

**IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG
BERDASARKAN TITLE EKSEKUTORIAL**

SKRIPSI



**OLEH
RIKA DWI LISWARA
NM. 20810083**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH METRO**

2024

ABSTRAK

IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG BERDASARKAN TITLE EKSEKUTORIAL

Oleh:
RIKA DWI LISWARA
NPM. 20810083

Undang-undang memberikan pengecualian dari prosedur gugatan perdata biasa dalam penagihan piutang melalui lembaga Grosse Akta. Dengan adanya pengecualian yang diciptakan undang-undang tersebut maka dalam menyelesaikan debitur yang wanprestasi kreditur tidak perlu menempuh melalui gugatan perdata kepada debitur tetapi dapat langsung mengeksekusi jaminan kredit berdasar Grosse Akta. Permasalahan dari skripsi ini adalah: a. Bagaimana Implementasi lelang berdasarkan Title Eksekutorial?. b. Faktor penghambat dalam implementasi lelang berdasarkan Title Eksekutorial?.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian lapangan dengan metode wawancara, data yang digunakan adalah data skunder.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan disertai data yang dapat dikumpulkan, maka dapat disimpulkan bahwa: 1. Implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial* melibatkan proses penjualan barang atau properti yang diambil alih oleh otoritas yang berwenang sebagai hasil dari suatu putusan pengadilan. *Title Eksekutorial* akan otoritas hukum yang memberikan hak kepada pihak tertentu untuk menjual atau melepaskan aset yang menjadi jaminan utang yang belum dilunasi. Implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial* memerlukan ketelitian dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Seluruh proses ini harus diawasi oleh otoritas yang berwenang untuk memastikan keadilan dan kepatuhan hukum. 2. Beberapa faktor ini dapat memperlambat atau menghambat proses lelang dan pelaksanaan eksekusi. Berikut adalah beberapa faktor penghambat yang mungkin muncul yaitu **proses hukum yang panjang, kendala administratif, perlawanan dari pihak yang bersangkutan, kondisi pasar yang tidak mendukung, ketidakmampuan calon pembeli, ketidakpastian hukum, keterbatasan infrastruktur lelang, masalah teknis, resistensi lokal atau opini publik, ketidakterediaan pembeli yang cukup.**

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran dari penulis dalam penelitian ini adalah: 1. Setiap kasus dapat memiliki faktor penghambat yang unik, dan solusi untuk mengatasi hambatan tersebut akan bergantung pada konteks hukum dan ekonomi yang spesifik. Dalam setiap implementasi lelang berdasarkan *Title Eksekutorial*, transparansi, kepatuhan hukum, dan koordinasi yang baik antara pihak-pihak yang terlibat sangat diperlukan untuk mengurangi risiko penghambatan tersebut. 2. Pastikan bahwa seluruh proses lelang dan informasi terkait tersedia secara transparan bagi semua pihak terkait. Komunikasi yang

efektif antara pihak yang terlibat, termasuk pihak pelaksana eksekusi, pengadilan, kreditur, dan calon pembeli, sangat penting.

ABSTRACT
IMPLEMENTATION AND FACTORS INHIBITING AUCTIONS
BASED ON EXECUTORIAL TITLE

By.:
RIKA DWI LISWARA
NPM. 20810083

The law provides an exception from the normal civil lawsuit procedure in collecting receivables through the Grosse Deed agency. With the exceptions created by this law, in resolving debtors who are in default, creditors do not need to resort to civil lawsuits against debtors but can directly execute credit guarantees based on the Grosse Deed. The problems of this thesis are: a. How is the auction implemented based on Executive Title? b. Inhibiting factors in implementing auctions based on Executive Title?.

This research uses empirical juridical methods, namely field research with interview methods, the data used is secondary data.

Based on the results of research and discussion accompanied by data that can be collected, it can be concluded that: 1. Implementation of an auction based on Executorial Title involves the process of selling goods or property that has been taken over by the competent authority as a result of a court decision. Executorial Title will be the legal authority that gives certain parties the right to sell or dispose of assets that are collateral for outstanding debts. Implementation of auctions based on Executorial Title requires accuracy and compliance with applicable legal procedures. This entire process must be supervised by competent authorities to ensure fairness and legal compliance. 2. Some of these factors can slow down or hinder the auction process and execution. The following are several inhibiting factors that may arise, namely a long legal process, administrative obstacles, resistance from the parties concerned, unsupportive market conditions, inability of prospective buyers, legal uncertainty, limited auction infrastructure, technical problems, local resistance or public opinion, unavailability enough buyers.

Based on the conclusions above, the suggestions from the author in this research are: 1. Each case can have unique inhibiting factors, and solutions to overcome these obstacles will depend on the specific legal and economic context. In every auction implementation based on Executive Title, transparency, legal compliance and good coordination between the parties involved are very necessary to reduce the risk of obstruction. 2. Ensure that the entire auction process and related information is available transparently to all relevant parties. Effective communication between the parties involved, including the executor, the court, creditors, and prospective buyers, is very important.

PERSETUJUAN

Skripsi Oleh **RIKA DWI LISWARA** ini,
Telah di periksa dan disetujui untuk diuji

Metro, 23 Januari 2024
Pembimbing I,



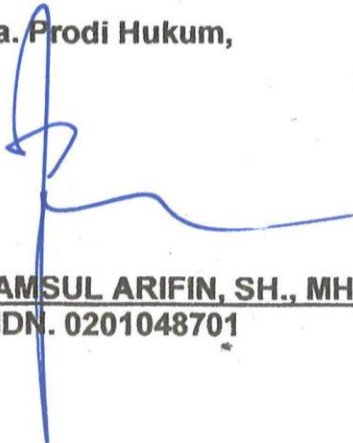
Dr. ISKANDAR, SH., MH.
NIDN. 0202056801

Metro, 23 Januari 2024
Pembimbing II,



Dr. BENNADI, SH., MH
NIDN. 0206116501

Ka. Prodi Hukum,




SAMSUL ARIFIN, SH., MH
NIDN. 0201048701

PENGESAHAN

Skripsi Oleh **RIKA DWI LISWARA** ini,
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : 23 Januari 2024

TIM PENGUJI



Dr. ISKANDAR, SH., MH., Ketua
NIDN. 0202056801



Dr. EDI RIBUT HARWANTO, SH., MH, Penguji Utama
NIDN. 0229057401



Dr. BENNADI, SH. MH., Sekretaris
NIDN. 0206116501



Mengetahui
Dekan,

SAMSUL ARIFIN, SH., MH
NIDN. 0201048701


SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RIKA DWI LISWARA
NPM : 20810083
Prodi : Hukum
Universitas : Universitas Muhammadiyah Metro

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Skripsi saya yang berjudul :
**“IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG BERDASARKAN
TITLE EKSEKUTORIAL”**. Adalah hasil karya saya sendiri dengan metode
mengutip beberapa artikel dan jurnal sebagai acuan penulis, juga mengutip
pendapat para ahli sesuai dengan judul yang diangkat oleh penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dalam keadaan
sehat wal'afiat.

, 23 Januari 2024

METERAN
TEMPEL
98DALX049783247
RIKA DWI LISWARA
NPM. 20810083



UNIT PUBLIKASI ILMIAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
METRO

SURAT KETERANGAN UJI KESAMAAN (*SIMILARITY CHECK*)

Nomor: 89/II.3.AU/F/UPI-UK/2024

Unit Publikasi Ilmiah Universitas Muhammadiyah Metro dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : RIKA DWI LISWARA
NPM : 20810083
Jenis Dokumen : SKRIPSI

Judul:

IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG BERDASARKAN TITEL EKSEKUTORIAL

Telah dilakukan validasi berupa Uji Kesamaan (*Similarity Check*) dengan menggunakan aplikasi *Turnitin*. Dokumen telah diperiksa dan dinyatakan telah memenuhi syarat bebas uji kesamaan (*similarity check*) dengan persentase $\leq 20\%$. Hasil pemeriksaan uji kesamaan terlampir.

Demikian kami sampaikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.



Metro, 21 Februari 2024

Unit,

Endo Susanto, M.Pd., Kons.
NIDN. 0213068302

Hajar Dewantara No 116
Mulyo, Kec. Metro Timur Kota Metro
Jung, Indonesia

Website: upi.ummetro.ac.id
Email: help.upi@ummetro.ac.id

MOTTO

**“Dan Allah menyukai orang-orang yang bersabar”
(Qur’an, Ali ‘Imran:146)**

**“Setiap Muslim yang menanam suatu tanaman atau suatu tumbuhan,
kemudian tanamannya itu dimakan oleh burung, manusia atau hewan,
maka itu akan menjadi Sodaqoh baginya”**

(Hadist Riwayat Al Bukhari)

**“Orang yang bahagia adalah orang yang memulai hidupnya dengan
berdo’a, mengabdikannya dengan menolong, menyertainya dengan
senyum, dan mengakhirinya dengan bersyukur”**

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Dengan diiringi do'a dan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, serta junjungan tinggi Rasulluloh Muhammad SAW.

Dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa bahagia ini kupersembahkan karyaku ini kepada :

1. Ayahanda dan Ibunda Tercinta sebagai bukti hormat, bakti dan sayang. Kalian adalah dua insan manusia yang begitu sangat ku sayangi dan kucintai, berkat didikan, bimbingan dan do'a mereka dalam membesarkanku, sehingga aku bisa menjadi orang yang berhasil.
2. Saudara-saudaraku serta seluruh keluarga besar yang selalu memotivasi, do'a dan perhatian sehingga aku lebih yakin dalam menjalani hidup ini.
3. Untuk seseorang yang selalu mengisi hari-hariku, tempat berkeluh kesah, orang yang selalu memberiku semangat, motivasi dan penuh perhatian.
4. Sahabat dan teman-teman yang selalu menemani, memberikan dukungan dan do'anya untuk keberhasilanku, terimakasih atas persahabatan yang indah dan waktu-waktu yang kita lalui bersama.
5. Untuk semua pihak yang membantu dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini;
6. Almamaterku Universitas Muhammadiyah Metro Fakultas Hukum;

Penulis,



RIKA DWI LISWARA
NPM. 20810083

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan taufik serta Hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini penulis berusaha membahas masalah dengan judul; **“IMPLEMENTASI DAN FAKTOR PENGHAMBAT LELANG BERDASARKAN TITLE EKSEKUTORIAL”**.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan kesalahan, untuk itu demi kesempurnaannya maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun.

Selesainya penulisan skripsi ini tidak lepas dari peran berbagai pihak, untuk itu penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Nyoto Suseno, M.Si, Rektor Universitas Muhammadiyah Metro.
2. Bapak Samsul Arifin, SH., MH. Plt. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
3. Bapak Dr Iskandar, SH., MH, Sebagai pembimbing I yang telah banyak membantu dan memberikan saran-saran yang membangun kepada penulis.
4. Bapak Tirta Gautama, SH., MH, sebagai pembimbing II yang telah banyak memberikan bantuan dan saran-saran yang sangat membangun.
5. Bapak Samsul Arifin, SH., MH, sebagai Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
6. Semua teman-teman terdekatku dan almamater Fakultas Hukum UM. Metro yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selama ini bercengkerama, memberi semangat kepadaku demi suatu tujuan, yaitu Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Metro.
7. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil. Semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca.

Metro, 23 Januari 2024

RIKA DWI LISWARA
NPM. 20810083

DAFTAR ISI

	Halaman
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Permasalahan dan Ruang Lingkup	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Teoritis dan Konseptual	6
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Hukum.....	11
1. Pengertian Hukum.....	11
2. Tujuan Hukum.....	13
3. Sistim Hukum	14
B. Tinjauan Umum tentang Lelang.....	15
1. Pengertian Lelang	15
2. Dasar Hukum Lelang.....	17
3. Jenis-jenis Lelang.....	18
C. Tinjauan Umum tentang Parate Eksekusi.....	24
1. Pengertian Parate Eksekusi	24
2. Dasar Hukum Parate eksekusi	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Pendekatan Masalah	30
B. Sumber dan Jenis Data	30
C. Narasumber.....	32
D. Teknik Pengumpulan Data	32
E. Analisis Data	33
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	34
A. Gambaran Umum Pengadilan Negeri Kota Metro Kelas IB	34
B. Struktur Organisasi Pengadilan Negeri Kota Metro Kelas IB ..	35
C. Narasumber	36
D. Implementasi Lelang Berdasarkan <i>Title Eksekutorial</i>	36
E. Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Lelang Berdasarkan <i>Title Eksekutorial</i>	47
BAB V PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran	54

DAFTAR PUSTAKA