tidak berjalan dengan baik dalam pelaksanaannya. Hambatan dari budaya hukum ini juga yang dialami oleh PT. Bank Sumut yaitu kecenderungan debitur yang tidak mau mengosongkan objek lelang yang telah dieksekusi, sehingga karena debitur (terlelang) tidak mau meninggalkan rumah dan/atau tanahnya yang menjadi objek lelang tersebut, maka diperlukan bantuan pengadilan negeri melalui eksekusi pengosongan rumah.²⁴

²² Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

²³ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

²⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Adi Saputra, Sekretaris Perusahaan di Bidang Hukum pada PT. Bank Sumut, tanggal 9 Mei 2016.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, meskipun pembeli lelang dapat mengajukan pengosongan tanah dan atau bangunan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR, namun pihak pengadilan negeri tidak dapat menerima permohonan pengosongan jika pelaksanaannya tanpa melalui *fiat* pengadilan, permohonan pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh pihak pembeli melalui lelang eksekusi dapat diterima apabila dilaksanakan melalui *fiat* pengadilan.

Dari penjelasan di atas dapat dilihat bahwa walaupun undang-undang telah menyediakan lembaga *parate eksekusi* hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT sebagai jalan keluar bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji/wanprestasi, namun dalam praktek pelaksanaannya masih banyak hambatan-hambatan yang dialami oleh PT. Bank Sumut dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Analisis hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN ialah dalam kasus di atas dapat dilihat bahwa yang menjadi persoalan dalam perkara ini adalah apakah jadwal lelang pada tanggal 28 Maret 2013 yang telah ditetapkan oleh KPKNL Medan (Tergugat II) terhadap objek hak tanggungan, yang pelaksanaannya atas permohonan PT. Bank Sumut (Tergugat I) sah dan berdasarkan hukum atau merupakan perbuatan melawan hukum.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 167/Pdt.G/2013/PN.Mdn pada tanggal 18 Maret 2014, Pengadilan Negeri Medan dalam pokok perkara menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dengan pertimbangan bahwa yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah pelaksanaan lelang tanggal 28 Maret 2013, dimana rencana pelaksanaan lelang yang ditetapkan tersebut telah dibatalkan, dengan demikian gugatan penggugat tidak berdasar lagi atau tidak mempunyai kepentingan hukum. Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN yang dimohonkan banding tersebut, juga dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada putusan ini sudah benar, dikarenakan pada dasarnya UUHT telah memberikan hak *parate eksekusi* kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi, hal ini sebagaimana ditentukan dalam Pasal 6 UUHT dan rencana pelaksanaan lelang yang ditetapkan tersebut telah dibatalkan, dengan demikian gugatan penggugat tidak berdasar lagi atau tidak mempunyai kepentingan hukum.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dilihat bahwa, tindakan PT. Bank Sumut tidak termasuk tindakan perbuatan melawan hukum, karena permohonan PT. Bank Sumut untuk melakukan lelang eksekusi yang diajukan melalui KPKNL Medan telah dibatalkan oleh pejabat lelang, sehingga tidak ada lagi yang menjadi objek gugatan dalam perkara itu.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:²⁵

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.²⁶ Unsur-unsur tersebut bersifat kumulatif, hal ini berarti apabila salah satu unsur tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga jika dikaji berdasarkan unsur-unsur tersebut maka PT. Bank Sumut tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Mengenai pembatalan rencana pelaksanaan lelang dalam kasus ini dikarenakan adanya gugatan dari ibu kandung Ismaini atas rencana pelelangan objek hak tanggungan tersebut, yang mengaku bahwa objek yang akan dilelang tersebut adalah kepemilikannya, oleh karena itu rencana lelang eksekusi tersebut yang diajukan Ismaini melalui KPKNL Medan telah dibatalkan oleh pejabat lelang, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri

²⁵ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm 10.

²⁶ *Ibid.*

Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan “Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/suami atau istri debitor/tereksekusi”.

Di luar dari pertimbangan hakim mengenai pembatalan rencana pelaksanaan lelang tersebut, jika dilihat dari ketentuan Pasal 6 UUHT secara normatif ketentuan tersebut memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dengan menjual lelang objek jaminan (*parate eksekusi*), dalam hal debitor cidera janji/wanprestasi, namun dalam pelaksanaannya rencana lelang eksekusi tersebut dapat dibatalkan dengan ketentuan dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Hal ini memperlihatkan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (UUHT) dapat dikalahkan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah (Peraturan Menteri Keuangan).

Berdasarkan salah satu asas perundang-undangan yaitu asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori* yang menyatakan bahwa “peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi”. Dengan demikian, peraturan yang lebih tinggi akan mengesampingkan peraturan yang lebih rendah.²⁷ Jika dilihat dari hierarki peraturan perundang-undangan, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan berisi ketentuan sebagai berikut:

“Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan

²⁷<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses tanggal 10 Agustus 2016

g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota."

Selanjutnya dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menyatakan bahwa "Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan".

Berdasarkan penjelasan di atas ketentuan dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri Keuangan Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak bertentangan dengan UUHT karena sebagaimana telah diperintahkan dalam Pasal 6 UUHT bahwa penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum, oleh sebab itu Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah peraturan yang khusus ditetapkan sebagai petunjuk dalam pelaksanaan lelang.

Selanjutnya jika dikaji lebih dalam mengenai kasus ini, PT. Bank Sumut melakukan lelang eksekusi objek jaminan dengan cara mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Medan, tanpa adanya *fiat* eksekusi pengadilan terlebih dahulu. Jika dikaitkan dengan pengaturan tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan yang masih didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi *hypothek*, yaitu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri, maka tindakan PT. Bank Sumut adalah perbuatan yang tidak sah, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Oleh sebab itu, meskipun UUHT telah memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan *parate eksekusi* terhadap objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji/wanprestasi sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) UUHT, maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 jo Penjelasan Umum Angka 9 UUHT pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi *hypothek*, yaitu berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri, sehingga pelaksanaan eksekusi obyek hak

tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT jika tidak melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri adalah tidak sah.

Hal ini juga diperkuat dengan adanya Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang pada intinya menyatakan jika pelaksanaan lelang dilaksanakan sendiri oleh kepala kantor lelang negara atas perintah tergugat (bank-kreditor) dan tidak atas perintah ketua pengadilan negeri, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 HIR, sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah.

Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman MARI yang mengharuskan adanya *fiat* eksekusi dari pengadilan negeri. Hal ini diperkuat lagi dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa “Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut di atas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela”.

Dari penjelasan di atas dapat dilihat bahwa meskipun UUHT telah memberikan hak *parate eksekusi* kepada kreditor yang diperoleh dengan adanya titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, namun dalam praktek pelaksanaannya tetap memerlukan *fiat* eksekusi dari pengadilan negeri. Hal ini untuk melindungi pemegang hak tanggungan dari gugatan-gugatan debitur atau pemberi hak tanggungan dengan alasan pemegang hak tanggungan telah melakukan perbuatan melanggar hukum atau juga dituntut pidana melakukan tindakan yang tidak menyenangkan atau memasuki pekarangan debitur secara tidak sah.²⁸ Sehingga dengan adanya *fiat* eksekusi dari pengadilan dapat memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan tersebut dan apabila tetap terjadi permasalahan dalam pelaksanaan *parate eksekusi* tersebut kiranya dapat diselesaikan melalui pengadilan, agar kreditor (bank) tetap dapat memiliki kepastian hukum dalam pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji/wanprestasi.

²⁸ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cetakan pertama, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal 345.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pengaturan tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia masih didasarkan pada peraturan mengenai eksekusi *hypothek*, yaitu berdasarkan ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, dimana penjualan lelang barang agunan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri.
2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan pada PT. Bank Sumut adalah hambatan dari sisi substansi yaitu dalam UUHT tidak menegaskan adanya keharusan *fiat* eksekusi dalam pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, hambatan dari sisi struktur yaitu pejabat lelang pada KPKNL membatalkan rencana pelaksanaan lelang dikarenakan adanya gugatan dari pihak ketiga atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dan hambatan dari sisi budaya hukum yaitu kecenderungan debitur yang tidak mau mengosongkan objek lelang yang telah dieksekusi.
3. Analisis hukum tentang Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN yaitu PT. Bank Sumut tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena permohonan lelang sudah dibatalkan dengan adanya gugatan pihak ketiga, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 butir c Peraturan Menteri Keuangan Nomor. 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga tidak ada lagi yang menjadi objek gugatan dalam perkara itu. Tindakan PT. Bank Sumut melakukan lelang eksekusi tanpa *fiat* eksekusi pengadilan merupakan perbuatan yang tidak sah, karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

B. Saran

1. Diperlukan adanya peraturan pelaksanaan dari UUHT yang secara khusus mengatur tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, yang menyatakan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus melalui *fiat* eksekusi ketua pengadilan negeri, agar tidak terjadi lagi kerancuan atau dualisme pendapat tentang pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan,

sehingga hak tanggungan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. PT. Bank Sumut hendaknya dalam melaksanakan *parate eksekusi* hak tanggungan harus melalui *fiat* eksekusi pengadilan terlebih dahulu, agar dapat memperoleh kepastian hukum dalam hal terjadi gugatan ataupun perlawanan dari pihak debitur maupun pihak ketiga lainnya yang timbul dari pelaksanaan lelang eksekusi tersebut dan apabila pelaksanaan lelang eksekusi tersebut melalui *fiat* eksekusi pengadilan, maka dapat memberikan kemudahan bagi pemenang lelang untuk mengajukan pegosongan objek lelang berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dalam hal terlelang tidak mau mengosongkan objek lelang tersebut.
3. Seyogyanya pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan dikembalikan kepada kewenangan pengadilan agar dapat diperiksa, apabila terdapat gugatan perlawanan dari pihak ketiga atas rencana lelang eksekusi hak tanggungan dan hakim diharapkan dapat menjadi pedoman untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, sehingga *parate eksekusi* hak tanggungan dapat memberi kepastian hukum bagi kreditur (bank) untuk mendapatkan pelunasan piutangnya dalam hal debitur cidera janji/wanprestasi.

V. Daftar Pustaka

A. BUKU

- Friedman, Lawrence M. *American Law An Introduction Second Edition* (Hukum Amerika Sebuah Pengantar) Penerjemah Wishnu Basuki. Jakarta: PT. Tatanusa, 2001.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.
- Harahap, M. Yahyah. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, cetakan pertama. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Poesoko, Herowati. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2008.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

Subekti, R. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*. Jakarta: Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, 1990.

Sutantio, Retnowulan. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman Republik Indonesia, 1999.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Putusan MARI No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986.

Putusan Pengadilan Negeri Medan No.167/Pdt.G/2013/PN.Mdn.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.270/PDT/2014/PT-MDN.

Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan (Buku II MARI).

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.

C. Internet

http://www.kompasiana.com/djais/pelaksanaan-eksekusi-obyek-hak-tanggungan-berdasar-pasal-6-uuht-tidak-sah-menurut-hukum_55017ea1a333113e09511bdb, diakses tanggal 15 Juni 2016.

http://www.kompasiana.com/djawara/faktor-faktor-yang-mempengaruhi-penegakan-hukum-di-indonesia_54fec582a33311703c50f8bd, diakses tanggal 10 Agustus 2016.

<http://ditjenpp.kemenkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html>, diakses tanggal 10 Agustus 2016.