

TESIS

PRINSIP PELELANGAN OBYEK HAK

TANGGUNGAN SECARA PARATE EXECUTIE

AKIBAT WANPRESTASI DALAM

PERJANJIAN KREDIT

(PRINCIPLE HAK TANGGUNGAN OBJECT

AUCTIONS IN PARATE EXECUTIE DEFAULT DUE

TO THE CREDIT AGREEMENT)



Oleh

RUMAWI
NIM. 100720101017

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM

KONSENTRASI HUKUM EKONOMI

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS JEMBER

2014

TESIS

PRINSIP PELELANGAN OBYEK HAK

TANGGUNGAN SECARA PARATE EXECUTIE

AKIBAT WANPRESTASI DALAM

PERJANJIAN KREDIT

(PRINCIPLE HAK TANGGUNGAN OBJECT

AUCTIONS IN PARATE EXECUTIE DEFAULT DUE

TO THE CREDIT AGREEMENT)

Oleh

RUMAWI
NIM. 100720101017

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS JEMBER

2014

**PRINSIP PELELANGAN OBYEK HAK
TANGGUNGAN SECARA PARATE EXECUTIE
AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT
(PRINCIPLE HAK TANGGUNGAN OBJECT
AUCTIONS IN PARATE EXECUTIE DEFAULT DUE
TO THE CREDIT AGREEMENT)**

TESIS

**Untuk memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Studi Ilmu Hukum
Pada Program Pascasarjana Universitas Jember**

Oleh

**RUMAWI
NIM. 100720101017**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS JEMBER
JEMBER**

TANGGAL 24 JANUARI 2014

**TESIS TELAH DISETUJUI
TANGGAL 10 JANUARI 2014**

Oleh

Dosen Pembimbing Utama

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP. 194804281985032001

Dosen Pembimbing Anggota

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Mengetahui
Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Program Pasca Sarjana Universitas Jember

Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP.195612061983031003

PENGESAHAN
PRINSIP PELELANGAN OBYEK HAK TANGGUNGAN SECARA
PARATE EXECUTIE AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN KREDIT
(PRINCIPLE HAK TANGGUNGAN OBJECT AUCTIONS IN PARATE
EXECUTIE DEFAULT DUE TO THE CREDIT AGREEMENT)

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 24 Januari 2014

Susunan Tim Penguji

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.
NIP. 196303081988021001

Dr. Dyah Ochtorina S, S.H., M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Anggota I,

Anggota II,

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP. 194804281985032001

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.
NIP. 194809031980021001

Mengetahui/Menyetujui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember

Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum.
NIP.197105011993031001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Ilmu Hukum), baik di universitas jember maupun di perguruan tinggi lain;
2. Tesis ini merupakan gagasan, ide, pemikiran dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing;
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka;
4. Apabila dalam naskah tesis inidapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang sudah diperoleh dari karya tulis ini maupun sanksi lainnya yang berlaku di Universitas Jember.

Jember, 9 Januari 2014
Yang membuat pernyataan

RUMAWI
NIM. 100720101017

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya, saya ucapkan kepada Ibu Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Utama (DPU) yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran.

Terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan yang setinggi-tingginya, saya ucapkan kepada Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran.

Dengan selesainya tesis ini, perkenankan saya mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Jember Drs. Moh. Hasan, Msc., PhD., atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Ilmu Hukum.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum, atas motivasi yang telah diberikan selama menjadi mahasiswa Magister Hukum Universitas Jember.
3. Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Dr. Dominikus Rato, S.H., Msi. atas dorongan dan kesempatan untuk menjadi mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum.
4. Civitas Akademika Universitas Bakti Indonesia khususnya Fakultas Hukum, yang telah memberikan dispensasi waktu untuk menyelesaikan studi magister ilmu hukum di Universitas Jember.

5. Ayahanda Warno (alm.) dan Ibunda Solichatun, yang telah memberikan motivasi dan kesempatan untuk menuntuk ilmu.
6. Kepada Asmarani Tri Andari, istri penulis yang memberikan spirit kehidupan, dan kepada Hauna dan Najma, anak penulis yang telah terkurangi waktunya untuk kuliah dan menulis tesis ini, diucapkan terima kasih.
7. Kepada Bulik Darti dan Bude Darni terima kasih atas dukungannya.
8. Seluruh rekan seperjuangan Magister Hukum angkatan 2010 yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terimakasih atas dukungannya dan terus semangat untuk segera menyelesaikan tesis.

Jember, 9 Januari 2014

Penulis

RUMAWI
NIM. 100720101017

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : “Prinsip Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Secara Parate Executie Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.”

Di dalam tulisan ini disajikan pokok-pokok bahasan tentang prinsip-prinsip eksekusi obyek hak tanggungan ketika debitor wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Besar harapan penulis supaya hasil penulisan tesis ini dapat berdayaguna dan bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi seputar hukum persaingan usaha. Namun demikian, penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu yang ada pada diri penulis pada saat menulis tesis ini. Oleh karena itu, untuk perbaikan dan penyempurnaan penulisan tesis ini, penulis senantiasa akan menerima kritik dan saran dari semua pihak.

Jember, 9 Januari 2014

RUMAWI
NIM. 100720101017

ABSTRAK

Hak tanggungan sebagai salah satu bagian dari hukum jaminan kebendaan diharapkan mampu untuk manifestasi kepastian hukum dan kepastian demi pelunasan kembali transaksi pembangunan ekonomi yang semakin pesat laju perkembangannya, khususnya dalam fasilitasi pinjaman. Sebagai pranata yang mengatur fasilitasi kredit, maka hak tanggungan memberikan kemudahan untuk eksekusinya ketika debitor wanprestasi, dan pasca eksekusinya. Ada tiga isu hukum yang dikaji dalam penelitian ini, yang meliputi: *pertama*, prinsip-prinsip dalam pelelangan obyek hak tanggungan; *kedua*, karakteristik *parate executie* dalam pelelangan obyek hak tanggungan, dan *ketiga*, prinsip-prinsip peralihan hak dalam pelelangan obyek hak tanggungan.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*), yaitu pendekatan ini dilakukan dengan mengkaji suatu peraturan perundangan-undangan, dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) yang merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dikemukakan oleh para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.

Penelitian ini dihasilkan pembahasan-pembahasan sebagai berikut ini. *Pertama*, prinsip-prinsip pelelangan obyek hak tanggungan: 1. Kantor lelang sebagai lembaga tunggal yang berwenang dalam pelelangan obyek hak tanggungan. Pelelangan obyek hak tanggungan tidak boleh dilakukan selain dihadapan pejabat lelang kelas I yang merupakan pegawai kantor lelang yang ditunjuk oleh menteri keuangan sebagai pejabat lelang kelas I; 2. kewenangan tidak mutlak kantor lelang dalam pelelangan obyek hak tanggungan. Obyek hak tanggungan dapat dijual secara di bawah tangan apabila debitor wanprestasi; 3. pelelangan obyek hak tanggungan dilakukan secara fiat pengadilan dan non fiat pengadilan. Untuk pelelangan obyek hak tanggungan secara fiat pengadilan, kreditor tidak dapat mengajukan pelelangan secara langsung ke kantor lelang, sedangkan pelelangan non fiat pengadilan, obyek hak tanggungan dapat diajukan lelang secara langsung kepada kantor lelang. *Kedua*, karakteristik *parate executie* dalam pelelangan obyek hak tanggungan: 1. pelelangan obyek hak tanggungan tanpa campur tangan debitor. 2. pelelangan obyek hak tanggungan dilakukan tanpa fiat pengadilan. dan 3. Permohonan Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Diajukan Sendiri Oleh Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Pertama. *Ketiga*, prinsip-prinsip peralihan hak dalam pelelangan obyek hak tanggungan: 1. kewenangan untuk menjual obyek hak tanggungan oleh bank selaku kreditor. 2. obyek hak tanggungan beralih dengan ditandatanganinya risalah lelang; 3. Risalah lelang untuk balik nama di kantor pertanahan.

Kata kunci: - lelang
- obyek hak tanggungan
- perjanjian kredit
- *parate executie*

ABSTRACT

Hak tanggungan as one part of the law should be able to guarantee the material manifestation of legal certainty and certainty repayment for the sake of economic development transactions is rapidly increasing pace of development, especially in facilitating lending. As the institutions that govern credit facilitation, the hak tanggungan provides convenience for execution when the debtor defaults, and post- execution. There are three legal issues that were examined in this study, which include: first, the principles in the auction object of hak tanggungan, secondly, the characteristics of the object in the auction parate executie hak tanggungan, and third, the principles of transfer of rights in the auction object hak tanggungan.

This research is a normative juridical approach to the law (statute approach), this approach is performed by mengkaji a statutory laws and regulations, and approaches the concept (conceptual approach) which refers to the legal principles argued by scholars of law or doctrine - legal doctrine.

This study produced the following discussions of this. First, the object of hak tanggungan auction has six principles: 1. Office of the auction as a single agency in charge of the auction object hak tanggungan. Auctions object hak tanggungan should not be done in addition to the auction before class I officials who are employees of the auction office designated by the minister financial as the official auction of class I; 2. authority is not absolute auctions in the auction office objects hak tanggungan. Object hak tanggungan can be sold under the counter if the debtor defaults; 3. object hak tanggungan auctions conducted and non- judicial fiat fiat pengandilan. For auction is a fiat object hak tanggungan court, the creditor can not apply directly to the office of the auction the auction, the auction non judicial fiat, object security rights can be submitted directly to the office auction. Secondly, There are three characteristics of object- parate executie in the auction of hak tanggungan: 1. auction objects without the intervention of hak tanggungan debtors. 2. object auctions hak tanggungan done without a court fiat. and 3. The auction object request hak tanggungan holder filed by creditor first hak tanggungan. Third, There are three principles of transfer of rights in the auction object hak tanggungan: 1. authority to sell the object of hak tanggungan by banks as creditors. 2. object of hak tanggungan switch with the signing of the minutes of the auction; 3. issuance of a certificate from the auction of hak tanggungan objects.

Keywords : - Auction
 - The object of mortgage
 - Credit agreement
 - Parate executie

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	i
SAMPUL DALAM	ii
PRASYARAT GELAR	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
KATA PENGANTAR	ix
RINGKASAN	x
SUMMARY	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Orisinalitas Penelitian	12
1.4 Tujuan Penelitian	17
1.5 Manfaat Penelitian	18
1.6 Metode Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
2.1 Prinsip	22
2.2 Lelang	23
2.3 Hak Tanggungan	39

2.3 Parate Executie	54
2.5 Wanprestasi	60
2.6 Perjanjian Kredit.....	64
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL.....	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
4.1 Prinsip-Prinsip Pelelangan Obyek Hak Tanggungan	75
4.2 Karakteristik Parate Executie Dalam Pelelangan Obyek Hak tanggungan	134
4.3 Prinsip-Prinsip Peralihan Hak Dalam Pelelangan Obyek Hak Tanggungan	175
BAB V PENUTUP	220
5.1 Kesimpulan	220
5.2 Saran	222
DAFTAR PUSTAKA	224