



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN
LELANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
KOTA SERANG**

T E S I S

**NAMA : Sedy Putri Maharani
NPM : 0806427871**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN
LELANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN
KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL)
KOTA SERANG**

T E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NAMA : Sendy Putri Maharani
NPM : 0806427871**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar**

Nama : Sedy Putri Maharani

NPM : 0806427871

Tanda Tangan :

Tanggal : 23 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Sendy Putri Maharani
NPM : 0806427871

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : A.Y. Dhaniarto S.H., LL.M (.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono S.H., M.H (.....)

Penguji : Akhmad Budi Cahyono SH., MH (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 23 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas berkat dan rahmat hidayah-Nya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **”PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SERANG”**.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis berharap dapat menerima saran dan masukan yang sifatnya membangun guna melengkapi kekurangan dari penulisan tesis ini.

Pada penulisan tesis ini, penulis telah memperoleh banyak bantuan, dukungan, dorongan secara moril, masukan dan saran sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. ALLAH SWT atas segala rahmat, nikmat, barokah dan karunia yang telah diberikan-Nya, sholawat serta salam tidak lupa penulis berikan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M., Ph.D.
3. Ketua program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H. M.H. selaku pembimbing akademik Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh dosen pengajar di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Seluruh staf administrasi sekretariat di program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

6. Bapak A.Y. Dhaniarto, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
7. Segenap Staf Kanwil Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Serang, khususnya Bpk. Doni Indarto, S.H., Mk.n. yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang penulis perlukan.
8. Orang tua dan keluarga penulis yang telah mendorong serta memberikan dukungan yang tak pernah habisnya.
9. Untuk Suamiku terkasih Girindra Wardhana terima kasih karena selalu memberikan waktu, tenaga, pemikiran, serta motivasi yang tidak pernah lelah untuk membantu penulis sehingga dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik.
10. Terima kasih juga untuk pihak-pihak yang membantu dalam pembuatan tesis ini, maaf jika penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu

Depok, Juni 2010

(Penulis)

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sendy Putri Maharani
NPM : 0806427871
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN LELANG
HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA
DAN LELANG (KPKNL) KOTA SERANG**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 23 Juni 2010

Yang menyatakan,

(Sendy Putri Maharani)

A B S T R A K

Nama : Sendy Putri Maharani
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum Debitor Pada Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Kota Serang

Dalam dunia usaha tidak dapat dilepaskan dari adanya peminjaman dana (kredit) yang didapat dari bank swasta maupun pemerintah, dimana bank didalam memberikan pinjaman untuk melindungi kepentingannya dapat meminta barang jaminan terhadap nasabahnya (debitor). Mengenai jaminan yang dapat diberikan, salah satu yang dipandang mempunyai nilai ekonomis yang lebih menguntungkan adalah berupa tanah maupun tanah dan bangunan yang diikat oleh Hak Tanggungan sebagaimana diatur didalam Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), dengan perjanjian manakala debitor cidera janji (wanprestasi), maka barang jaminan tersebut dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan umum (lelang) melalui KPKNL, untuk melunasi utang debitor sebagaimana dimuat didalam Pasal 6 UUHT. Namun terdapat persoalan yang timbul manakala debitor ingin membayar utangnya, namun telah dilakukan pengumuman yang mana menurut ketentuan didalam Pasal 20 ayat (5) UUHT, debitor tidak diperbolehkan melunasi utangnya apabila pengumuman lelang telah diumumkan. Sedangkan didalam peraturan PMK nomor 93 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimungkinkan bahwa pemohon lelang dapat membatalkan pelelangan dalam jangka waktu 3 hari kerja sebelum diadakan pelelangan, dimana harus diumumkan terlebih dahulu. Yang berarti didalam dua peraturan tersebut terdapat kontradiksi antara UUHT dengan PMK nomor 93 tahun 2010 mengenai perlindungan debitor yang mempunyai itikad baik hendak melakukan kewajiban untuk membayar pelunasan utangnya.

Kata Kunci :

Hak Tanggungan, Lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL)

ABSTRACT

Name : Sendy Putri Maharani
Study Program : Master of Notary
Title : Legal Protection Of The Debtor On The Auction Of Mortgage Property At The State Assets and Auctions Service Office (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang KPKNL) in Serang

The business world cannot be separated from loans obtained from private and state banks. In providing loans, the banks to protect themselves by requesting collateral from their customers. Regarding the form of collaterals, the banks usually accept land or land and buildings held together by the Mortgage as provided for in Law No. 4 of 1996 on Mortgage of Land and Objects Relating to the land (UUHT). With the mortgage agreement, when the debtor defaults (wanprestasi), then the goods can be executed/ sold by way of public sale (foreclosure auction) through the State Assets and Auctions Service Office (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Problems arise when the debtor wants to repay his debts after the foreclosure sale has been announced. On one side, according to provisions in Article 20 Paragraph (5) UUHT, debtors are not allowed to repay the debt if the auction has been announced. On the other side, in the Finance Minister Regulation (PMK) No. 93 of 2010 on Auction Guidelines, it is possible that the vendor (the creditor) may cancel the auction within 3 (three) working days before the auction day, which should be announced in advance. This thesis examines the contradiction between the Law No. 4 of 1996 and the Minister of Finance Regulation No. 93 of 2010, particularly concerning the protection of debtors who have the good intention to perform the obligation to repay his debt after the auction sale has been announced.

Keywords :

Mortgage, Auctions, and The Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	8
1.3. Metode Penelitian	9
1.3.1. Tipologi Penelitian.....	9
1.3.2. Jenis Data dan Alat Pengumpul Data.....	9
1.4. Metode Analisis Data.....	10
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB II PERLINDUNGAN HUKUM DEBITOR PADA PELAKSANAAN LELANG HAK TANGGUNGAN DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) KOTA SERANG	12
2.1. Perjanjian Pada Umumnya.....	12
2.1.1. Pengertian Perjanjian	12
2.1.2. Pengaturan Perjanjian	14
2.1.3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	15
2.2. Kredit	16
2.2.1. Pengertian Kredit	16
2.2.2. Pengaturan Perjanjian Kredit	17
2.2.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar atau Baku	18
2.2.4. Kredit Macet	19
2.3. Hak Tanggungan	20
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan.....	20
2.3.2. Ciri-ciri Hak Tanggungan	25
2.3.3. Asas-asas Hak Tanggungan	26
2.3.4. Subjek Hak Tanggungan.....	27
2.3.5. Objek Hak Tanggungan	28
2.3.6. Perjanjian Hak Tanggungan.....	29
2.3.7. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	33
2.3.8. Eksekusi Hak Tanggungan.....	36
2.3.9. Hapusnya Hak Tanggungan	37
2.3.10. Pencoretan Hak Tanggungan	38
2.4. Tinjauan Umum Lelang	41
2.4.1. Istilah dan Pengertian Lelang.....	41

2.4.2.	Dasar Hukum Lelang	42
2.4.3.	Asas-asas Penjualan Secara Lelang	43
2.4.4.	Pelaksana Lelang.....	44
2.4.5.	Penyelesaian Kredit Macet Perbankan melalui Pengadilan Negeri	45
2.4.6.	Penyelesaian Kredit Macet Dengan Memanfaatkan Hak Untuk Melelang Atas Kekuasaan Sendiri oleh Bank selaku Kreditor	48
2.4.7.	Harga Lelang.....	50
2.5.	Analisa Hukum	52
2.5.1.	Tinjauan Perlindungan Hukum Debitor Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah....	52
2.5.2.	Tinjauan Perlindungan Hukum Debitor Menurut Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010	55
2.5.3.	Dalam Hal Perlindungan Hukum Bagi Debitor yang Mempunyai Itikad Baik Untuk Menyelesaikan Utang.....	57
BAB III PENUTUP		61
3.1.	Kesimpulan	61
3.2.	Saran.....	62
DAFTAR REFERENSI		64