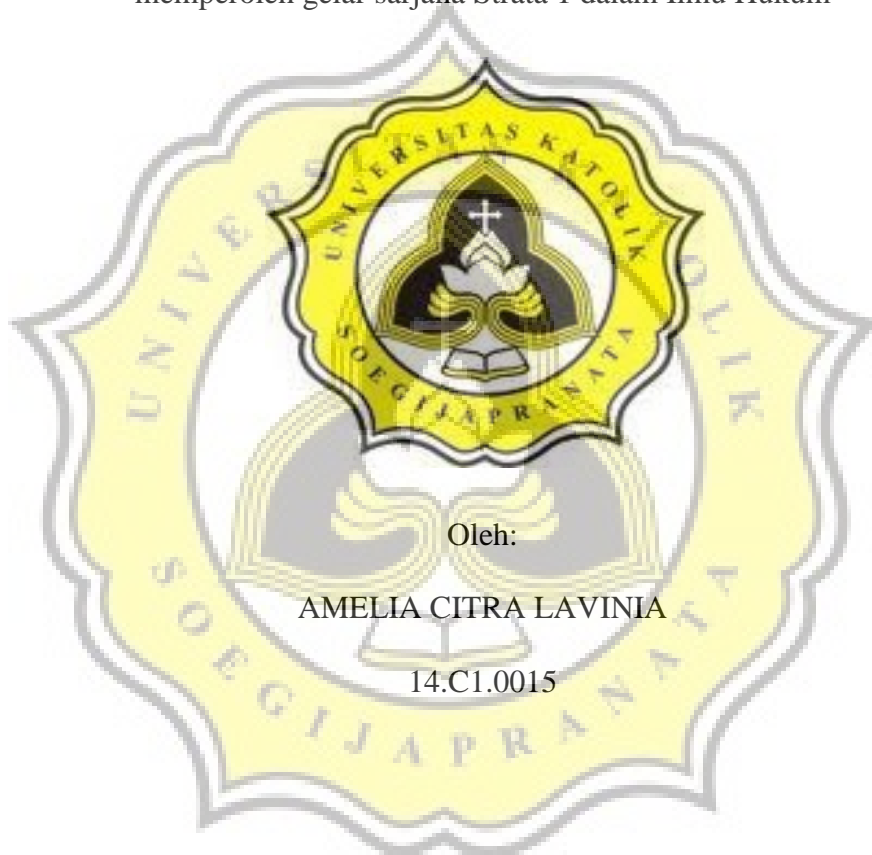


**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DENGAN PERANTARAAN BALAI LELANG SWASTA**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan syarat untuk
memperoleh gelar sarjana Strata 1 dalam Ilmu Hukum



**POGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN
DENGAN PERANTARAAN BALAI LELANG SWASTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan
Program Sarjana (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum dan Komunikasi

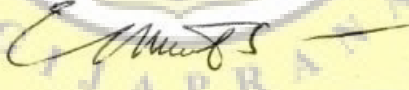
Disusun Oleh:

Amelia Citra Lavinia (14.C1.0015)

Semarang, 7 Maret 2018

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi



(Valentinus Suroto, SH., M.Hum)

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2018

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Amelia Citra Lavinia

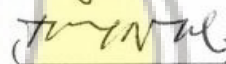
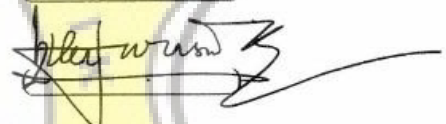
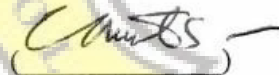
NIM : 14.C1.0015

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 16 Maret 2018


Dosen Penguji :

1. Valentinus Suroto, S.H., M.Hum.
2. Rika Saraswati, S.H., C.N., M.Hum., Ph.D.
3. Emanuel Boputra, S.H., M.H.



Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum

Pada tanggal 22/3/2018



Marcella E
Dr. Marcella E. Simandjuntak, SH., CN., M.Hum.
Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi
Universitas Katolik Soegijapranata

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan dibawah ini, Amelia Citra Lavinia, mahasiswa Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata menyatakan:

1. Bahwa di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi;
2. Bahwa sepanjang sepengetahuan saya, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang tercantum dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 7 Maret 2018



Amelia Citra Lavinia

ABSTRAK

Penelitian hukum dengan judul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan dengan Perantaraan Balai Lelang Swasta”, bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta, peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan, dan efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh dengan wawancara dengan dua Pejabat Lelang Kelas I, Balai Lelang PT. Triagung Lumintu, PT. Balai Lelang Tunjungan, dan PT. Bank Shinhan cabang Semarang. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, dan kamus.

Dalam peraturan perundang-undangan tidak digunakan istilah Balai Lelang Swasta (BLS). Istilah ini muncul dalam praktek untuk membedakan dengan institusi lelang yang didirikan oleh Pemerintah (Kantor Lelang Negara). BLS hanya memberikan jasa pralelang dan pasca lelang pada lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Jasa pralelang yang dilakukan BLS adalah memeriksa kelengkapan dan legalitas dokumen lelang, mengajukan permohonan kepada KPKNL, menyerahkan surat pemberitahuan proses pralelang, pemberitahuan pralelang, *survey* obyek lelang, memfoto obyek lelang, memberitahukan tanggal lelang kepada kreditur, mengurus pengumuman lelang, mengurus SKPT, dan melakukan pemasaran obyek lelang. Jasa pasca lelang yang ditawarkan BLS yaitu menyerahkan obyek lelang kepada pemenang lelang, memberi petunjuk kepada pembeli untuk melakukan balik nama, dan memberikan saran kepada pembeli untuk segera melakukan pengosongan ketika obyek lelang masih berpenghuni. BLS hanya berperan sebagai perantara antara kreditur dengan KPKNL. Peran BLS dapat dilihat dari tugas BLS pada proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan. Penggunaan jasa BLS lebih menguntungkan kreditur, sehingga penggunaan jasa BLS lebih efektif dibandingkan kreditur yang langsung mengurus ke KPKNL. Sebaiknya BLS meningkatkan kinerja dan profesionalisme dalam melaksanakan jasa pralelang dan pasca lelang eksekusi obyek hak tanggungan.

Kata kunci: Peran Balai Lelang, Efektivitas Balai Lelang, Hak Tanggungan

MOTO DAN PERSEMBAHAN

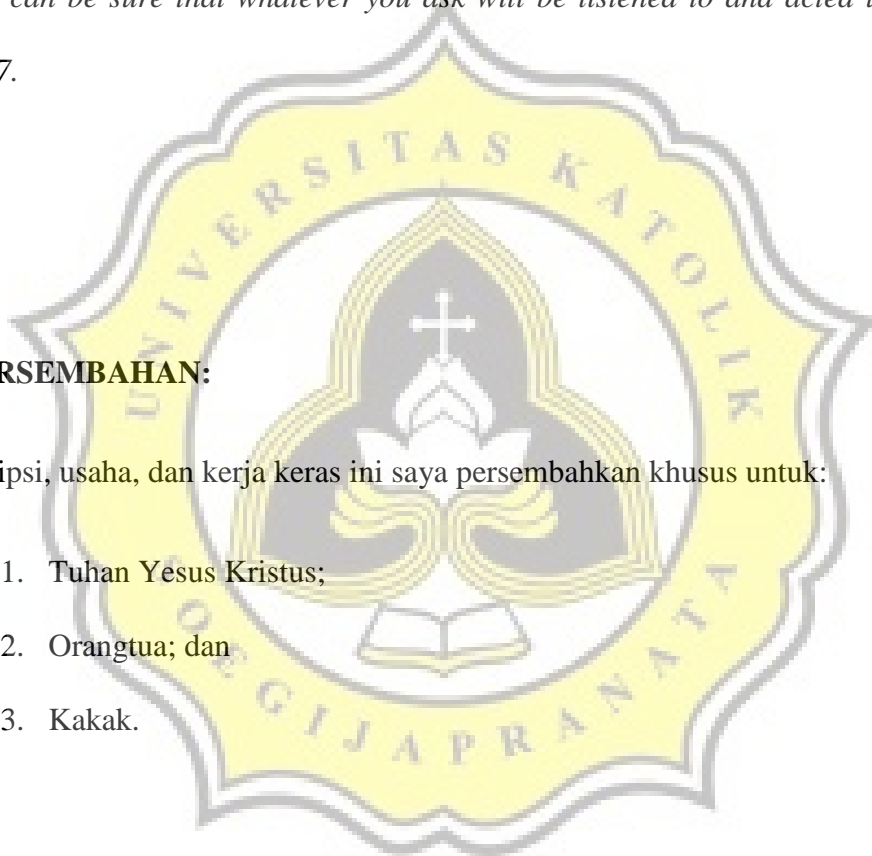
MOTO:

But if you make yourselves at home with Me and my words are at home in you, you can be sure that whatever you ask will be listened to and acted upon. John 15:7.

PERSEMBAHAN:

Skripsi, usaha, dan kerja keras ini saya persembahkan khusus untuk:

1. Tuhan Yesus Kristus;
2. Orangtua; dan
3. Kakak.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkati, membimbing, menyertai, dan menolong penulis, sehingga penulis diberikan kemampuan, kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul **PELAKSANAAN LELANG EKSEKUSI OBYEK HAK TANGGUNGAN DENGAN PERANTARAAN BALAI LELANG SWASTA**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata 1 (S1) di Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata Semarang.

Penulis ingin menggambarkan mengenai pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantara Balai Lelang Swasta. Hal tersebut didasarkan pada banyaknya kreditur yang menggunakan jasa pralelang dan pasca lelang yang ditawarkan Balai Lelang Swasta ketika terjadi kredit macet.

Penulisan hukum ini tidak dapat selesai tanpa bantuan beberapa pihak, sehingga penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu mendampingi, memberikan pertolongan, memberikan penghiburan, memberikan pengharapan, kekuatan, dan menyempurnakan setiap usaha penulis;
2. Bapak Prof. Dr. Ridwan Sanjaya, S.E., S.Kom., MS.IEC., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
3. Ibu Dr. Marcella Elwina Simanjutak, SH.,CN., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;

4. Bapak Valentinus Suroto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali sekaligus Dosen Pembimbing yang telah membantu dan mengarahkan dalam penyusunan penulisan hukum ini;
5. Seluruh dosen dan staf karyawan Fakultas Hukum dan Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah membagikan ilmu dan pengetahuan selama masa belajar di Fakultas Hukum dan Komunikasi;
6. Orangtua penulis yang selalu memberikan kasih sayang, mendukung, memberi semangat, memberi nasihat, dan mendoakan penulis;
7. Kakak penulis yang selalu memberikan kasih sayang, mendukung, memberi semangat, mendoakan, dan mendengarkan curahan hati penulis;
8. Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Semarang, PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang, Balai Lelang PT. Triagung Lumintu Semarang, PT. Bank Shinhan, yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan hukum ini;
9. Seluruh narasumber atas segala data, informasi, pengetahuan, pengalaman, saran, dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis;
10. Sahabat-sahabat SMA Negeri 5 Semarang; Anggun Anaulia Siahaan, Rahel Ayuna, Dionei Saviero Mozie, Krisna Catri, Firda Safinatun, atas semangat, dukungan, menghibur, nasihat, dan mendengarkan curahan hati penulis;
11. Sahabat-sahabat Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang; Diana Lestari, Virginia Garcia, Ravina Savitri, Fransisca Brevie, Bangkit Siamora, Rido Noor Kusuma, yang selalu

mendukung, memberikan nasihat, menghibur, dan mendengarkan curahan hati penulis;

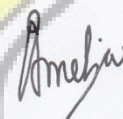
12. Teman-teman Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang angkatan 2014 atas doa, dukungan, dan semangat yang diberikan kepada penulis;

13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan baik secara teknis maupun substansinya, oleh karena itu dengan penulis berusaha menyajikan yang terbaik. Semoga skripsi ini bermanfaat dan dapat menjadi sumber inspirasi bagi pembaca dan masyarakat.

Semarang, 7 Maret 2018

Penulis



Amelia Citra Lavinia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
ABSTRAK	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian	6
1. Manfaat Praktis	7
2. Manfaat Teoritis	7
E. Metode Penelitian	7
1. Metode Pendekatan	8
2. Spesifikasi Penelitian	8
3. Objek Penelitian	9

4. Teknik Pengumpulan Data	9
5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.....	13
6. Metode Analisis Data	13
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TELAAH PUSTAKA	15
A. Tinjauan Tentang Efektivitas	15
B. Hak Tanggungan	16
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	16
2. Pencoretan Hak Tanggungan/Roya	23
C. Eksekusi	25
1. Pengertian Eksekusi	25
2. Eksekusi Hak Tanggungan	28
D. Lelang Eksekusi	31
1. Pengertian Lelang	31
2. Dasar Hukum Lelang	32
3. Jenis-jenis Lelang	33
4. Jenis-jenis Cara Penawaran Lelang	34
5. Sistem Lelang	36
6. Tahapan Lelang	37
7. Lelang Tidak Ada Penawaran	44
E. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang	45
F. Balai Lelang Swasta	47
1. Dasar Hukum Balai Lelang Swasta	47

2. Pengertian Balai Lelang Swasta	48
3. Tujuan Balai Lelang Swasta	48
4. Kewenangan Balai Lelang Swasta	48
5. Hak dan Kewajiban Balai Lelang Swasta	49
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Gambaran umum.....	51
B. Pembahasan.....	53
1. Proses pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta	53
2. Peran Balai Lelang Swasta dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan	89
3. Efektivitas pelaksanaan lelang eksekusi obyek hak tanggungan dengan perantaraan Balai Lelang Swasta	94
BABI IV PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
1. Surat ijin penelitian ke Balai Lelang PT Triagung Lumintu	
2. Surat ijin penelitian ke Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang	
3. Surat ijin penelitian ke KPKNL Semarang	
4. Surat ijin penelitian ke PT. Bank Shinhan Cabang Semarang	

5. Surat jawaban dari Balai Lelang PT. Triagung Lumintu
6. Surat jawaban dari KPKNL
7. Surat jawaban dari PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang
8. Surat jawaban dari PT. Bank Shinhan Cabang Semarang



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Pengumuman I	65
Gambar 2: Pengumuman II	66
Gambar 3: Pelaksanaan Lelang <i>e-auction</i>	71
Gambar 4: Pendaftaran Sebagai Peserta Lelang	72



DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Efisiensi Waktu PT. Balai Lelang Tunjungan Kantor Perwakilan Semarang	97
--	----