

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENGUASAAN OBJEK LELANG
STUDI KASUS : DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN**



Oleh :

Nathaniel Fabriant Irawan

20.C1.0086

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

SEMARANG

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENGUASAAN OBJEK LELANG
STUDI KASUS : DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN**



Oleh :

Nathaniel Fabriant Irawan

20.C1.0086

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

2022



HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tugas Akhir: : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENGUASAAN OBJEK LELANG
STUDI KASUS : DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN

Diajukan oleh : Nataniel Fabriant
NIM : 20.C1.0086
Tanggal disetujui : 19 Oktober 2021
Telah setuju oleh
Pembimbing 1 : Val. Suroto S.H., M.Hum.
Penguji 1 : Val. Suroto S.H., M.Hum.
Penguji 2 : Emanuel Boputra S.H., M.H.
Penguji 3 : Dr. B. Resti Nurhayati S.H. M.Hum.
Ketua Program Studi : Petrus Soerjowinoto S.H., M.Hum.
Dekan : Dr. Marcella Elwina Simandjuntak S.H., CN., M.Hum.

Halaman ini merupakan halaman yang sah dan dapat diverifikasi melalui alamat di bawah ini.

sintak.unika.ac.id/skripsi/verifikasi/?id=20.C1.0086

**HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nathaniel Fabriant Irawan

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum dan Komunikasi

Jenis Karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Katolik Soegijapranata Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif atas karya ilmiah yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENGUASAAN OBJEK LELANG STUDI KASUS : DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN” beserta perangkat yang ada. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Katolik Soegijapranata berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir ini selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis / pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, Agustus 2021



Nathaniel Fabriant Irawan
NIM 20.C1.0086

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini saya, Nathaniel Fabriant Irawan, Mahasiswa
Fakultas Hukum dan Komunikasi Program Studi Hukum, NIM 20.C1.0086,
skripsi saya yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PENGUASAAN
OBJEK LELANG STUDI KASUS : DI PENGADILAN NEGERI
UNGERAN”**

Dengan ini menyatakan

1. Bahwa dalam skripsi saya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi.
2. Bahwa 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.
3. Apabila dikemudian hari ternyata terbukti bahwa skripsi ini seluruhnya merupakan hasil plagiasi, maka saya rela dibatalkan dengan segala akibat hukumnya sesuai dengan peraturan yang berlaku pada Universitas Katolik Soegijapranata dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang Agustus 2021



Nathaniel Fabriant Irawan

ABSTRAK

Penelitian hukum dengan judul “Pengaruh Upaya Hukum Gugatan Terhadap Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggungan Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang: Studi Kasus di Pengadilan Negeri Ungaran”, bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis upaya hukum gugatan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Ungaran mengenai perkara gugatan terhadap lelang eksekusi objek hak tanggungan terhadap proses lelang, dan akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Ungaran mengenai perkara gugatan terhadap lelang eksekusi objek hak tanggungan terhadap perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Metode pendekatan penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh dengan wawancara dengan Panitera Pengadilan Negeri Ungaran dan pejabat KPKNL Semarang. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, makalah, artikel, dan buletin.

Alasan gugatan pembatalan lelang eksekusi objek hak tanggungan adalah pejabat lelang atau kreditur melakukan perbuatan melawan hukum antara lain perkara nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr: debitur adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan obyek sengketa, perkara nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr: kreditur melakukan penjualan lelang Objek Sengketa dengan harga jauh di bawah harga normal yang merugikan debitur, dan perkara nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr: debitur sebagai pemilik barang tidak dilibatkan dalam menentukan nilai limit lelang. Akibat hukum dari putusan Pengadilan Negeri Ungaran terhadap pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan yaitu perkara Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr: pelaksanaan lelang sah dan sesuai prosedur hukum, kreditur tidak mengembalikan barang objek lelang pada kepemilikan debitur semula, dan pengikatan jaminan dan hutang pada terus berlanjut penjualan barang lelang dan perkara Nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr dan Perkara Nomor: 110/Pdt.G/2017/PN Unr: sewaktu-waktu debitur masih dapat menggugat Pemenang Lelang, namun selama tidak ada gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka lelang obyek Hak Tanggungan harus dianggap sah dan berkekuatan hukum. Pemenang lelang mendapat perlindungan hukum dengan bentuk antara lain perkara nomor: 23/Pdt.G/2017/PN Unr bentuk perlindungan berupa berupa akta risalah lelang Nomor: 419/2016 tertanggal 23 Maret 2016 yang diterbitkan oleh Pejabat lelang pada Kantor KPKNL Semarang adalah sah menurut hukum, perkara nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr pihak pemenang lelang mendapat perlindungan hukum namun sewaktu-waktu masih bisa terjadi gangguan apabila debitur mengajukan gugatan baru pembatalan lelang karena belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, dan perkara nomor: 93/Pdt.G/2017/PN Unr pemenang lelang mendapat perlindungan hukum namun sewaktu-waktu masih ada gangguan debitur mengajukan gugatan baru di Pengadilan Negeri Semarang dan selama pemenang lelang tersebut kurang bentuk perlawanan hukumnya karena belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

PRAKATA

Penulis mengucapkan syukur alhamdulillah untuk berkat dan rahmatNya sehingga Skripsi yang berjudul “PENGARUH UPAYA HUKUM GUGATAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG: STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN” dapat diselesaikan.

Skripsi ini dibuat sebagai syarat untuk menyelesaikan pendidikan jenjang Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, dimana dalam penyusunan ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak, sehingga penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Ridwan Sanjaya, S.E., S.Kom., M.S. I.E.C., selaku Rektor Unika Soegijapranata Semarang.
2. Dr. Marcella E. Simanjuntak, S.H., C.N., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata Semarang.
3. .Dr. Yohanes Budi Sarwo, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang telah membimbing penulis selama menempuh perkuliahan.
4. Valentinus Suroto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan selama proses penulisan skripsi.
5. Dosen dan Staff Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata Semarang.
6. Teman-teman Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi Angkatan 2014.
7. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

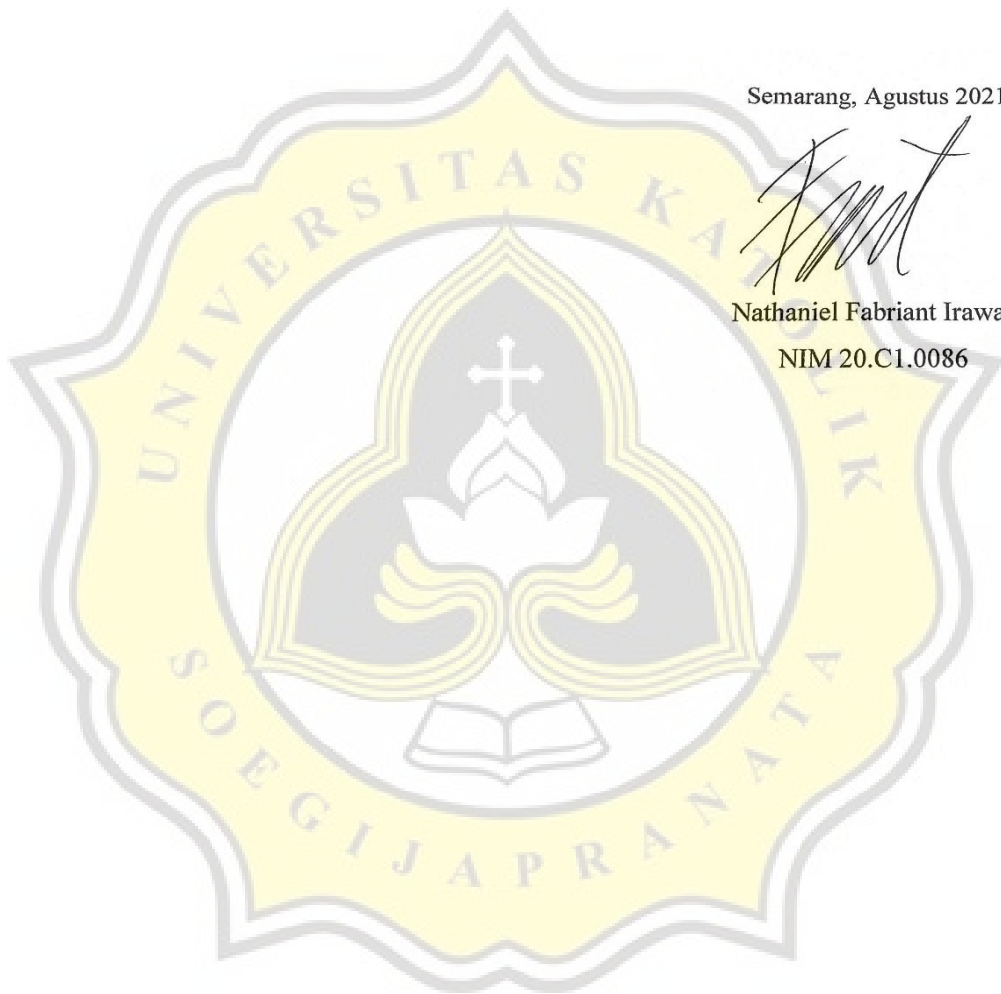
Keterbatasan yang dimiliki oleh penulis, khususnya di bidang pengetahuan, memungkinkan adanya kekurangan dalam penyusunan skripsi ini. Berkaitan dengan hal tersebut, penulis menerima dengan terbuka masukan yang bersifat konstruktif untuk perbaikan isi skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini memberikan manfaat terutama bagi almamater dan masyarakat.

Semarang, Agustus 2021



Nathaniel Fabriant Irawan

NIM 20.C1.0086



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN PUBLIKASI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
PRAKATA	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Metode Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Kredit	20
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan	22
C. Eksekusi	23
D. Lelang	36
E. Gugatan	40
F. Kompetensi Relatif	66
G. Wanprestasi	72
H. Eksepsi	74
I. Perlindungan Hukum	86
BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan	88
A. Hasil Penelitian	88
B. Pembahasan	111
BAB IV PENUTUP	127
A. Kesimpulan	127
B. Saran	128
DAFTAR PUSTAKA	129