

**T E S I S**

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI  
DENGAN CARA PENJUALAN DIBAWAH TANGAN ATAS OBYEK  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
( Study Kasus PT. Bank CIMB Niaga, Tbk )**



**Oleh :**

**NAMA : ZULFANOVRIYENDI**

**NIM : 201220252038**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2016**

## TESIS

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI  
DENGAN CARA PENJUALAN DIBAWAH TANGAN ATAS OBYEK  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
( Study Kasus PT. Bank CIMB Niaga, Tbk )**



**Tesis ini diajukan sebagai salah satu Syarat Akademik  
Untuk Memperoleh Gelar Magister dalam Bidang Studi Ilmu Hukum  
Pada Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum  
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya**

Oleh :

**NAMA : ZULFANOVRIYENDI**

**NIM : 201220252038**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2016**

**JUDUL TESIS**

**PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA  
PENJUALAN DIBAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(STUDY KASUS PT. BANK CIMB NIAGA , Tbk)**

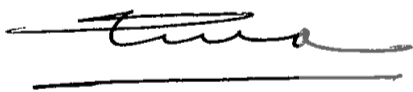
OLEH :

ZULFANOVRIYENDI  
NPM 201220252035

USULAN PENELITIAN TESIS INI TELAH  
DISETUIJUI PADA TANGGAL 2 FEBRUARI 2016

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Erna Widjajati, SH., MH

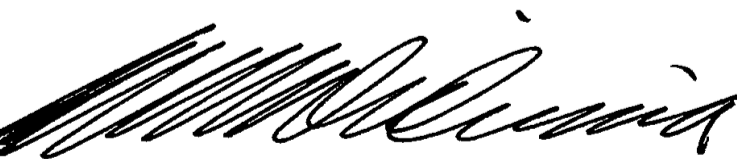


Dr. I Ketut Sendra, SH., MH

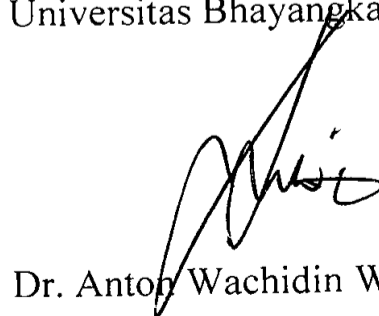
Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



Prof. I Made Widnyana, SH., MH



Dr. Anton Wachidin Widjaja, SE., MM

Tesis ini telah Diuji Pada  
Tanggal : 2 Februari 2016

**Panitia Penguji Tesis**  
Berdasarkan SK Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya  
Nomor: SKEP/001/II/2016/PPs-MIH/UBJ

**Ketua** : Prof. I Made Widnyana, SH., MH

**Anggota** : 1. Dr. H. Boy Nurdin, SH., MH

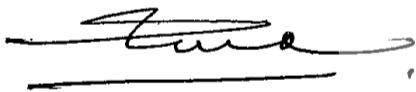
2. Dr. Erna Widjajati, SH., MH

**TANDA PERSETUJUAN TESIS**

Nama : ZULFANOVRIYENDI  
NPM : 201220252035  
Program Studi : Magister Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Bisnis  
Judul Tesis : PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE  
EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DIBAWAH TANGAN  
ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
(STUDY KASUS PT. BANK CIMB NIAGA Tbk.)

Disetujui Oleh :

Pembimbing I



Dr. Erna Widjajati, SH., MH

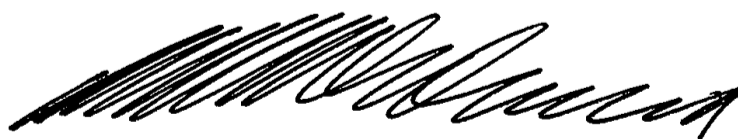
Pembimbing II



Dr. I Ketut Sendra, SH., MH

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum  
Universitas Bhayangkara Jakarta Raya



Prof. I Made Widnyana, SH., MH

## PERNYATAAN

Dengan ini saya :

Nama : ZULFANOVRIYENDI

NPM : 201220252035

Menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian pula mengenai data yang diambil sebagai alat analisis sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya dan tidak menjadi tanggung jawab Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Jakarta, 2 Februari 2016

METERAI  
TEMPEL  
IGL  
FB15DADF812963482  
6000  
ENAM RIBU RUPIAH  
(ZULFANOVRIYENDI)

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ZULFANOVRIYENDI  
NPM : 201220252035  
Program Studi : MAGISTER ILMU HUKUM  
Fakultas : PASCASARJANA  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PENYESELAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN ( STUDY KASUS PT. BANK CIMB NIAGA, Tbk )

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 22 April 2016  
Yang menyatakan,

  
( ZULFANOVRIYENDI )

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”.



### **Kupersembahkan Kepada :**

1. Orang tuaku Tercinta.
2. Istri dan anak-anakku Tercinta.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDY KASUS PT. BANK CIMB NIAGA )” dengan baik dan lancar. Penulisan Tesis Hukum ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Studi Strata II (S-2) di Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan seperti yang diharapkan, oleh karenanya kritik atau saran yang membangun selalu penulis harapkan. Kiranya keberhasilan ini tidak terlepas dari doa dan bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu untuk menyelesaikan Tesis ini kepada yang terhormat :

1. Bapak Inspektur Jenderal Polisi (Purn) Drs. Bambang Karsono, SH., MM. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

2. Bapak Profesor I Made Widnyana, SH., MH, selaku Ketua Program Studi


yang telah memberikan arahan serta bimbingan dengan penuh kesabaran selama proses penyusunan Tesis ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah banyak memberikan bekal Akademik bagi penulis selama masa perkuliahan.
5. Untuk Istri beserta Anaku tercinta dan Staf Sekretariat Ubhara Jaya Sdr. Alam Prabowo Arifin, SE., MM dan sdr. Sunyoto, SE.,
6. Teman-teman dan sahabat-sahabatku dan semua pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Dan akhir kata, semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Tangerang, Februari 2016

Penulis,



**ZULFANOVRIYENDI**

## ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang pelaksanaan penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan atas objek jaminan hak tanggungan di PT. Bank CIMB Niaga Tbk, serta untuk mengetahui kendala yang dihadapi, dan untuk mengetahui dan menganalisa konsistensi pengaturan parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis yang melukiskan fakta-fakta kebendaan dalam perbankan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis dapat mengetahui bahwa meskipun terdapat kendala dalam pelaksanaan parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan atas objek jaminan hak tanggungan namun banyak membantu penyelesaian sengketa kredit di PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Namun parate eksekusi Hak Tanggungan ini dapat berperan dengan baik dalam menurunkan jumlah sengketa kredit di PT. Bank CIMB Niaga Tbk. Penulis juga menyimpulkan bahwa terdapat inkonsistensi pengaturan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Penulis menyarankan PT. Bank CIMB Niaga Tbk, hendaknya mengoptimalkan lagi pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan untuk penyelesaian sengketa kredit mengingat pelaksanaannya lebih efektif dibandingkan dengan eksekusi melalui Pengadilan Negeri (fiat pengadilan). Pemerintah bersama DPR RI hendaknya memberikan prioritas dan percepatan dalam merevisi Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya terhadap Pasal- Pasal yang bertentangan atau tidak konsisten dalam mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, terutama mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan.

Kata kunci : Parate Eksekusi Hak Tanggungan

## ABSTRACT

This thesis discusses the implementation of credit disputes through parate execution by sales under the upper hand object at the expense of rights guarantee PT. Bank CIMB Niaga Tbk, as well as to know the obstacles faced, and to analyze the setting consistency of parate execution in mortgage rights constitution. This research uses normative juridical approach method with descriptive analytical research specification describing facts material in banking. Based on the results of research conducted, the Author may know although there is obstacle in the implementation of the parate execution by sales under the upper hand object at the expense of rights guarantee but help to resolve many credit disputes of PT. Bank CIMB Niaga Tbk. The Author also concludes that there is setting inconsistency of parate execution in mortgage rights constitution. The Author suggests PT. Bank CIMB Niaga Tbk., to optimize the implementation of mortgage rights parate execution to resolve credit disputes given it is more effective rather than the execution through State Court. Government and Representative Council of Indonesian Republic should make priority and accelerate in revising the mortgage rights constitution especially the contrary clauses or setting inconsistency in the implementation of mortgage rights execution especially about the mortgage rights parate execution.

Key Words: Mortgage Rights Parate Execution.

## DAFTAR ISI

	Hlm
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN TESIS.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah .....	10
1. Identifikasi Masalah.....	10
2. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian.....	10
1. Tujuan Penelitian.....	10
2. Manfaat Penelitian .....	11
D. Kerangka Pemikiran.....	11
E. Metode Penelitian .....	22
<b>BAB II      TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>24</b>
1. Tinjauan Umum Perjanjian .....	24
1.1. Pengertian Perjanjian .....	24
1.2. Asas-Asas Perjanjian.....	27
1.3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	30
2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit dan .....	
Jaminan .....	32
2.1. Menurut KUHPerdara .....	34
2.2. Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun.....	

1992 Sebagaimana Yang Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 .....	
Tentang Perbankan.....	35
2.3. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan .....	37
2.4. Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan .....	41
2.5. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Yang .....	
Mengawali Perjanjian Jaminan .....	42
3. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	44
3.1. Pengertian Hak Tanggungan .....	44
3.2. Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang.....	
Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak .....	
Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- .....	
Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.....	46
3.3. Subyek Hak Tanggungan .....	47
3.4. Obyek Hak Tanggungan .....	48
3.5. Pendaftaran Hak Tanggungan .....	49
4. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Kredit .....	49
5. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi .....	53
5.1. Pengertian Umum Eksekusi .....	53
5.2. Parate Eksekusi .....	56
5.3. Parate Eksekusi Menurut UUHT .....	58

<b>BAB III</b>	<b>PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA....</b>
	<b>KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI.....</b>
	<b>DENGAN CARA PENJUALAN DIBAWAH.....</b>
	<b>TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN HAK .....</b>
	<b>TANGGUNGAN .....</b>
	<b>66</b>
1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai .....	
Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit .....	67
2. Posisi Kredit Bermasalah di PT. Bank CIMB.....	
Niaga, Tbk.....	75

	3. Penanganan Sengketa Kredit.....	75
<b>BAB IV</b>	<b>KENDALA PADA PELAKSANAAN .....</b>	
	<b>PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI</b>	
	<b>PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA .....</b>	
	<b>PENJUALAN DIBAWAH TANGAN ATAS.....</b>	
	<b>OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN .....</b>	<b>95</b>
	1. Kendala Yang Dihadapi PT. Bank CIMB Niaga, .....	
	Tbk Dalam Melaksanakan Parate Eksekusi .....	
	Hak Tanggungan .....	101
	2. Inkonsistensi Pengaturan Parate Eksekusi Hak .....	
	Tanggung Dalam Undang-Undang Hak .....	
	Tanggung.....	104
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>113</b>
	A. Kesimpulan.....	113
	B. Saran.....	114
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>116</b>
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b>		
<b>PERNYATAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		