

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian *Parate Eksekusi*

Tindakan eksekutorial atau lebih dikenal dengan eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan keputusan pengadilan. Menurut Pasal 195 HIR, pengertian eksekusi adalah menjalankan putusan hakim oleh pengadilan.²⁴ *Title eksekutorial* bukan hanya terdapat dalam putusan pengadilan, melainkan juga terdapat dalam akta-akta authentic dengan *title eksekutorial* di maksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. (*Rechtsreglement Voor De Buitengewesten*), yang di kenal dengan nama *Groese acte* yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.”²⁵

Istilah eksekusi ternyata juga tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan grosse akta. Istilah eksekusi juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cedera janji atau wanprestasi.²⁶

Parate eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang di tunjukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual

²⁴ Anton Suyatno, *kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa peruses gugatan pengadilan*, (Jakarta: kencana, 2016) h.54

²⁵ *Ibid.*,

²⁶ *Ibid.*,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sendiri barang tersebut.²⁷ Pengaturan *parate eksekusi* telah ada pada saat berlakunya lembaga hipotik, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W., yang isinya: “namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan di kuasakan menjual persil yang diperikatkan dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211 B.W.”²⁸

Arti *parate eksekusi* yang diberikan oleh doktrin adalah kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri atau *parate eksekusi*, diberikan arti, bahwa kalau debitur wanprestasi kreditur bisa melaksanakan eksekusi obyek jaminan, tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan main dalam hukum acara untuk itu ada aturan mainnya sendiri tidak perlu ada sita terlebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biaya lebih murah.²⁹

B. Dasar Hukum Parate eksekusi

Sebenarnya istilah “*parate eksekusi*” secara implisit tidak pernah tertuang dalam peraturan perundang-undangan. Istilah *parate eksekusi* sebagaimana yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, secara etimologis

²⁷ herowati poesoko,,*loc.cit.* h. 4.

²⁸ *Ibid.*, h.10

²⁹ *Ibid.*,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berasal dari kata “*paraat*” artinya siap ditangan, sehingga *parate eksekusi* dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan, menurut kamus hukum, *parate eksekusi* mempunyai arti pelaksanaan yang langsung tanpa melewati proses (pengadilan atau hakim).³⁰

Pada lembaga gadai “*parate eksekusi*” tidak secara tersurat melainkan secara tersirat pada Pasal 1155 *Burgerlijk Wetboek* selanjutnya disebut B.W., yang menyebutkan: “Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, maka si berpiutang adalah berhak, kalau si berhutang dan atau si pemberi gadai cidera janji, setelah tenggang waktu yang di tentukan lampau, atau jika tidak telah di tentukan suatu tengang waktu, setelah dilakukannya suatu peringantan untuk membayar, menyuruh menjual barangnya gadai di muka umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat serta atas syarat-syarat yang lazim berlaku dengan maksud untuk mengambil pelunasan jumlah piutangnya serta bunga dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut.”

Apabila dicermati Pasal 1155 B.W. terdapat unsur-unsur yang antara lain:

- a. Debitur atau pemberi gadai sudah wanprestasi, lahirlah hak tersebut;
- b. Penerima gadai berhak untuk menjual barang gadai;
- c. Penjualan barang gadai di depan umum menurut kebiasaan dan syarat setempat;
- d. Hak itu diberikan oleh undang-undang tidak perlu diperjanjikan;
- e. Perjanjian tersebut tidak disyaratkan adanya *title eksekutorial*;

³⁰ *ibid.*, h.195

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- f. Tanpa butuh bantuan juru sita.³¹

Demikian pula pada lembaga hipotik, yang diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) B.W. yang menyebutkan: “diperkenankanlah kepada siberpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu, janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211.”

Apabila Pasal 1178 ayat (2) B.W. tersebut dikonstruksikan ditemukan beberapa unsur yang terjalin yang menjadi essensi dalam pasal tersebut, yakni:

- 1) Adanya klausula ini harus tegas diperjanjikan (*met beding in van eigenmechtige verkoop*);
- 2) Adanya, pada waktu diberikan hipotik;
- 3) Diperjanjikan bagi hipotik pertama;
- 4) Debitur sudah wanprestasi;
- 5) Adanya kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri;
- 6) Adanya kuasa mutlak;
- 7) Harus didaftarkan;
- 8) Adanya syarat pelaksanaan penjualan;
- 9) Mengindahkan ketentuan Pasal 1211 B.W.;
- 10) Hak kreditur atas hasil penjualan;
- 11) Tidak melalui proses pengadilan.³²

³¹ *Ibid.*, h.197

³² *Ibid.*, h. 197-198

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bahwa dari kedua lembaga jaminan kebendaan tersebut, apabila debitur wanprestasi, kreditur diberi “hak” menjual atas kekuasaan sendiri, hanya perbedaan diantara kedua lembaga tersebut, kalau hak gadai lahir secara *ex lege* sedangkan pada hipotik hak itu lahir karena diperjanjikan. Khususnya apabila dilihat dari tujuan yang hendak dicapai dengan perumusan ketentuan Pasal 1178 ayat (2) adalah untuk menyatakan, bahwa kreditur berhak untuk memperjanjikan kewenangan untuk “menjual atas kekuasaan sendiri” atau disebut “janji lelang”.³³

Kalau istilah *parate eksekusi* secara implisit tidak terdapat dalam peraturan gadai dan hipotik, tetapi dalam UUHT istilah *parate eksekusi* tersebut secara implisit justru tersurat dan tersirat dalam UUHT. Khususnya di atur dalam penjelasan umum Angka 9 UUHT, yang menyebutkan: “salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga “*parate eksekusi*” sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 reglemen Indonesia yang diperbarui (*het herziene inlands reglement*) dan Pasal 258 reglement acara hukum untuk daerah luar jawa dan Madura (*reglement tot regeling van het rechtswezen in de gewesten buiten java en Madura*).

³³*Ibid.*,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Penjelasan umum tersebut di atas, maksud pembentuk UUHT menyatakan meskipun pada dasarnya eksekusi secara umum diatur oleh Hukum Acara Perdata, namun untuk membuktikan salah satu ciri Hak Tanggungan terletak pada pelaksanaan eksekusinya adalah mudah dan pasti.³⁴

Oleh karenanya secara khusus ketentuan eksekusi Hak Tanggungan diatur tentang lembaga *parate eksekusi*. Sebelum melanjutkan maksud pembentuk UUHT, terlebih dahulu mencari pengaturan *parate eksekusi* dalam UUHT, maka dasar berpijaknya adalah pada pengaturan mengenai eksekusi Hak Tanggungan, yang di atur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan:

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - b. Title 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 dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Pada Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT. Selengkapnya teks yuridis pasal 6 UUHT substansinya adalah:

³⁴ *Ibid.*,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“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.”

Unsur-unsur yang terjalin menjadi esensi dalam Pasal 6 UUHT tersebut, adalah:

- 1) Debitur cidera janji;
- 2) Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
- 3) Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
- 4) Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
- 5) Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
- 6) Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tangih.³⁵

Unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan ada 2 (dua) hal yang penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Subtansi Pasal 6 UUHT mirip dengan Pasal 1178 ayat (2) B.W.. persamaannya karena keduanya mengatur tentang “menjual” benda jaminan di muka umum, dan perbedaannya dalam Pasal 6 UUHT mengatur tentang “menjual atas kekuasaan sendiri”, sedangkan pasal 1178 ayat (2) B.W. mengatur tentang “dikuasakan untuk menjual”, sehingga dalam Pasal 6 UUHT, hak kreditur dalam hal debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang, sudah diberikan undang-

³⁵ *Ibid*,h. 199

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama.³⁶

C. Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sesuai dengan ketentuan Pasal 29 UUHT maka ketentuan mengenai *credietverband* dengan sendirinya seluruhnya tidak dipergunakan lagi atau dinyatakan tidak berlaku lagi seluruhnya, sedangkan ketentuan hipotek:

- a. Dinyatakan tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hipotek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dikarenakan dengan sendirinya tunduk pada ketentuan dan persyaratan yang di atur dalam UUHT.
- b. Masih berlaku yang menyangkut pembebanan hipotek yang obyeknya selain hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yaitu hipotek atas kapal laut dan hipotek atas pesawat udara.³⁷

Merujuk pada ketentuan Angka 4 penjelasan umum UUHT antara lain menyatakan: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan di utamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dalam arti bahwa jika debitur cedera

³⁶ *Ibid.*, h. 200

³⁷ Anton Suyatno *Op.cit.*, h.65

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang di jadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu kepada kreditur-kreditur lain.

Dengan demikian, sesuai uraian di atas, dalam UUHT diatur bahwa untuk melindungi kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁸

Kreditur sebagai pemohon eksekusi dapat melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui *parate eksekusi (beding van eigen matigen van koop)* dengan syarat: dalam akta pembebanan Hak Tanggungan terdapat janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan.³⁹

Dengan adanya janji menjual atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka jika debitur cedera janji, kreditur dapat melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan secara langsung melalui Kantor Lelang Negara tanpa perlu fiat Pengadilan Negeri.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 6 UUHT menyatakan bahwa: “apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak

³⁸ *ibid.*, h.66

³⁹ Sutarno, *op cit.*, h.326

menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Di jelaskan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan di utamakan yang di punyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang berikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Sementara itu, ketentuan pasal 20 UUHT menyebutkan bahwa: “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:”

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana di maksud dalam Pasal 6; atau
- b. Title eksekutorial yang terpadat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang di maksud 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 dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh undang-undang ini bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelalangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai Hak Tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.⁴⁰

D. Prosedur Pelaksanaan *Parate eksekusi*

Sebelum mengajukan lelang secara *parate eksekusi* Bank selaku pihak kreditur wajib melengkapi dokumen persyaratan lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk meminta jadwal lelang. Persyaratan lelang yang harus di siapkan oleh PT. BPR Payung Negeri Bestari dan kemudian diserahkan kepada KPKNL untuk memenuhi syarat pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan/fotokopi sertifikat Hak Tanggungan dan akta pemberian Hak Tanggungan;

⁴⁰ C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Undang-Undang No.4 Tahun 1996*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), h.53

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Salinan/fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan;
4. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus di penuhi;
5. Salinan/fotokopi bukti bahwa: debitur wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan. Debitur telah pailit, antara lain berupa keputusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal Permohonan Lelang kreditur separatis); atau Debitur merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN;
6. Surat Pernyataan dari kreditur selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau pidana;
7. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan kepada KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitur Hak Tanggungan adalah Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN;
8. Surat Pernyataan dari kreditur selaku pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penilai dengan menyebut nama penilai, nomor, dan tanggal laporan penilai, dalam hal: Bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang, atau nilai limit paling sedikit Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta) menyebutkan alasannya.⁴¹

⁴¹ Dokumen persyaratan lelang KPKNL Kota Pekanbaru

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Sabyek dan Obyek Lelang.

Kemudian kepala KPKNL menetapkan waktu pelaksanaan lelang yang mana tempat pelaksanaannya berada di wilayah kerja KPKNL. Sebelum pelaksanaan lelang wajib di dahului dengan pengumuman jadwal pelaksanaan lelang oleh PT. BPR Payung Negeri Bestari. Pengumuman lelang dapat dimuat di surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat jaminan berada, dan pengumuman lelang dapat dimuat pada media lainnya guna mendapatkan peminat lelang seluas-luasnya.

Di jelaskan dalam Pasal 52 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pengumuman lelang paling sedikit memuat:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan;
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang noneksekusi sukarela untuk barang bergerak;
 - i. Cara penawaran lelang;
 - j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
 - k. Alamat dominan KPKNL atau balai lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik (*email*) KPKNL atau balai lelang atau pejabat lelang kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (*email*) dan;
 - l. Syarat tambahan dari penjual (jika ada).

Selanjutnya berdasarakan ketentuan Pasal 25 ayat (1), ayat (2) dan ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas barang berupa tanah atau tanah dan bangunan harus di lengkapi dengan SKT/SKPT dari kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT/SKPT kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh KPKNL atau pejabat lelang kelas II biaya pengrusannya menjadi tanggung jawab Penjual dalam hal ini PT. BPR Payung Negeri Bestari.

Setelah di umumkan penetapan waktu pelaksanaan lelang, selanjutnya pihak penjual akan membuat surat pemberitahuan kepada debitur tentang

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jadwal pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang (dalam hal tanah dan atau bangunan di kuasai oleh pihak ketiga). Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilakukan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Mengenai cara pelaksanaan eksekusi berdasarkan *eigenmecthige verkoop* menurut Pasal 1178 jo. Pasal 1211 KUH perdata yaitu Penjualan lelang di muka umum, dilakukan pejabat lelang atas permintaan pemegang hipotek/kreditur, dilakukan tanpa campur tangga pengadilan, oleh karena itu tidak diperlukan fiat dan penetapan eksekusi dari ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian parate eksekusi berdasarkan pasal 1178 KUH Perdata, mengingkarkan ketentuan pasal 224 HIR tentang campur tanggan Pengadilan Negeri.⁴²

Sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan pelaksanaan lelang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dibantu oleh pemandu lelang. Pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dengan penawaran lelang secara naik-naik dimulai dengan harga limit lelang yang ditetapkan, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT nilai limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka pejabat lelang akan menunjuk dan menetapkan penawaran tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah.

⁴² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h. 196

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sesuai dengan Pasal 79 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pelunasan pembayaran Harga Lelang dan Bea Lelang harus dilakukan secara tunai (*cash*) atau cek atau giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan pembayaran lelang dapat dilakukan melalui rekening KPKNL atau secara langsung kepada bendahara penerimaan KPKNL.

E. Upaya Hukum Nasabah Terhadap *Parate eksekusi*

Pelaksanaan *parate eksekusi* berdasarkan Pasal 6 UUHT, tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh Bank selaku kreditur karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Putusan MARI No.3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu putusan MA di dalam perkara ini, jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Bandung atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditur) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R, sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

Sehubungan dengan tidak sahnya pelaksanaan eksekusi menurut Pasal 6 UUHT maka bagi debitur/pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan upaya hukum. Untuk menghindari adanya keputusan pengadilan yang salah dan atau tidak mencerminkan keadilan terhadap para pencari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keadilan dalam penanganan suatu perkara yang diajukan ke persidangan pengadilan, maka undang-undang telah memberikan kesempatan kepada pihak dikalahkan baik itu keputusan dipengadilan tingkat pertama maupun keputusan pengadilan di tingkat terakhir dapat mengajukan upaya hukum lain berupa banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

1. Upaya Hukum *Verzet*

Upaya hukum yang dapat diajukan oleh debitur saat eksekusi masih berlangsung yaitu upaya hukum *verzet*. Upaya hukum *verzet* ini diatur dalam Pasal 129 HIR, Pasal 153 RBG yaitu suatu upaya hukum terhadap suatu putusan diluar hadirnya pihak tergugat. Dijelaskan dalam pasal 129 ayat (1) HIR 83 Rv menegaskan: “tergugat yang dihukum sedang ia tidak hadir (*verstek*) dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan atas putusan itu.⁴³ Dengan demikian, tujuan *verzet* memberi kesempatan kepada tereksekusi untuk membela kepentingannya atau untuk mempertahankan obyek Hak Tanggungannya.

2. Gugatan Perdata

Setelah *parate eksekusi* selesai dilaksanakan pihak debitur masih mempunyai kesempatan untuk mempertahankan kembali obyek Hak Tanggungannya yaitu dengan cara mengajukan gugatan perdata kepada kreditur melalui Pengadilan Negeri. Gugatan perdata adalah gugatan yang mengandung sengketa diantara pihak yang berperkara yang memeriksa penyelesaiannya diberikan dan diajukan kepada pengadilan dengan posisi

⁴³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.399

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

para pihak: yang mengajukan penyelesaian sengketa disebut dan bertindak sebagai Penggugat. Sedangkan yang ditarik sebagai pihak lawan dalam penyelesaian, disebut dan berkedudukan sebagai tergugat, permasalahan hukum yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa, sengketa terjadi diantara para pihak, paling kurang diantara dua pihak, berarti gugatan perdata bersifat partai, dengan komposisi pihak, pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat dan pihak yang lain, berkedudukan sebagai tergugat.⁴⁴

3. Banding

Upaya hukum banding merupakan salah satu upaya hukum biasa. Upaya hukum banding di ajukan apabila pihak-pihak yang berperkara tidak puas terhadap putusan pengadilan tingkat pertama. Dasar hukum tentang upaya hukum banding terdapat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Darurat No.1 Tahun 1951 (sekarang Undang-Undang No. 1 Tahun 1951). Menurut ketentuan pasal tersebut, peraturan hukum acara perdata untuk memeriksa ulang atau banding pada Pengadilan Tinggi adalah peraturan-peraturan Republik Indonesia dahulu yang telah ada dan berlaku untuk Pengadilan-Pengadilan Tinggi dalam daerah Republik Indonesia dahulu itu. Peraturan-peraturan yang digunakan dalam daerah Republik Indonesia dahulu adalah:

⁴⁴ Ibid.,

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. untuk pemeriksaan ulang atau banding perkara perdata buat Pengadilan Tinggi di Jawa dan Madura adalah Undang-Undang No.20 Tahun 1947.
2. Untuk pemeriksaan ulangan atau banding perkara perdata buat Pengadilan Tinggi di luar Jawa dan Madura adalah *rechtsreglement voor de buitengewesten* (RBG).

Secara umum dapat dikatakan bahwa Undang-Undang No.20 Tahun 1947 sebenarnya mengambil alih ketentuan tentang pemeriksaan ulang atau banding yang terdapat dalam HIR dengan sekedar perubahan dan tambahan. Sedangkan ketentuan dalam HIR itu pada dasarnya juga tidak berbeda dengan ketentuan tentang banding dalam RBG. Jadi meskipun secara formal ada dua macam peraturan yang berlaku mengenai pemeriksaan ulang atau banding, tetapi secara materil mempunyai persamaan dan keseragaman.⁴⁵

4. Kasasi

Wirjono Prodjodikoro mengatakan, kasasi adalah salah satu tindakan Mahkamah Agung sebagai pengawas tertinggi atas putusan-putusan pengadilan lain. Menurut Pasal 16 UU No.1 Tahun 1950 dan Pasal 51 UU No. 13 Tahun 1965 kasasi adalah pembatalan atas putusan-putusan pengadilan-pengadilan lain dan para hakim yang bertentangan dengan hukum kecuali putusan pengadilan dalam perkara pidana yang mengandung pembebasan terdakwa dari segala tuduhan.

⁴⁵ Moh Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), h.164

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan.

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;
2. Salah menetapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.⁴⁶

5. Peninjauan Kembali

Permohonan pengajuan peninjauan hukum kembali oleh pemohon diatur dalam Pasal 66 sampai dengan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Pasal 24 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1980 yang di sempurnakan. Yang dimaksud dengan peninjauan kembali adalah suatu upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara melawan keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴⁷

Permohonan peninjauan kembali hanya dapat di ajukan oleh pihak yang dikalahkan dalam persidangan 1 (satu) kali saja dan tidak dapat diajukan upaya hukum lain atau peninjauan kembali atas putusan

⁴⁶ *Ibid.*, h.190

⁴⁷ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011),

peninjauan kembali, sehingga keputusan telah *in krcht van gewijsde*. Disamping itu, pada dasarnya pengajuan permohonan peninjauan kembali atas putusan pengadilan baik itu tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung dalam hal kasasi tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan. Pengajuan permohonan peninjauan kembali ini merupakan upaya hukum yang luar biasa, dalam praktiknya biasa disebut dengan upaya hukum yang istimewa.⁴⁸

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁴⁸ *Ibid.*,