



**PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIKATEGORIKAN SEBAGAI
PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

TESIS

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



ZAKIYA KUSUMA WARDHANI

NPM: 22202022045

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2023**

PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DIKATEGORIKAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Zakiya Kusuma Wardhani

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan mengapa parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan tanpa izin dari Pengadilan Negeri dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Adapun metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian yuridis normatif, menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: *pertama*, pelaksanaan parate eksekusi lelang barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang mendasarkan Pasal 1 angka 28, Pasal 44 ayat (1), (2), (3), (4) dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang terhadap lelang parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan UU Hak Tanggungan, terdapat “perbuatan melawan hukum” dalam menentukan nilai limit harga barang yang dilelang, jika dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. *Kedua*, parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan tanpa persetujuan Pengadilan Negeri dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, hal ini mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menegaskan bahwa “parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Pengadilan Negeri meski didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal”. Hal ini juga didasarkan pada SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa walaupun kreditur telah memegang hak tanggungan, yang berarti bernilai parate eksekusi, namun apabila kreditur akan melakukan eksekusi, harus melalui izin Ketua Pengadilan Negeri, tidak boleh langsung ke Kantor Lelang. Apabila dilakukan langsung ke Kantor Lelang, namun debitur tidak bersedia mengosongkan obyek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri dilarang melakukan eksekusi pengosongan obyek lelang.

Kata kunci: Parate eksekusi, hak tanggungan

EXECUTION PARATE OF LIABILITY RIGHTS CATEGORIZED AS AN UNLAWFUL ACTION

Zakiya Kusuma Wardhani

ABSTRACT

The aim of this research is to analyze how mortgage rights execution procedures are carried out according to Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and why mortgage rights execution procedures carried out without permission from the District Court are categorized as unlawful acts.

The method used in this research is normative juridical research methods, using a statutory approach and a conceptual approach. The results of this research show that: first, the implementation of the auction execution process for collateral goods tied to mortgage rights is based on Article 1 number 28, Article 44 paragraphs (1), (2), (3), (4) and Article 45 of the Minister of Finance Regulation Number: 27/PMK.06/2016 dated 22 February 2016 concerning Auction Implementation Instructions for auctions for the execution of mortgage rights based on the Mortgage Rights Law, there are "acts against the law" in determining the limit value of the goods being auctioned, if the implementation does not comply with the regulations current regulation. Second, the execution of mortgage rights carried out without the approval of the District Court is categorized as an unlawful act, this refers to the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia No. 3201 K/Pdt/1984 dated 30 January 1986 which emphasized that "parate executions carried out without seeking approval from the District Court even though they are based on Article 1178 paragraph (2) of the Civil Code are acts against the law and auctions carried out are void". This is also based on SEMA Number 7 of 2012 which states that even though the creditor has a mortgage, which means it is worth the execution parate, if the creditor wants to carry out the execution, it must go through the permission of the Chairman of the District Court, not directly to the Auction Office. If this is done directly to the Auction Office, but the debtor is not willing to vacate the auction object, then the Chairman of the District Court is prohibited from carrying out the execution of vacating the auction object.

Keywords: Execution parate, mortgage rights

UNISMA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1131 KUHPerdara menentukan bahwa: “seluruh benda milik debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang saat ini ada maupun yang akan ada dikemudian hari seluruhnya menjadi tanggungan atas hutang-hutangnya”.

Hutang yang timbul sebagaimana dimaksud oleh pasal 1131 KUHPerdara tersebut, biasanya terjadi karena adanya perjanjian kredit. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disebutkan bahwa: “kredit pada intinya merupakan kegiatan menyediakan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak perbankan dengan pihak lain dan mewajibkan si peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah sejumlah bunga”.¹

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian yaitu berupa perjanjian kredit, perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang (dua pihak) atau lebih dengan batasan yang membuat kesepakatan harus cakap berbuat hukum mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian dengan batasan objek perjanjian harus tertentu dan sebab yang halal.²

Bank merupakan penghimpun dan penyalur dana masyarakat melalui proses yang disebut dengan kredit, yang didahului adanya permohonan yang diajukan oleh

¹Seri peraturan perundang-undangan perbankan Indonesia, Citra Mandiri, Jakarta 2004, h.296

²R. Subekti, *Aneka perjanjian*, citra Aditia Bakti, Bandung 2001, h.26

calon nasabah baik perorangan maupun badan usaha (badan hukum), untuk selanjutnya dianalisis oleh bank untuk disetujui atau tidak. Bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat yang berbentuk kredit atau pembiayaan memerlukan jaminan (agunan) untuk menjamin dana yang disalurkan dapat kembali dengan aman dan memperoleh keuntungan.

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian secara teliti terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity/ capability*), modal (*capital*), agunan/jaminan (*collateral*), dan prospek usaha dari nasabah debitur (*condition*),³ dalam rangka untuk menghindari resiko kerugian dengan prinsip kehati-hatian yang dikenal dengan *the five C of credit analysis* atau disebut juga dengan prinsip angka 5 C's.⁴ Pada prinsipnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai etikat baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) dari debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut keuntungannya.

Jaminan (agunan) benda tidak bergerak yang menyangkut tanah yang paling diminati bank pemberi kredit, adalah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertifikat hak milik, karena tidak mudah dipindahtangankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak berupa sertifikat hak milik. Jaminan (agunan) yang berupa tanah yang mempunyai alat bukti hak berupa sertifikat hak milik atas tanah, dapat dipasang/dibebani dengan hak tanggungan dan setelah melalui proses pembebanan, maka pada akhirnya akan terbit sertifikat hak tanggungan. Dengan sertifikat hak tanggungan tersebut, kreditur dapat melakukan

³Wijanarto. *Hukum dan Ketentuan Perbankan' di Indonesia*. Pustaka Utama Grafity. Jakarta, 2013, hal.92

⁴Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2001, hal.246

eksekusi terhadap tanah yang dijaminan tersebut, jika debitur cidera janji (wanprestasi). Karena di dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang menjadikan sertifikat hak tanggungan tersebut, memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan).

Kekuatan eksekutorial dimaksud yakni eksekusi melalui lembaga lelang terhadap objek jaminan lelang tersebut dalam Pasal 6 dihubungkan dengan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan, bahwa bila debitur cedera janji (wanprestasi), maka berdasarkan:

- a. Pemegang hak tanggungan pertama diberi kekuasaan sendiri untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang tersebut, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya (mempunyai hak prevelegi).

Setelah diberlakukannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang telah diubah dengan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 106/PMK.06/2013 yang telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, tertanggal 22 Februari 2016, eksekusi lelang dilakukan dengan parate eksekusi terhadap barang jaminan (agunan) sebagai pelaksanaan dari Pasal 6 UU Hak Tanggungan, dimana berdasarkan pasal tersebut memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri (parate eksekusi) terhadap barang jaminan melalui lelang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang didahului dengan pengumuman lelang, langsung melalui Kantor Lelang (KPKNL) tanpa melalui penetapan lelang dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Penetapan harga jual lelang atau dikenal dengan nilai limit barang jaminan yang akan dijual lelang berdasarkan Pasal 1 angka 28 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, yakni bahwa harga minimal barang yang akan dilelang ditetapkan oleh penjual,⁵ dalam hal ini adalah pemegang hak tanggungan pertama.

Dalam menentukan nilai limit harga lelang parate eksekusi berdasarkan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 disebutkan sebagai berikut :

1. Penjual/pemegang hak tanggungan dalam menetapkan nilai limit berdasarkan :
 - a. Penilaian oleh penilai; atau
 - b. Penaksiran oleh penaksir/Tim Penaksir.

⁵www.jdih.kemenkeu.go.id

2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tersebut merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b di atas merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik/kuno.
4. Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II.⁶

Berdasarkan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, mengatur bahwa nilai limit yang ditetapkan oleh penjual harus berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal :

- a. Lelang non-eksekusi sukarela atas barang berupa tanah dan atau bangunan dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah).
- b. Lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, lelang eksekusi fidusia dan lelang eksekusi pailit dengan nilai limit paling sedikit Rp.1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah) atau,
- c. Bank kreditur akan ikut menjadi peserta lelang pada lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan atau lelang eksekusi fidusia.⁷

⁶Ibid

⁷Ibid

Dalam realitanya pelaksanaan parate eksekusi lelang barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan yang mendasarkan Pasal 1 angka 28, Pasal 44 ayat (1), (2), (3), (4) dan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tersebut diatas, sebagai petunjuk pelaksanaan lelang terhadap lelang parate eksekusi hak tanggungan berdasarkan UU Hak Tanggungan, terdapat perbuatan melawan hukum dalam menentukan nilai limit harga barang yang dilelang, karena dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan peraturan yang ada, dimana kreditur mengabaikan hasil penilaian dari penilai dan hasil penaksiran dari penaksir, sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.

Hal tersebut juga didukung oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menegaskan bahwa “parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Pengadilan Negeri meski didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal”.

Dalam kenyataannya, pemegang hak tanggungan (bank) mengabaikan hasil penilaian dari penilai dan hasil penaksiran dari penaksir, dan menggunakan cara lama sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR, sehingga terjadi *conflict of norm* yang berakibat merugikan debitur pemberi jaminan (agunan). Barang jaminan dilelang dengan nilai limit harga semauanya pemegang hak tanggungan (bank swasta maupun bank pemerintah) dengan limit harga lelang “dibawah standard” harga jual yang seharusnya.

Setiap parate eksekusi lelang barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan, selalu menyisakan masalah yang berdampak timbulnya gugatan dari pihak pemberi jaminan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ria Desmawati Rianto, diperoleh data bahwa dalam pelaksanaan lelang khususnya lelang eksekusi, potensi gugatan sangat tinggi. Total gugatan yang masuk ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan RI, ada sejumlah 1.500 lebih,⁸ merupakan gugatan dari lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Gugatan/bantahan itu tersendiri ada yang diajukan sebelum pelaksanaan lelang dan ada pula yang pasca lelang. Gugatan sebelum pelaksanaan lelang dimaksudkan oleh penggugat untuk menunda pelaksanaan lelang, sedangkan gugatan/bantahan pasca lelang sangat beragam motif yang melatar belakanginya. Timbulnya gugatan dari pihak pemberi jaminan, ditengarai karena penjual barang/pemegang hak tanggungan (bank) ada indikasi melakukan *kong-kalikong* dengan pembeli lelang, karena mereka yang selalu tampil dan muncul sebagai pemenang lelang adalah orang-orang spekulasi tanah, walaupun di depan sebagai pembeli menggunakan orang lain (sebagai “boneka” penerima kuasa dari pemilik uang atau spekulasi tanah).

Penelitian ini sangat penting dan relevan untuk dilakukan, terutama setelah melihat tingginya angka gugatan yang masuk ke KPKNL sebagaimana hasil penelitian terdahulu yang telah peneliti paparkan diatas, apalagi dalam rangka untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan perlakuan yang sama atau seimbang bagi para

⁸ Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, Siti Hamidah, *kajian yuridis pembatalan lelang eksekusi karena nilai limit rendah*, <https://media.neliti.com/media/publications/119824-ID-kajian-yuridis-pembatalan-lelang-eksekus.pdf>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2022.

pihak sebagai penentu nilai limit harga lelang barang jaminan pada lelang parate eksekusi hak tanggungan yang berbasis keadilan. Keinginan peneliti bukan tanpa alasan, karena perkembangan terakhir menunjukkan bahwa cukup banyak artikel/jurnal yang mengangkat tema sama, tetapi dengan kajian dari sudut pandang yang berbeda.

Berangkat dari isu hukum diatas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut dalam bentuk tesis dengan mengangkat judul: “PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM”.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan parate eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
2. Mengapa parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan tanpa izin dari Pengadilan Negeri dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?

C. Batasan Masalah

Agar pembaca lebih mudah dalam memahami tesis ini, maka akan penulis mengulas beberapa hal terkait dengan batasan masalah, sebagai berikut:

1. Parate Eksekusi

Parate eksekusi itu lahir dari suatu janji (*beding*) yang diberikan oleh pemberi

hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*). Pada hak tanggungan, menurut Pasal 11 ayat (2.e) UU Hak Tanggungan juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji.

Lembaga parate eksekusi dalam Hak Tanggungan diatur secara *ex lege* dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan dan juga diatur sebagai janji yang dibuat oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf (e) UU Hak Tanggungan). Disamping itu, dalam formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tercetak seragam juga terdapat janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri, sehingga tidak mungkin terlewat dalam setiap pemberian Hak Tanggungan oleh debitur kepada kreditur. Agar janji untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan mengikat, maka pembebanan hak tanggungan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

2. Hak Tanggungan

Pada Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa hak tanggungan atas Tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (disingkat UUPA), berikutan atau tidak berikutan benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu

terhadap kreditur-kreditur lain.

Pengertian hak tanggungan tidak terbatas atau terfokus pada tanah saja, melainkan juga benda-benda lain. Apabila hal tersebut dibandingkan dengan ketentuan sebagaimana tersebut dalam UUPA tentu mengalami perbedaan. Hal ini disebabkan karena pada Undang-Undang Pokok Agraria menganut azas horizontal, yang artinya ada pemisahan antara tanah dengan agunan di atasnya. Meskipun hal ini tidak secara eksplisit disebutkan, tetapi dapat dilihat dari ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyebutkan bahwa hukum agraria berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. UU Hak Tanggungan tampaknya telah mengakomodir kedua azas tersebut dengan memungkinkan pemasangan/pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain di atasnya.

3. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*Bergelijk Wetboek*) yang pada intinya menentukan bahwa tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan atau mengakibatkan kerugian pada orang lain, maka mewajibkan orang yang melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas maka penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengapa parate eksekusi hak tanggungan yang dilakukan tanpa izin dari Pengadilan Negeri dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini dapat peneliti kemukakan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis.
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi mahasiswa utamanya terkait dengan parate eksekusi hak tanggungan sebagai perbuatan melawan hukum.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi hukum bagi para peneliti yang melakukan penelitian sejenis, pada masa yang akan datang.
2. Manfaat praktis.
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi praktisi dan penegak hukum dalam penyelesaian perkara perbuatan melawan hukum parate eksekusi barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.
 - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi bagi pencari keadilan sekaligus menjadi solusi dalam menyelesaikan

perkara gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan.

F. Penelitian Terdahulu

Berkaitan dengan orisinalitas penelitian, peneliti telah melakukan penelusuran melalui media *internet* dan perpustakaan di lingkungan perguruan tinggi, hasilnya belum ditemukan penelitian yang mengkaji atau menulis tesis yang sama dengan judul penelitian ini. Adapun beberapa judul tesis atau jurnal tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 1.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	<i>Herowati Pusoko/ Universitas Airlangga Surabaya</i>	Zakiya Kusuma Wardhani/ Universitas Islam Malang	---	---
Judul	<i>Parate Executie Obyek Hak Tanggungan.</i>	Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum	Penelitian 1: Berkaitan dengan parate eksekusi sebagai salah satu sarana untuk memperoleh pelunasan piutang. Penelitian 2: Mengkaji tentang parate eksekusi hak tanggungan sebagai perbuatan melanggar hukum	Judul tidak sama
Rumusan Masalah	1. Apakah UUHT itu sesuai dengan prinsip-prinsip hukum jaminan; 2. Prinsip apa yang mendasari parate eksekusi sebagai salah satu sarana	1. Mengapa parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ? 2. Apakah pelaksanaan	Penelitian 1: Mempertanyakan tentang kesesuaian prinsip parate eksekusi dalam UUHT dengan hukum jaminan Penelitian 2:	Rumusan masalah tidak sama

	<p>untuk memperoleh percepatan pelunasan piutang;</p> <p>3. Apakah pengaturan parate eksekusi dalam UUHT konsisten dalam hukum jaminan?</p>	<p>parate eksekusi hak tanggungan memerlukan adanya putusan dari Pengadilan Negeri ?</p>	<p>Mempertanyakan mengapa parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum</p>	
Kesimpulan	<p>1. Dalam UUHT secara yuridis formal terkandung prinsip-prinsip hukum jaminan.</p> <p>2. Prinsip yg mendasari parate eksekusi adalah prinsip perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak jaminan pertama.</p> <p>3. Pengaturan parate eksekusi dalam UUHT belum konsisten dengan prinsip hukum jaminan, khususnya dengan prinsip perlindungan hukum.</p>			

Tabel 2.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	<i>Burhan Sidabariba/ Universitas Gajah Mada Yogyakarta</i>	Zakiya Kusuma Wardhani/ Universitas Islam Malang	---	---

<p>Judul</p>	<p>Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.</p>	<p>Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum</p>	<p>Penelitian 1: Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan</p> <p>Penelitian 2: Mengkaji tentang parate eksekusi hak tanggungan sebagai perbuatan melanggar hukum</p>	<p>Judul tidak sama</p>
<p>Rumusan Masalah</p>	<p>1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak agar efektivitas lelang eksekusi dapat dirasakan oleh semua pihak secara adil, bermanfaat dan pasti?</p>	<p>1 Mengapa parate eksekusi hak tanggungan, dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum? 2 Apakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan memerlukan adanya putusan dari Pengadilan Negeri?</p>	<p>Penelitian 1: Mempertanyakan tentang bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak pelaku lelang eksekusi hak tanggungan</p> <p>Penelitian 2: Mempertanyakan mengapa parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum</p>	<p>Rumusan masalah tidak sama</p>
<p>Kesimpulan</p>	<p>Perlunya dilakukan pengkajian kembali terhadap kebijakan pelaksanaan lelang eksekusi menurut UUHT yang telah mengakomodir pelaksanaan lelang berdasarkan hipotik dan crediet verband.</p>			

	<p>Kebijakan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan menyusun dan merekomendasikan pelaksanaan lelang eksekusi yang maksimal, adil, mudah, cepat, sederhana, beriktikad baik, menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.</p>			
--	---	--	--	--

Tabel 3.

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<p>Nama Peneliti dan Lembaga</p>	<p>Iyus Suryana/ Universitas Pasundan Bandung</p>	<p>Zakiya Kusuma Wardhani/ Universitas Islam Malang</p>	<p>---</p>	<p>---</p>
<p>Judul</p>	<p>Mediasi Dalam Upaya Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Proses Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah Secara Sederhana Cepat dan Biaya Murah.</p>	<p>Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perbuatan Melawan Hukum</p>	<p>Penelitian 1: Berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan</p> <p>Penelitian 2: Mengkaji tentang parate eksekusi hak tanggungan sebagai perbuatan melanggar hukum</p>	<p>Judul tidak sama</p>
<p>Rumusan Masalah</p>	<p>1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa kredit</p>	<p>1 Mengapa parate eksekusi hak tanggungan,</p>	<p>Penelitian 1: Mempertanyakan tentang</p>	<p>Rumusan masalah tidak sama</p>

	<p>macet melalui parate eksekusi dengan jaminan hak tanggungan pada lembaga peradilan perdata di Indonesia?</p> <p>2. Mengapa diperlukan mediasi perdata di Pengadilan Negeri dalam proses eksekusi hak tanggungan?</p>	<p>dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum?</p> <p>2 Apakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan memerlukan adanya putusan dari Pengadilan Negeri?</p>	<p>bagaimana penyelesaian sengketa kredit macet melalui parate eksekusi</p> <p>Penelitian 2: Mempertanyakan mengapa parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum</p>	
<p>Kesimpulan</p>	<p>1. Dalam UUHT Proses eksekusi dapat dilakukan tanpa campur tangan lembaga pengadilan (izin eksekusi). Dalam praktek, banyak kasus yang masuk ke Pengadilan Negeri hanya untuk meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri agar memberikan penetapan sita eksekutorial, sebab juru lelang menolak untuk melakukan penjualan di muka umum sebelum adanya persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat.</p> <p>2. Problematika yang terjadi di Pengadilan Negeri terkait dengan parate eksekusi hak tanggungan,</p>			

	sebetulnya terletak pada ketentuan Pasal 14 ayat (2), (3) UUHT yang membingungkan			
--	---	--	--	--

G. Kerangka Teori dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Untuk menganalisis permasalahan yang dirumuskan dalam Tesis ini, peneliti menggunakan beberapa teori hukum sebagai pisau analisis, yaitu teori keadilan, teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan menurut Gustav Radbruch.

a. Teori Keadilan

Teori lain yang dapat dikemukakan terkait dengan tujuan hukum adalah sebagaimana yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Dalam mengkonstruksi teorinya, Radbruch bertolak dari tesis dasar mazhab Baden, yaitu kebudayaan. Esensi hukum sebagai *Kulturwissenschaft*, bukanlah tatanan formal dari norma-norma seperti konsep Hans Kelsen. Bagi Radbruch, kebudayaan itu adalah nilai-nilai manusia. Baik pengetahuan, seni, moralitas, maupun hukum adalah bagian dari kebudayaan. Hukum sendiri, menurut Radbruch, mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia.⁹

Menurut Radbruch, gagasan hukum sebagai gagasan kultural, tidak bisa formal. Sebaliknya, ia terarah pada *rechtsidee*, yakni keadilan. Keadilan sebagai suatu cita, seperti ditunjukkan oleh Aristoteles, tidak dapat mengatakan lain kecuali yang sama diperlakukan sama, dan yang tidak sama diperlakukan tidak sama. Untuk

⁹Theo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yayasan Kanisius, Yogyakarta, 1984, hal. 170

mengisi cita keadilan ini dengan isi yang konkret, kita harus menengok pada segi finalitasnya. Untuk melengkapi keadilan dan finalitas itu, dibutuhkan kepastian. Jadi bagi Radbruch, hukum memiliki tiga aspek, yakni keadilan, finalitas, dan kepastian.

Dalam realitanya penerapan teori Gustav Radbruch selalu ada pertentangan, mengutamakan keadilan meninggalkan kepastian atau sebaliknya mengutamakan kepastian meninggalkan keadilan atau juga mengutamakan keadilan meninggalkan kemanfaatan atau sebaliknya, dalam pertentangan ini Radbruch membuat skala prioritas dengan urutan sebagai berikut: keadilan, kemanfaatan, kepastian.

Berangkat dari pendahulunya mulai socrates dalam teori filsafat hukum juga selalu mengedepankan tentang keadilan karena keadilan sebagai mahkota hukum, dilema dalam penegakan hukum. Teori tujuan hukum Radbruch tetap harus dijalankan “*fiat justitia rurat colum*” (keadilan tetap harus dijalankan walaupun langit akan runtuh). Persoalan pendekatan hukum (*Law application*) di Indonesia, teori Radbruch cukup menjawab dengan mengedepankan keadilan tanpa mengabaikan kemanfaatan dan kepastian.

b. Teori Kepastian Hukum

Pada dasarnya tujuan hukum adalah untuk menciptakan kepastian hukum.¹⁰ Untuk menciptakan kepastian hukum, diperlukan ketegasan penerapan hukum itu sendiri dimana hukum tersebut berlaku terhadap semua orang tanpa pandang bulu. Kepastian hukum merupakan syarat mutlak untuk terlaksananya supremasi hukum di dalam suatu negara hukum. Suatu negara baru dinyatakan sebagai negara hukum

¹⁰Achmad Ali, *Tujuan dan Fungsi Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001, h1m 100-101.

apabila negara tersebut menganut konsep supremasi hukum, adanya persamaan di muka hukum, dan negara berlandaskan atas konstitusi. Supremasi hukum bermakna bahwa semua permasalahan yang ada dikembalikan kepada hukum itu sendiri.¹¹

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut.¹²

- 1) Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- 2) Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- 3) Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- 4) Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum

¹¹Fachmi, *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum' dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Ghalia Indonesia Publishing, Jakarta, 2011, hal. 296

¹²Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> tanggal 20 Desember 2022 pukul 16.09 WIB.

itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Bagian penting dari kepastian hukum adalah keadilan yang diberikan, Tujuan utama dari kepastian hukum adalah untuk memastikan perdamaian dan ketertiban. Akan tetapi konflik antara kepastian hukum dan keadilan atau antara kepastian hukum dan kesengajaan pasti mudah terjadi. Sebagai contoh, kepastian hukum akan menuntut agar suatu hukum ditegakkan meskipun hasilnya adalah penerapan hukum yang tidak adil.

c. Teori Kemanfaatan

Kemanfaatan merupakan salah satu dari tiga ajaran umum yang digunakan oleh Radbruch. Kemanfaatan ini digunakan untuk melengkapi suatu konsep hukum. Tiga ajaran hukum tersebut membantu untuk menentukan isi hukum dan hasil dari pandangan yang berbeda di berbagai negara. Kemanfaatan ini sebisa mungkin dijauhkan dari hal-hal individual atau kepentingan pribadi.¹³

Menurut Jeremi Bentham, baik buruknya hukum (kebijakan) harus diukur

¹³ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, in *The Legal Philosophies Of Lask, Radbruch, and Dabin* (Cambridge, Mass: Harvard University Press, 1950). hlm. 72.

dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa dinilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.¹⁴

Demikian pula menurut Gustav Radbruch bahwa kemanfaatan berarti hukum harus memberikan manfaat bagi setiap masyarakat yang memerlukannya, baik bagi pihak yang merasa dirugikan maupun pihak yang merasa tidak dirugikan. Kedua belah pihak harus bisa merasakan dari setiap putusan hukum.¹⁵

2. Kerangka Konseptual

Kajian pustaka¹⁶ tentang rekonstruksi penetapan nilai limit harga lelang parate eksekusi barang jaminan hak tanggungan dapat ditelusuri dari berbagai sumber hukum.

¹⁴ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, h. 79-80

¹⁵ Hari Agus Santoso, *Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan PKPU "PTB"*, *Perspektif Keadilan Hukum Vol. 36 No. 3 November 2021*, hlm. 329.

¹⁶ Kajian pustaka memuat uraian yang sistematis dan logis mengenai dogmatik hukum, teori hukum, filsafat hukum, atau teori lain yang relevan dengan masalah yang akan dibahas. Di dalam kajian ini harus pula diuraikan perkembangan pemikiran atau hasil penelitian dan penulisan terbaru terkait dengan masalah yang diangkat sehingga dapat diketahui posisi penulisan yang akan dilakukan dalam perkembangan ilmu hukum. Di dalam kajian pustaka dapat pula dikemukakan mengenai analisis terhadap dogmatik hukum, penguatan atau penolakan teori yang ada (Lihat Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Tesis dan Disertasi Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013, hal. 9).

Pada setiap penyaluran dana (kredit) memerlukan pengamanan, supaya dana yang disalurkan dapat dikembalikan dengan aman sesuai kesepakatan yang dibuat antara kreditur dan debitur, sebetulnya pasal 1131 BW dan pasal 1132 BW sudah menjamin untuk dilunasinya kredit (hutang) dari debitur, namun pasal 1131 BW dan pasal 1132 BW tidak menjamin secara khusus objek barang yang dijaminan atau lebih dikenal dengan sebutan jaminan umum, karena tertuju pada seluruh harta kekayaan debitur dan terhadap seluruh kreditur, dalam hal ini kreditur dalam posisi yang tidak aman, ada kemungkinan obyek barang jaminan tertuju para kreditur yang mempunyai hak yang sama terhadap barang jaminan dari debitur tersebut, dikenal pula dengan sebutan kreditur konkuren. Kedudukan kreditur konkuren ada kemungkinan tidak mendapat bagian dari pelunasan hutang (kredit) terhadap barang jaminan debitur sebagaimana pasal 1131 BW dan pasal 1132 BW, sifat jaminan umum yang terbuka untuk semua kreditur lainnya yang mendahului mengambil untuk pelunasan hutangnya debitur dengan melakukan sita jaminan yang didahului dengan gugatan untuk melakukan eksekusi lelang terhadap barang jaminan.

Pada jaminan pasal 1131 BW dan 1132 BW apabila harta kebendaan debitur mencukupi untuk melunasi seluruh hutangnya kepada kreditur, tidak menimbulkan masalah dan tentu akan memberikan rasa aman kepada para kreditur yang mempunyai hak yang sama antara kreditur yang satu dengan kreditur yang lainnya, itupun masih membuka pintu konflik (masalah) ketika harus berebut objek jaminan untuk melunasi hutangnya debitur.

Kondisi seperti itu jelas menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur dalam memberikan kredit atau menyalurkan dananya kepada debitur, hal demikian

muncullah ikatan hukum antara kreditur dan debitur untuk menjamin dibayarnya hutang debitur kepada kreditur, kesepakatan itu dapat berupa perjanjian hutang piutang atau dikenal dengan pengakuan hutang disamping ada perjanjian jaminan. Oleh karena itu, dalam praktek muncul bentuk akta yang disebut akta pengakuan hutang (APHT) dan muncul surat keputusan memasang hak tanggungan (SKMHT), yang kemudian diterbitkan sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai bentuk adanya pengikatan jaminan hak tanggungan, untuk itu diperlukan objek jaminan yang bersifat khusus yang diikatkan atau dipasang hak tanggungan.

Jaminan khusus pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian jaminan yang membuat rasa aman kreditur untuk memudahkan mengembalikan dana yang disalurkan tersebut¹⁷, yang mempunyai nilai signifikan selalu bertambah nilai jualnya adalah tanah. Lahirnya UU Hak Tanggungan membatasi bahwa yang menjadi jaminan dalam hak tanggungan hanya hak atas tanah, sedangkan untuk barang tidak bergerak lainnya tetap diberlakukan hipotik yang masih berlaku ketentuan BW.

Ketentuan-ketentuan hukum mengenai jaminan masih cenderung memihak pada para penyalur dana (kreditur) dan mengamankan dananya kreditur yang didalamnya ada dana pokok, bunga, dana operasional yang semua dibebankan kepada debitur baik dalam kondisi hutang macet pembayarannya maupun pembayaran hutang lancar, oleh karena posisi debitur yang kalah ini, debitur merasa diabaikan mengenai hak-haknya yang masih ada dalam jaminan yang diikatkan hutang tersebut.

¹⁷M Khoidin, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan', Dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Laksbang Yutitia, Surabaya, 2017, hal.33

Terhadap debitur yang macet pengembalian hutangnya, banyak kreditur mengambil jalan pintas dengan melakukan perbuatan melanggar hukum yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dengan menggunakan jasa tagih (*debt collector*) atau yang lainnya serupa itu, yang tidak sedikit menimbulkan kerugian debitur terhadap obyek barang jaminan miliknya yang dijaminan kepada kreditur.

Lembaga lelang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan sebagai saluran penyelesaian pengembalian hutang kepada kreditur seharusnya dibuat secara *rigid*, untuk menjamin hak debitur dan kreditur terlindungi.

Pelaksanaan lelang terhadap barang jaminan yang diikat dengan hak tanggungan menggunakan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 yang memberikan fasilitas eksekusi lelang dengan lelang *parate eksekusi* terhadap barang jaminan hak tanggungan masih banyak menimbulkan persoalan hukum baru dengan banyak perkara yang diajukan ke Pengadilan Negeri. Diajukannya gugatan tersebut oleh debitur dengan alasan karena pelaksanaan lelang *parate eksekusi* terdapat perbuatan melawan hukum. Penyebabnya adalah bahwa dalam pelaksanaan lelang karena nilai jual barang jaminan atau limit harga lelang barang jaminan dibawah standar nilai jual barang jaminan.

Perbuatan melawan hukum di Indonesia secara normatif selalu merujuk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara (*Bergelijk Wetboek*) yang pada intinya menentukan bahwa: “tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan atau mengakibatkan kerugian pada orang lain, maka mewajibkan orang yang melakukan perbuatan yang

menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian”.¹⁸ Mariam Darus Badruzaman dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) Perikatan, berusaha merumuskannya secara lengkap sebagai berikut :

1. “Perbuatan melawan hukum yang dapat mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan pada orang yang karena kelalaiannya mengakibatkan kerugian itu untuk mengganti kerugian.
2. Yang dimaksud dengan melanggar hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta-harta benda orang lain.
3. Orang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang diwajibkan untuk dilakukan, disamakan dengan seorang yang melakukan suatu perbuatan terlarang dan karena itu melanggar hukum”.¹⁹

Terminologi perbuatan melawan hukum terjemahan dari kata *onrecht matigedaad*, diatur dalam KUHPerdara, buku III tentang perikatan, mulai dari Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380. Beberapa sarjana menggunakan istilah melanggar hukum dan ada yang menggunakan istilah melawan hukum. Wirjono Prodjodikoro dan Subekti menggunakan istilah perbuatan melanggar hukum sedangkan Mariam Badrus Badruzaman dan Sri Soedewi Masjchon Sofwan menggunakan terminologi perbuatan melawan hukum.

Ahli hukum yang memilih terminologi perbuatan melanggar hukum hanya membatasi pengertian pada penafsiran Pasal 1365 BW tentang pengertian *onrechtmatigedaad*, dan ahli hukum yang memilih terminologi perbuatan melawan hukum berpendapat bahwa melawan hukum melekat sifat aktif dan pasif, sehingga perbuatan melawan hukum mencakup substansi yang lebih luas yaitu baik perbuatan

¹⁸R Subekti dan Tjitro Sudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT Pradnya Paramita, 2003, hal.346.

¹⁹Mariam Darus Badruzaman dalam Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003 hal.4

yang didasarkan pada kesengajaan maupun kelalaian, atau perbuatan melawan hukum dapat dimaknais sebagai suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain, atau sengaja tidak melakukan perbuatan hukum yang bertentangan dengan kewajiban hukum atau bertentangan dengan hukum tidak tertulis, padahal seharusnya dilakukan oleh seseorang dalam pergaulan dimasyarakat.

Peneliti memilih terminologi perbuatan melawan hukum karena sesuai dengan rumusan masalah yang ditemukan dalam kasus-kasus hukum yang dijumpai seperti dalam perkara perdata yang dipaparkan dalam daftar perkara sebagaimana telah disebutkan diatas, yang berkaitan dengan penetapan nilai limit harga lelang.

Eksekusi lelang hak tanggungan di Indonesia diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan antara lain:

1. Peraturan perundangan-undangan sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.

“Het Herziene Indonesisch reglement (HIR) staatsblad tahun 1941-44 tentang hukum acara perdata untuk wilayah Jawa dan Madura”, dalam Pasal 224 dan *“Hukum Acara Perdata diluar Jawa dan Madura (reglement tot regeling van het rechtsweezen in the gewesten buiten java en madura) Staatblad 1927-227”*, dalam Pasal 258 mengatur tentang prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan, dapat djelaskan sebagai berikut:

- a. Kreditur mengajukan permohonan eksekusi lelang jaminan hak tanggungan berdasarkan irah-irah: *“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”*, baik secara lisan maupun tertulis,

- kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana objek jaminan berada, tetapi permohonan pada umumnya dilakukan secara tertulis.
- b. Setelah menerima permohonan tersebut, Ketua Pengadilan menyuruh panitera untuk memanggil pihak debitur (pemberi hak tanggungan) serta memperingatkan (*aanmaning*) supaya ia memenuhi kewajibannya dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan yang selama-lamanya 8 (delapan) hari.
 - c. Apabila setelah lewat tempo yang ditentukan itu dan debitur belum juga memenuhi kewajibannya, baik untuk pelunasan hutang maupun pengosongan rumah, atau ia jika dipanggil dengan patut, tidak datang menghadap, maka Ketua Pengadilan oleh karena jabatannya memberi perintah dengan surat, supaya disita obyek jaminan hak tanggungan untuk dilakukan penjualan melalui pelelangan umum untuk pelunasan.
 - d. Ketua Pengadilan memberikan penetapan nilai limit harga lelang berdasarkan surat keterangan dari kepala desa / lurah dimana objek sengketa berada mengenai nilai jual objek sengketa .
2. Peraturan Perundang-undangan setelah berlakunya UU Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Pasal 6 UU Hak Tanggungan, menyatakan bahwa “memberi hak kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri apabila debitur pemberi hak tanggungan cidera janji atau wanprestasi”.

Penjualan obyek hak tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan *izin eksekusi* dari Pengadilan Negeri. Selanjutnya Pasal 20 UU Hak Tanggungan dinyatakan bahwa:

- a. Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :
 - 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya,
- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak,
- c. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan,
- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) batal demi hukum,

- e. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut Pasal 26 UU

Hak Tanggungan ditegaskan bahwa:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 UU Hak Tanggungan, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang dimaksud adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR, sebagaimana eksekusi sebelum berlakunya UU Hak Tanggungan.

Disini penetapan nilai limit harga lelang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan tentang nilai jual objek jaminan.

3. Peraturan perundang-undangan setelah berlakunya UU Hak Tanggungan jo. setelah berlakunya Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tentang Petunjuk pelaksanaan lelang”. Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan dapat dijelaskan bahwa:

Apabila debitur cedera janji pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate eksekusi*) tanpa lewat pengadilan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan tersebut menjual sendiri tanpa lewat pengadilan, apabila hal itu diperjanjikan, dan apabila tidak diperjanjikan harus mengacu pada Pasal 224 HIR dimana eksekusi lelangnya harus lewat Pengadilan Negeri”.

Pelelangan tanpa lewat (tanpa izin) Pengadilan Negeri atau disebut *parate eksekusi* terhadap obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 19 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 yang dimaksud dengan penjual adalah

orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual barang secara lelang. Sementara itu, Pasal 1 angka 28 menentukan nilai limit harga barang yang akan dilelang ditetapkan oleh penjual/pemilik barang”.

Setiap pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit harga barang yang dilelang, berdasarkan ketentuan Pasal 44 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang berkaitan dengan nilai limit harga barang yang dilelang disebutkan sebagai berikut:

1. Penjual/pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan:
 - a. Penilaian oleh penilai, atau
 - b. Penaksiran oleh penaksir/tim penaksir,
2. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimiliki,
3. Penaksir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggungjawabkan termasuk Kurator untuk benda seni dan benda antik /kuno,
4. Penetapan nilai limit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menjadi tanggungjawab KPKNL atau pejabat lelang kelas II.

Memperhatikan Pasal 45 Peraturan Menteri Keuangan Nomor:27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan

lelang, menyebutkan bahwa nilai limit harga barang yang dilelang ditetapkan oleh penjual berdasarkan hasil penilaian dari penilai dalam hal ini dilakukan untuk:

1. Lelang non eksekusi sukarela atas barang berupa tanah dan/atau bangunan dengan limit harga paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah),
2. Lelang eksekusi Pasal 6 UUHT, lelang eksekusi fiducia dan lelang eksekusi harta pailit dengan nilai limit harga paling sedikit Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), atau
3. Bank kreditur akan ikut menjadi peserta pada lelang eksekusi Pasal 6 UUHT atau lelang eksekusi fiducia.

Dalam Pasal 48 ditentukan bahwa “nilai limit dibuat secara tertulis dan diserahkan oleh penjual kepada pejabat lelang paling lambat sebelum pengumuman lelang atau sebelum lelang dimulai, dalam hal nilai limit harga tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang”.

Dari beberapa peraturan perundang-undangan diatas, terdapat beberapa persoalan dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tanggal 22 Februari 2016, yaitu:

Persoalan pertama, terjadi tumpang tindih dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi, ada yang izin (lewat) Ketua Pengadilan Negeri dan tanpa izin (tanpa lewat) Ketua Pengadilan Negeri yakni langsung atas kekuasaan sendiri dari penjual lelang (pemegang hak tanggungan).

Persoalan kedua, dalam penentuan nilai limit harga barang yang dilelang, ada yang ditetapkan oleh Ketua pengadilan, dan ada pula yang ditetapkan sendiri oleh penjual /pemegang hak tanggungan. Dalam fakta pelaksanaan lelang dengan tanpa izin

Pengadilan Negeri dalam penetapan nilai limit harga lelang yang ditentukan sendiri oleh penjual/pemegang hak tanggungan, banyak menimbulkan permasalahan hukum, yaitu terjadi perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada pemberi jaminan hak tanggungan dan berdampak terjadinya perkara di pengadilan dengan dasar adanya gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Peraturan perundang-undangan berupa “Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tertanggal 22 Februari 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang” hanya melindungi hak penjual/pemegang hak tanggungan, tetapi mengabaikan hak pemberi jaminan atau debitur, karena penjual/pemegang hak tanggungan diberi kekuasaan penuh terhadap objek jaminan tanpa memberi proteksi/perlindungan pemberi jaminan untuk mempertahankan hak yang ada dalam objek jaminan yang di lelang tersebut. Penjual lelang seringkali melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual barang jaminan hak tanggungan dengan nilai limit harga “dibawah standart”, dengan maksud mencari keuntungan yang sebesar-besarnya diluar perjanjian hak tanggungan.

Lelang berasal dari Bahasa Belanda yaitu “Vendu”, dalam pelaksanaannya disebut ‘*openbare verkoping, openbare vailing*, yang berarti penjualan didepan umum. Lelang mempunyai pengertian yaitu menjual 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 lelang²⁰. Dalam realitanya lelang *parate eksekusi* hak tanggungan atas tanah dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, banyak disalah gunakan sebagai alat untuk

²⁰Rahmadi usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017,hal.21

melegalkan jual beli barang jaminan secara terselubung yang sebelumnya sudah terjadi *deal-deal* antara penjual/pemegang hak tanggungan dengan pembeli lelang yang *notabene* pemilik modal. Hal demikian bertentangan dengan ketentuan yang sudah diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan, setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum’.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini dibuat dengan maksud untuk memudahkan pembaca dalam mempelajari dan memahami isi atau materi tesis. Oleh karena itu penulisannya disusun bab demi bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini, dikemukakan apa yang menjadi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat dari penelitian ini. Dilanjutkan dengan menampilkan penelitian terdahulu, kerangka teori dan konseptual yang menjadi pisau analisis terhadap masalah yang dibahas. dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II adalah bab tinjauan pustaka, didalamnya membahas tentang tinjauan umum tentang eksekusi, meliputi: pengertian eksekusi, dasar hukum eksekusi, macam-macam eksekusi, eksekusi jaminan. Kemudian membahas hak tanggungan mulai dari pengertian hak tanggungan, dasar hukum hak tanggungan, obyek jaminan, pembebanan hak tanggungan dan hapusnya hak tanggungan.

Dalam bab ini dibahas pula mengenai perbuatan melawan hukum, meliputi pengertian perbuatan melawan hukum, konsep kesalahan dalam perbuatan melawan hukum, hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang timbul, dan penilaian terhadap besarnya ganti rugi.

BAB III: METODE PENELITIAN

Pada bab ini terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber bahan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab IV ini berisi analisis terhadap permasalahan yang dibahas yakni parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, dan pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan memerlukan adanya putusan dari pengadilan negeri.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini dikemukakan beberapa kesimpulan dari permasalahan yang dibahas, dan diakhiri dengan mengemukakan saran sebagai rekomendasi yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan pada bab-bab sebelumnya terkait dengan permasalahan yang dibahas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan menurut UU Hak Tanggungan memerlukan adanya penetapan dari Pengadilan Negeri. Hal ini didasarkan pada SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya adalah menyatakan bahwa walaupun kreditur telah memegang hak tanggungan, yang berarti bernilai parate eksekusi, namun bila kreditur akan melakukan eksekusi, harus melalui izin Ketua Pengadilan Negeri, tidak boleh langsung ke Kantor Lelang. Apabila dilakukan langsung ke Kantor Lelang, namun debitur tidak bersedia mengosongkan obyek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri dilarang melakukan eksekusi pengosongan obyek lelang.
2. Parate eksekusi hak tanggungan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila dilakukan tanpa meminta izin (fiat) Pengadilan Negeri meski didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara juncto Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Tetapi dalam praktik pelaksanaannya karena sering terjadi penyalahgunaan, termasuk diantaranya penentuan nilai limit harga barang yang dilelang tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 pasal 44 dan 45, dan malah merugikan pihak debitur, maka pelaksanaan parate eksekusi harus tetap dengan izin (fiat) dari Pengadilan. Hal ini mengacu pada Putusan Mahkamah

Agung Republik Indonesia No. 3201 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menegaskan bahwa “parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan Pengadilan Negeri meski didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal”, dan juga didasarkan pada SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa walaupun kreditur telah memegang hak tanggungan, yang berarti bernilai parate eksekusi, namun apabila kreditur akan melakukan eksekusi, harus melalui izin Ketua Pengadilan Negeri, tidak boleh langsung ke Kantor Lelang. Apabila dilakukan langsung ke Kantor Lelang, namun debitur tidak bersedia mengosongkan obyek lelang, maka Ketua Pengadilan Negeri dilarang melakukan eksekusi pengosongan obyek lelang

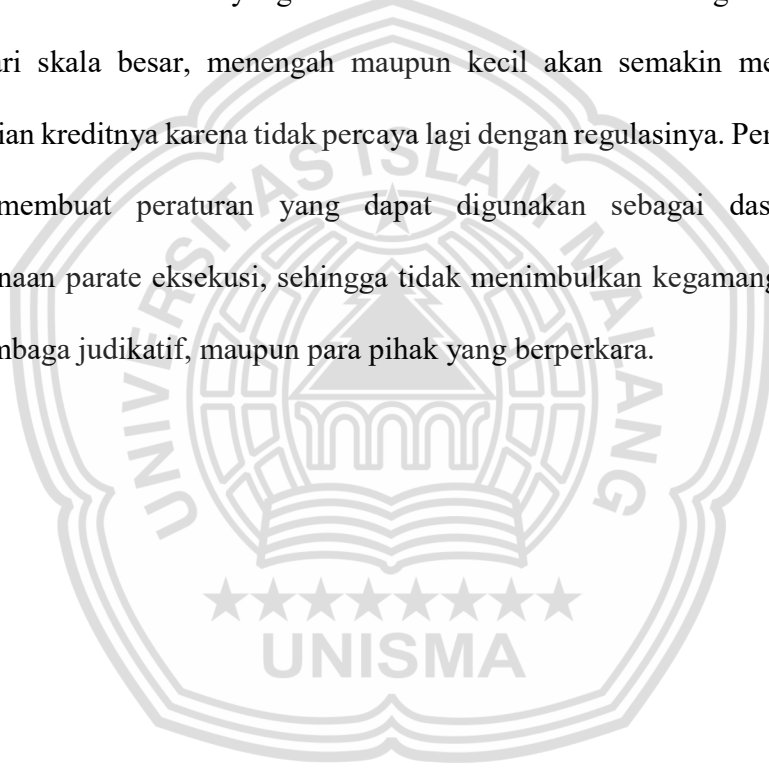
B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Pilar-pilar pembentukan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum tidak boleh diabaikan dalam kaidah hukum penetapan nilai limit harga lelang barang jaminan parate eksekusi hak tanggungan. Keadilan ditandai oleh hubungan yang baik antara satu dengan yang lain, tidak untuk mengutamakan diri sendiri tetapi juga tidak mengutamakan pihak lain, serta ada kesamaan. Dalam penetapan nilai limit harga lelang semestinya harus melibatkan pemberi jaminan dan *appraisal independent*. Terjadinya ketidakadilan disini adalah penjual atau pemegang hak tanggungan (bank) dalam menentukan limit harga

lelang tidak melibatkan pemberi jaminan (debitur) dan tidak melibatkan *appraisal* yang independen, oleh karenanya dalam pelaksanaan lelang parate eksekusi tidak menyelesaikan masalah akan tetapi menimbulkan masalah baru. Ini yang harus dihindari.

2. Penting kiranya pemerintah melakukan upaya-upaya konstruktif dalam konteks penguatan kedudukan lembaga *parate eksekusi*, sebab bukan tidak mungkin bahwa kreditur yang rata-rata didominasi oleh lembaga keuangan baik dari skala besar, menengah maupun kecil akan semakin membatasi pemberian kreditnya karena tidak percaya lagi dengan regulasinya. Pemerintah harus membuat peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar bagi pelaksanaan parate eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kegamangan baik bagi lembaga yudikatif, maupun para pihak yang berperkara.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Achmad Ali, (2001), *Tujuan dan Fungsi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Anonimous, (2004), *Seri Peraturan Perundang-Undangan Perbankan Indonesia*, Jakarta: Citra Mandiri.
- Bambang Waluyo, (2002), *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, (2000), *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Penerbit Jambatan.
- Djuhaendah Hasan, (1996), *Istilah dan Pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam Laporan Akhir Kompendium Bidang Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, 1996/1997).
- Fachmi, (2011), *Kepastian Hukum Mengenai Putusan Batal Demi Hukum' dalam Sistem Peradilan Pidana Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia Publishing.
- Gustav Radbruch, (1950), *Legal Philosophy, in The Legal Philosophies Of Lask, Radbruch, and Dabin*, Cambridge Mass: Harvard University Press.
- Hasanuddin Rahman, (1995), *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- J.M. van Dunne dan Gr.van der Burght, (1988), *Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 KUH Perdata)*, diterjemahkan oleh Lely Niwan, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia, Proyek Hukum Perdata. Semarang 22 Agustus - 3 September 1988.
- Kansil, CST, (2000), *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Keeton, et.al, I, (1983), *Tort and Accident Law*, St. Paul Minnesota, USA, West Publishing Co.
- II, (1984), *Prosser and Keeton on Tort*, St. Paul, Minnesota, USA: West Publishing Co.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, (1993), *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- M. Khoidin, (2017), *Hukum Jaminan, Hak-hak jaminan, 'Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggunga'*, Surabaya: Laksbang Justitia.

- Mahadi, (1958), *Sumber-Sumber Hukum*, Jakarta: N.V. Soeroengan.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Munir Fuady, (2017), *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , (1994), *Hukum Bank dalam Teori dan Praktek*, Buku Kedua, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustofa, (2005), *Kepaniteraan Peradilan Agama*, Jakarta: Kencana.
- Paulus Effendi Lotulung, (1993), *Penegakan Hukum Lingkungan oleh Hakim Perdata*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, (2007), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Rahmadi Usman, (2001), *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- , (2017), *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika.
- R.Soebekti, (1995), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditia Bakti.
- dan Tjitro Sudibyo, (2003), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- , (1989), *Hukum Acara Perdata*, Cet. Ke-3, Bandung: Penerbit Binacipta.
- , (1996), *Jaminan jaminan untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, ditulis kembali oleh Johannes Gunawan, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rosa Agustina, (2003), *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Retnowulan, dkk, (1997), *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: BHPN Departemen Kehakiman RI.
- R. Setiawan, (1979), *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, (2001), *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan singkat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada.

Soetandyo Wignyosubroto, (1995), *Sebuah Pengantar ke Arah Perbincangan tentang Pembinaan Penelitian Hukum dalam Pembangunan Jangka Panjang Tahap II*, Jakarta: BPHN Departemen Kehakiman.

-----, (2002), *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: Elsam dan Huma.

Sri Setianingsih Suwardi, (1996), *Perbuatan Melawan Hukum Secara Khusus*, Laporan Akhir Kompedium Bidang Perbuatan Melawan Ilukum, Jakarta, BPHN, 1996/1997.

Sudargo Gautama (Gouwgioksiong), (1973), *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Bandung: Alumni.

Suratman dan Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Alfa Beta.

Theo Huijbers, (1984), *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Yayasan Kanisius.

Thomas Suyatno, (1991), *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Vollmar, HFA, (1984), *Inleiding tot de studie van het Nederlands Burgerlijk Recht*, diterjemahkan oleh LS. Adiwimarta, Jakarta: CV.Rajawali.

Wijanarto, (2013), *Hukum dan Ketentuan Perbankan' di Indonesia*, Jakarta: Pustaka Utama Grafity.

Yahya Harahap, (1991), *RuangLingkup Permasalahan Eksekusi*, Jakarta: Penerbit Gramedia.

-----, (2010), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Penerbit Sinar Grafika.

Jurnal:

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, (2018), *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 3, Nomor 1, Juni 2018.

Hari Agus Santoso, (2021) *Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch Dalam Putusan PKPU "PTB"*, *Perspektif Keadilan Hukum Vol. 36 No. 3 November 2021*.

Maria Stephannie Halim, (2018), *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1 Agustus 2018.

R. Suharto, (2019), *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jurnal Law, Development & Justice Review, Volume 2, Nomor 2, Oktober 2019.

Setiawan, “Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum dan Perkembangan dalam Yurisprudensi.” *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 16*, Januari 1987.

Website:

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, *Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan*, JIPPK, Volume 3, Nomor 1, Juni 2018, Halaman 1-7 ISSN: 2528-0767 (p) dan 2527-8495 (e) <http://journal2.um.ac.id/index.Php/jppk>, diakses 12 Oktober 2022.

Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, diakses dari <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> tanggal 20 Desember 2022.

Moh. Ansori, *Lelang Berdasarkan pasal 6 UUHT Batal Demi Hukum*, Direktur Eksekutif LPK, Komnas PK-PU dan Direktur Eksekutif Entitas Hukum Indonesia, www.entitashukumindonesia.blogspot.com, diakses pada tanggal 25 Oktober 2022.

Ria Desmawati Rianto, Prija Djatmika, Siti Hamidah, *kajian yuridis pembatalan lelang eksekusi karena nilai limit rendah*, <https://media.neliti.com/media/publications/119824-ID-kajian-yuridis-pembatalan-lelang-eksekus.pdf>, diakses pada tanggal 10 Oktober 2022.

www.jdih.kemenkeu.go.id, diakses pada 10 Mei 2023.

Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Nasional

Het Herziene Indonesich Reglement (HIR) staatsblad Tahun 1941 Nomor 44 “tentang Hukum Acara Perdata”.

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

Peraturan Menteri Keuangan nomor: 106/PMK.06/2013, “tentang Perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang”.

Peraturan Menteri Nomor:’ 27/PMK.06/2016, tanggal 22 Februari 2016 “tentang petunjuk pelaksanaan lelang”.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986

Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor: 70/PUU-VIII/2011, tertanggal 05 Desember 2011.

