

ABSTRAK

Pada era saat ini tentu sudah tidak asing dengan istilah kredit. Masyarakat akan memilih mendapatkan dana yang diperoleh melalui kredit guna untuk mewujudkan kesejahteraan ekonomi. Proses pemberian kredit oleh bank tentu sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian dan akan diberikan dengan syarat adanya suatu jaminan dari debitur, namun pada kenyataannya tidak sedikit debitur yang mengalami kredit macet karena tidak dapat melunasi utangnya yang berakibat bank harus melakukan lelang eksekusi atas obyek jaminan milik debitur. Tesis dengan judul Lelang Eksekusi Parsial Atas Obyek Hak Tanggungan ini kemudian menimbulkan rumusan masalah yaitu apakah obyek hak tanggungan dapat dilakukan roya parsial dengan adanya pelunasan sebagian utangnya dan apa upaya hukum dari kreditur bilamana hasil lelang eksekusi parsial obyek Hak Tanggungan tidak mencukupi utang debitur. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan roya parsial dengan adanya pelunasan sebagian utangnya dengan syarat berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UUHT telah diperjanjikan sebelumnya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Pelunasan sebagian utang tersebut dilakukan melalui lelang eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang tersisa. Namun apabila setelah melakukan lelang eksekusi parsial obyek Hak Tanggungan dan ternyata hasil lelang belum cukup untuk melunasi utang debitur, maka kreditur mengajukan upaya hukum gugatan wanprestasi dan upaya hukum kepailitan. Kreditur memiliki hak selaku pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan kembali pembayaran yang telah dipinjam oleh debitur. Atas adanya upaya hukum ini, kedudukan kreditur berubah menjadi kreditur konkuren.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lelang Eksekusi, Roya Parsial

ABSTRACT

In the current area, we're certainly familiar with credit. We'll choose to get funds obtained through credit in order to realize economic prosperity. The process of granting credit by banks has certainly been carried out with the principle of prudence and will be provided on the condition that there is a guarantee from the debtor, but in reality there are debtors who has bad credit because they can not pay off their debts, so bank having to conduct an auction for execution of the collateral object of the debtor. This thesis titled Partial Execution Auction of Object Mortgage Rights, with two (2) subject matters, such as can the object of the mortgage rights be carried out by roya partially with the payment of part of the debt and what are the legal remedies from the creditor if the partial execution result of the object of the Mortgage is insufficient for the debtor's debt. This research is a legal research with statute approach, a conceptual approach, and a case approach. The results of this thesis indicate that the object of the Mortgage Rights can be carried out by a partial roya in the presence of partial repayment of the debt provided that according to Article 2 paragraph (2) of the UUHT has been previously agreed in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) concerned. Repayment of part of the debt is carried out through an auction for execution of the remaining Mortgage Objects. However, if after auctioning the partial execution of the object of the Mortgage and it turns out that the auction results are not enough to pay off the debtor's debt, the creditor will file a lawsuit for default and a legal remedy for bankruptcy. The creditor has the right as the holder of the Mortgage to get back the payments that have been borrowed by the debtor. Due to this legal remedy, the creditor's position has changed to become a concurrent creditor

Keyword : Mortgage Right, Auction Execution, Partial Roya

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas seluruh berkat dan anugerahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul “**Lelang Eksekusi Parsial atas Obyek Hak Tanggungan**”, sebagai pemenuhan tugas dan syarat untuk mendapat gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yakni :

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, beserta jajaran wakil dekan.
2. Bapak Dr. M. Hadi Shubhan, S.H., M.H., C.N. beserta Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.. selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikiran serta tenaga dalam membimbing penulis agar dapat menyelesaikan Tesis ini.
3. Kepada Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku ketua penguji yang telah meluangkan waktunya dan memberikan masukan serta saran dalam penyempurnaan Tesis ini.
4. Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyo, S.H., M.H. dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan masukan serta saran dalam penyempurnaan Tesis ini.

5. Kepada kedua orangtua Penulis yang telah memberikan doa tiada henti dan dukungan selama Penulis menyusun tesis ini.
6. Kepada Alvin Fauzi yang selalu menemani, memberikan bantuan dan memberikan dukungan serta doa hingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu.
7. Teman – teman S2 Magister Kenotariatan, yaitu Lavenia Nadya, Nahdlotul Fadhillah, Angela Melani, Tyananda Agathalia Kumara, M. Hafidz Abdillah, Cendikia Aurelie, dan teman – teman lainnya atas bantuan selama masa perkuliahan.
8. Terima kasih untuk semua orang yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis selama perkuliahan di Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa bentuk maupun isi Tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaan Tesis ini. Akhir kata, penulis mengharapkan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan referensi dan bagi mereka yang membutuhkannya sebagai bahan bacaan untuk menambah ilmu pengetahuan.

Surabaya, 15 Januari 2021

Penulis

Elsa Indira Larasati, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (Staatsblad 1847 Nomor 23).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3473)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 1298, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/POJK.03/2019 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum

Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1610 Tahun 1995 tentang Pelaksana Roya Parsial