

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : YUNUS ADHI PRABOWO
NIM : 05.93.0048
Program Studi : Program Pascasarjana
Bidang Konsentrasi : Profesi Advokat

JUDUL TESIS

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB BALAI LELANG DALAM
PENYELESAIAN KREDIT MACET ATAS HUTANG YANG DIJAMIN
DENGAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS : PT. BALAI LELANG BATAVIA)**

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing Utama

(Prof. Dr.A. Widianti S.,S.H., C.N)

Tanggal November 2008

Dosen Pembimbing I

(Valentinus Suroto, SH. M. Hum)

Tanggal November 2008

Dosen Pembimbing II

(Y. Budi Sarwo, SH.MH)

Tanggal November 2008

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah digunakan orang lain untuk memperoleh gelar kemaagisteran di suatu perguruan tinggi, dan tidak juga terdapat karya atau pendapat yang pernah diterbitkan orang lain, kecuali yang secara sengaja tertulis dan diacu dalam naskah tesis ini serta disebut dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk kepentingan pernyataan keaslian (originalitas) tesis yang saya buat.



Hormat saya

Yunus Adhi Prabowo

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Tidak ada yang mudah tapi tidak ada yang tidak mungkin jika mau berusaha
- Anda adalah apa yang anda impikan
- Semakin banyak yang anda terima dalam hidup anda maka akan semakin bijaksana anda dalam menyikapinya
- Banyak orang besar di dunia ini tapi tak banyak diantara mereka yang berjiwa besar

Tesis ini aku persembahkan untuk:

1. Ayah dan Bunda yang dengan cinta dan kasih sayangnya senantiasa berdoa untuk keberhasilanku demi cita-citaku.
2. Mas Yusuf, Mbak Ochee, Adik zizah yang dengan rasa sayangnya selalu mendorongku untuk menyelesaikan studiku.
3. Keluarga besarku yang selalu memperdulikanku untuk menyelesaikan studi.
4. Pak Eddhie Praptono. S.H., M.H., dan putrinya Syahmina Adani Sabhinaya yang selalu membantu baik moril maupun materil.
5. Sobat-sobatku, Slamet Sugiarto Sutikno, Henriadi Hartanto, Agus Wicaksono, Anton, Novi Kusumawati, Olivia Oscar Budiman, Oriza Sativa Budiman, Keyshia Eve Ramadhania, Nalurita Dwi Hestiarini, Yudhy Andriani yang selalu memberi semangat.

KATA PENGANTAR

Dengan puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmad dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan baik tesis dengan judul

“PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB BALAI LELANG DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET ATAS HUTANG YANG DIJAMIN DENGAN HAK TANGGUNGAN”

(STUDI KASUS : PT. BALAI LELANG BATAVIA)

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tersebut masih jauh dari sempurna dan tanpa dorongan, bimbingan serta bantuan dari para pembimbing tesis, maka tesis ini pun tidak akan terwujud.

Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna mencapai gelar Pascasarjana Magister Hukum Advokat pada Universitas Soegijapranata Semarang.

Maka Pada Kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan banyak trimakasih kepada

1. Yth Dr. Yohanes Bagus Wismato M.Si., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Yth Dr.Ir. A. Rudyanto Soesilo. MSA., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Yth Prof. Dr. A Widyanti S., S.H. C.N., selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Konsentrasi Profesi Advokat Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang sekaligus Pembimbing Utama.
4. Yth Y. Budi Sarwo, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Hukum Konsentrasi Profesi Advokat Universitas Katolik Soegijapranata Semarang dan Dosen pembimbing II selama proses penyusunan tesis.

5. Yth Valentinus Suroto, S.H., M.Hum., selaku Dosen pembimbing I selama proses penyusunan tesis.
6. Seluruh Dosen dan Staff Pengajaran Program Studi Magister Hukum Konsentrasi Profesi Advokat Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
7. Yth Firman Agung, S.H.,M.M., selaku Head Officer Consumer Loan Processing Unit (CLPC), PT. Bank Mandiri yang telah mendukung penulisan tesis ini.
8. Yth Lilik S.H., selaku bagian biro hukum PT. Bank NISP yang telah mendukung penulisan tesis ini.
9. Yth. Ozwirza S.H., selaku bagian hukum PT. Batavia Balai Lelang yang telah mendukung penulisan ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan baik secara langsung dan tidak langsung kepada penulis.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis berharap semoga tesis yang penulis susun ini dapat bermanfaat bagi pembaca,

Semarang, 5 November 2008

(YUNUS ADHI PRABOWO, SH)

ABSTRACT

Auction hall as are agency business relies on trust from the community. The business is closely related to the ability of lobbying and in providing professional services, Central auction is required to be able to make a good marketing planning, also is required to make an auction community as the potential buyers, so that the auction hall can optimize the auction sale of auction assets. Central auction to be an alternative in the resolution of credit stuck with the guaranteed rights dependents, in relation to the handling of debts problems, our knowledge of alternative solution to debt problems and the reasons for creditors vote in the auction hall complete debts problems, Knowing the obstacles that occur in the field and the auction hall as the role of mediator in the debt settlement of the rights guaranteed by surety an to know the responsibility of auction hall in the resolution debts problem and auction execution.

This research method is the judicial normative (legal doctrinal approach), the specification used in this research is a descriptive analysis, the type of data used in this research is secondary data, the method of collecting data that is used literature studies and interviews then processed and presented in the form of research reports, the analysis method used in this research is a qualitative analytical.

The conclusions of this research execution guarantee through auction hall is considered more effective because they do not need a long time and can optimize the sales so that bad debts can be overcome, with the system of a good marketing, and all costs borne by the auction hall, based on the cost aspects, time aspects, aspects of the procedures conducted by the auction hall to make resolution of debt problems that are guaranteed with the rights of dependents through the auction hall more profitable for the creditors and although Central Auction only as an intermediary services as a pre-auction and scope of employment, rights, obligations has been set in Minister of Financial Regulation No. 118/PMK.07/2005 occurred in the field of rights, obligations auction hall set in the internal notes inside the *MoU* between the vendor and auction hall, other than to provide services to vendor also provides service object to the auction buyer. Advice from the author is necessary to have laws that specifically on the scope, rights, obligations and responsibilities of the auction hall and with the, parate execution can be carried out before the auction in advance so that the public assurance that the object dependents who purchased the rights through public auction can be mastered quickly without the buyer must strive own to get

Keywords: Auction Hall and rights dependent execution

ABSTRAKSI

Balai lelang sebagai badan usaha mengandalkan kepercayaan dari masyarakat. Kegiatan usahanya berkaitan erat dengan kemampuan *lobbying* serta profesional dalam memberikan jasa layanan, Balai lelang dituntut untuk mampu membuat planning pemasaran yang baik, dituntut juga untuk mempunyai komunitas pembeli lelang yang potensial sehingga balai lelang dapat mengoptimalkan penjualan aset-aset lelang. Balai lelang menjadi alternatif dalam penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan hak tanggungan, dalam kaitannya dalam penanganan kredit macet, kita Mengetahui alternatif-alternatif penyelesaian kredit macet dan alasan-alasan kreditur memilih balai lelang dalam menyelesaikan kredit macet, Mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan dan peranan balai lelang sebagai perantara dalam penyelesaian hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, mengetahui tanggung jawab balai lelang dalam penyelesaian kredit macet dan lelang eksekusi.

Metode penelitian ini bersifat yuridis normatif (*doctrinal legal approach*), spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis, dengan obyek yang diteliti adalah mengenai kegiatan dengan pihak kreditur yang menggunakan jasa balai lelang, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka, observasi dan tanya jawab (wawancara) yang kemudian diolah dan disajikan dalam bentuk laporan penelitian, metode analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analitis kualitatif.

Kesimpulan dari penelitian ini Eksekusi jaminan melalui balai lelang dianggap lebih efektif karena tidak memerlukan waktu yang lama dan bisa mengoptimalkan hasil penjualan sehingga kredit macet dapat diatasi, dengan sistem pemasaran yang baik dan segala biaya-biaya proses lelang ditanggung oleh balai lelang, berdasarkan aspek biaya, aspek waktu, aspek prosedur yang dilakukan oleh balai lelang membuat penyelesaian permasalahan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan melalui perantara balai lelang lebih menguntungkan bagi pihak kreditur dan Meskipun Balai Lelang hanya sebagai perantara sebagai jasa pra lelang dan ruang lingkup kerja, hak, kewajiban telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 118/PMK.07/2005 yang terjadi di lapangan adalah hak, kewajiban balai lelang diatur secara tersendiri dalam *MoU* internal antara vendor dan balai lelang. Balai lelang selain memberikan servis kepada vendor juga memberikan servis kepada pembeli obyek lelang. Saran dari penulis adalah perlu adanya Undang-Undang yang secara khusus mengatur tentang ruang lingkup, hak, kewajiban dan tanggung jawab balai lelang dan dengan adanya parate eksekusi dapat diadakan sita sebelum dilaksanakan pelelangan dimuka umum sehingga pada jaminan bahwa objek hak tanggungan yang dibeli melalui pelelangan umum dapat segera dapat dikuasai pembeli tanpa harus mengusahakan sendiri untuk mendapatkannya

Kata Kunci :Balai lelang dan Hak Tanggungan

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	v
ABSTRAKSI.....	vi
DAFTAR ISI.....	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Sistematika Penyajian Teisis.....	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum Tentang Perbankan.....	14
1. Pengertian Bank.....	14
2. Kredit.....	15
B. Hak Tanggungan.....	19
1. Perjanjian Kredit Dengan Klausul Pemberian hak Tanggungan.....	21
2. Eksekusi Hak Tanggungan.....	22
C. Penyelamatan Kredit Oleh Bank.....	25

1. Dijual Dibawah Tangan Oleh Kreditur Sendiri.....	26
2. Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan.....	27
3. Parate Eksekusi Melalui KPKNL.....	28
4. Parate Eksekusi Melalui Perantara Balai Lelang.....	39
D. Lelang	
1. Pengertian Lelang.....	31
2. Dokumen Lelang.....	34
E. Balai lelang	
1. Peranan Balai Lelang.....	40
2. Tanggung Jawab Balai Lelang.....	46

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	48
B. Spesifikasi Penelitian.....	48
C. Objek Penelitian.....	49
D. Jenis dan Sumber Data.....	49
E. Metode Pengumpulan Data.....	51
F. Alur Penelitian.....	51
G. Teknik Analisis Data.....	53

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Alasan Kreditur Memilih Balai Lelang Dalam Menyelesaikan Kredit Macet.	
1. Penyelesaian Atas Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan.....	54
2. Penyelesaian Melalui Jalur Pengadilan.....	57
3. Parate eksekusi melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).....	64

4. Parate Eksekusi Melalui Perantara Balai Lelang.....	67
5. Metode Persiapan dan Pelaksanaan Lelang Melalui Jasa Balai Lelang.....	69
a. Kegiatan Pra Lelang.....	70
b. Pelaksanaan Lelang.....	74
c. Kegiatan Pasca lelang.....	77
B. Permasalahan Hukum Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui Balai Lelang dan Peranan Balai Lelang Dalam Proses Penyelesaiannya.....	79
1. Peran Balai Lelang Dalam Penyelesaian Kredit Macet.....	80
2. Hambatan Yang dihadapi Balai lelang dalam Penyelesaian Kredit Macet.....	83
C . Tanggung Jawab Balai lelang.....	88
a. Analisis kasus parate eksekusi yang dilaksanakan oleh PT Bank NISP atas sertifikat hak tanggungan Nomor: 262/2003 Tanggal 8 September 2003.....	89
b. Analisis kasus posisi dan putusan.....	100
c. Analisis kasus atas proses Lelang Bank Mandiri.....	103

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	109
B. Saran.....	110

DAFTAR PUSTAKA.....	112
----------------------------	------------

LAMPIRAN :

PEDOMAN PERTANYAAN (Lampiran A)

PUTUSAN PENGADILAN (Lampiran B)