

# Kepastian hukum bagi pemenang lelang dalam eksekusi hak tanggungan dengan cara parate eksekusi (pengamatan pada Pengadilan Negeri Bantul) = Legal certainty for auction winner in a mortgage parate execution (a look at Bantul District Court) / Napitupulu, Boyke B S

Napitupulu, Boyke B.S., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20414606&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Parate Eksekusi dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah salah satu cara eksekusi obyek Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ("UUHT"). Namun sangat disayangkan UUHT yang telah berumur 19 (sembilan belas) tahun hingga saat ini masih belum mengatur sendiri tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila terjadi cedera janji dan masih menggunakan tata cara eksekusi lembaga jaminan hipotik yang mengacu kepada tata cara eksekusi dalam Hukum Acara Perdata (HIR/RBg). Kenyataan tersebut menimbulkan masalah ketika diperlukan eksekusi riil melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan dalam hal pemenang lelang obyek Hak Tanggungan yang penjualannya dilakukan atas kekuasaan sendiri tidak dapat segera menikmati obyek Hak Tanggungan karena obyek Hak Tanggungan masih dalam penguasaan Pemberi Hak Tanggungan atau pihak lain. Upaya hukum apakah dan bagaimana sebaiknya tata cara eksekusi Hak Tanggungan diatur agar selain kreditur dan debitur, pemenang lelang juga memperoleh perlindungan dan kepastian hukum menjadi pertanyaan yang hendak dicari jawabnya dalam penelitian ini. Penelitian yang dilakukan ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode penelusuran kepustakaan dalam mengumpulkan datanya serta melakukan wawancara dengan narasumber dan informan. Kekosongan hukum ditambah pertentangan antar ketentuan dalam UUHT sendirilah ternyata yang menjadi penyebab ketidakjelasan upaya hukum dalam hal dibutuhkan eksekusi riil setelah dilakukan parate eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan. Pada tahun 2012 terbit Surat Edaran Mahkamah Agung ("SEMA") yang meskipun tujuannya adalah mengisi kekosongan hukum dan memberi kepastian hukum justru tidak mengutamakan rasa keadilan khususnya bagi pemenang lelang yang beritikad baik. Syukurlah aturan yang tidak mengutamakan rasa keadilan tersebut segera disadari dan dikoreksi oleh SEMA yang terbit tahun 2014. Perlunya perbaikan UUHT dan peraturan perundangundangan terkait terutama Hukum Acara Perdata yang masih menggunakan undangundang peninggalan kolonial serta kehati-hatian ekstra peserta lelang tentunya dapat menghindari masalah di kemudian hari meskipun apabila suatu saat dasar hukum yang lebih kuat selain SEMA yang bersifat internal telah lahir.

<hr>Parate Execution is one of the ways to execute mortgage based on Law No.4 Year 1996 Regarding The Mortgage Of Land And Objects Related Attached To It ("UUHT"). But after 19 (nineteen) years the process of executing a mortgage is still not regulated in UUHT and instead still referring to other laws. This fact caused problem when a real execution to empty the land by district court is needed and asked to the chief judge at a district court by the auction winner because the old owner or other parties is not willingly give up the land that already sold in an auction to the highest bidder who by law become the new owner. What is the legal solution and what should be done to the regulation of mortgage execution in UUHT so beside creditors and debtors, the auction winner also have legal protection and legal certainty is the question asked and looked for answers in this research. This research is a normative juridical study by collecting data

from written source and interviews. Lack of regulation and clash between regulation in UUHT actually was the cause of the uncertainty of legal solution in case a real execution is needed after a mortgage parate execution. At 2012 Supreme Court issued Letter ("SEMA") that although the objection was to fill the lack of regulation and by that give legal certainty but the 2012 SEMA was thought by many as not providing the sense of justice especially for the good intended auction winner. It's a good thing that finally it was corrected by the 2014 SEMA that gave more sense of justice. The need for UUHT amandment and other related laws especially the hundreds years old procedural civil law and carefulness in buying land in an auction is needed to avoid a latter problem.