

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PIHAK
DEBITUR (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI
NO.255/Pdt.G/2019/PN.Smg)**

Diajukan dalam Rangka Memenuhi
Salah Satu Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum



Diajukan oleh:

MUHAMAD GHARYN BINTANG AFSANI

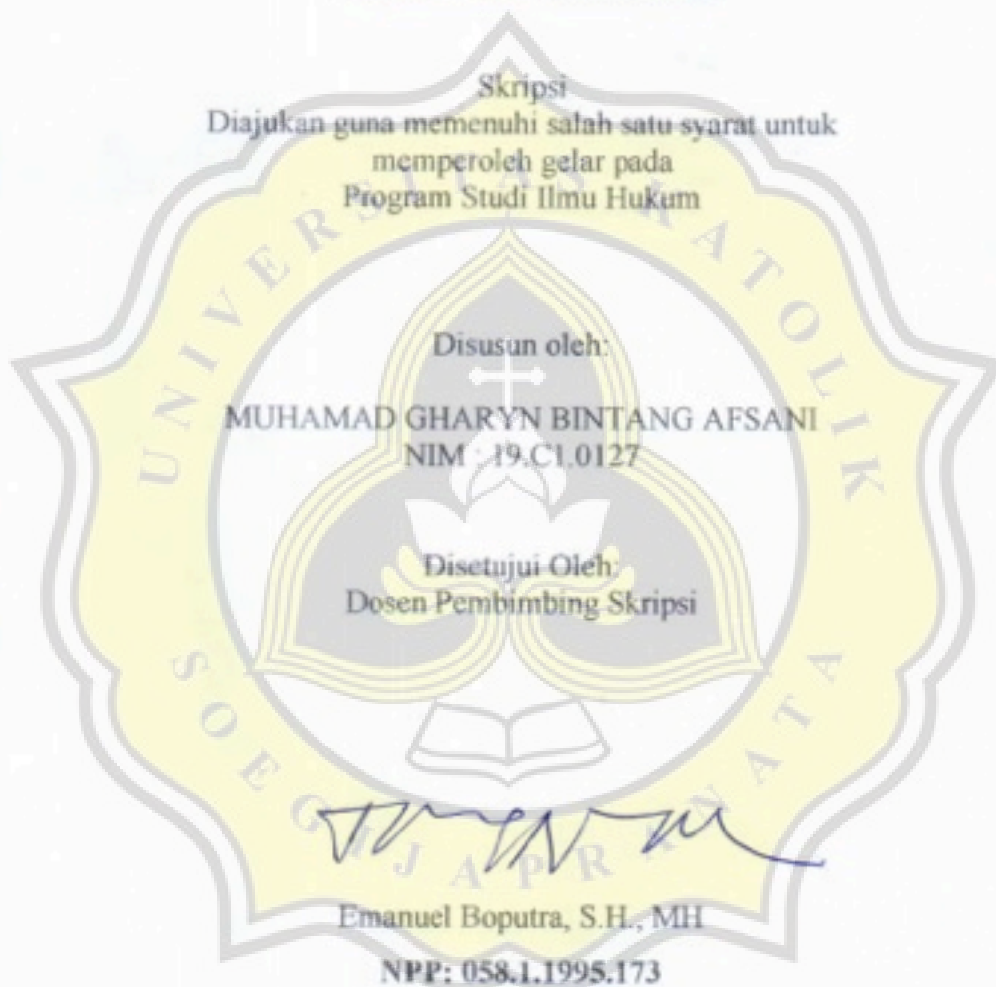
NIM : 19.C1.0127

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

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PIHAK
DEBITUR (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI
NO.255/Pdt.G/2019/PN.Smg)**



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

2023

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Muhamad Gharyn Bintang Afsani

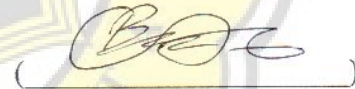
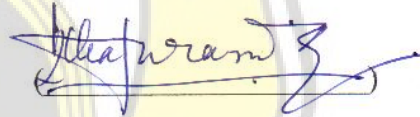
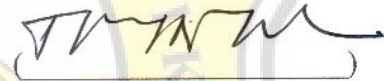
NIM : 19.C1.0127

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 26 April 2023

Dosen Penguji :

1. Emanuel Boputra, SH., MH.
2. Rika Saraswati, SH., C.N., M.Hum., Ph.D.
3. Benedictus Satryo Wibowo, SH., M.Kn.



Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum

Pada tanggal : 02 MAY 2023



Marcella E

Dr. Marcella E. Simandjuntak, S.H., C.N., M.Hum.
Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi
Universitas Katolik Soegijapranata

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini saya, Muhamad Gharyn Bintang Afsani, Mahasiswa Fakultas Hukum dan Komunikasi Program Studi Ilmu Hukum, NIM 19.C1.0127, skripsi saya yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PIHAK DEBITUR (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI NO.255/Pdt.G/2019/PN.Smg)

Dengan ini menyatakan:

1. Bahwa dalam skripsi saya ini 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, 1 Mei 2023



MUHAMAD GHARYN BINTANG AFSANI

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMISI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhamad Gharyn Bintang Afsani
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum dan Komunikasi
Jenis Karya : Tugas Akhir

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Katolik Soegijapranata Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif atas karya ilmiah yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PIHAK DEBITUR (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI NO.255/Pdt.G/2019/PN.Smg)”**. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Katolik Soegijapranata berhak menyimpan, mengalihkan media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan sebagai penulis dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 1 Mei 2023



Muhamad Gharyn Bintang A

ABSTRAK

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh pihak perbankan bukanlah tanpa resiko, resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit. Untuk memperkecil resiko apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit tersebut maka pihak kreditur membutuhkan jaminan. Jaminan kebendaan yang sering digunakan salah satunya adalah Hak Tanggungan, jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi hutang dengan cara dijual melalui lelang. Pada pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan didapati beberapa kasus gugatan dari pihak debitur atau pihak lain yang merasa haknya dirugikan oleh pihak kreditur atas terjadinya proses lelang tersebut, adanya gugatan tersebut menyebabkan proses balik nama ataupun eksekusi pengosongan terhambat, karena objek hak tanggungan tersebut masih menjadi sengketa di pengadilan serta merugikan pihak pemenang lelang karena proses penguasaan objek lelang yang dimenangkannya jadi terhambat. Sebagai contoh kasus dari sengketa barang jaminan yang dijual melalui lelang adalah pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 255/Pdt.G/2019/PN.Smg

Penelitian ini dilakukan menggunakan metode pendekatan kualitatif yakni pendekatan yang dilakukan dengan adanya interaksi langsung dengan narasumber penelitian. Lokasi penelitian berada di Kantor KPKNL Kota Semarang. Jenis data yang digunakan yakni data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yakni dengan wawancara dan penelitian kepustakaan, serta metode Analisa data yang digunakan adalah metode analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, dalam memutus putusan Putusan Pengadilan Negeri No. 255/Pdt.G/2019/PN.Smg, hakim menggunakan pertimbangan-pertimbangan yang relevan dan sesuai dengan pertaturan perundang-undangan yang berlaku sehingga putusan pengadilan tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat serta dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan apabila terdapat gugatan dari debitur telah dilakukan secara *preventif* dan *represif*. Perlindungan secara *preventif* diatur dalam PMK No.27/PMK.06/2016 dan *vendureglement*, Sedangkan perlindungan secara *represif* diatur dalam HIR.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Lelang, Pemenang Lelang, Eksekusi Hak Tanggungan.

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTO

“When Inspiration Doesn’t Come To me. I Go Halfway to Meet It”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

1. Allah SWT;
2. Kedua orangtua, yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan setiap hari;
3. Kekasih tercinta, yang selalu mendoakan dan memberikan semangat;
4. Seluruh teman-teman dan sahabat-sahabat saya, yang saling mendoakan, mendukung, dan membantu.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan kepada saya ridho dan karunia-Nya sehingga, Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP GUGATAN PIHAK DEBITUR (STUDI KASUS PENGADILAN NEGERI NO.255/Pdt.G/2019/PN.Smg)”**.

Pertama-tama saya ingin berterimakasih kepada diri saya sendiri karena telah melakukan semua kerja keras ini dan tidak pernah berhenti berusaha sampai akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini. Dengan jujur saya katakan bahwa dalam melakukan penulisan skripsi ini bukanlah hal yang mudah. Banyak rintangan yang saya hadapi, namun berkat kemauan keras, bimbingan, dan motivasi dari berbagai pihak semuanya dapat diatasi.

Penulisan skripsi ini dilatarbelakangi dengan kepedulian Penulis untuk memilih topik mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap gugatan dari debitur. Penulisan skripsi ini, dibuat untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan sarjana jenjang Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

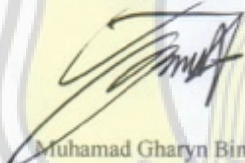
Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan serta bantuan selama menyelesaikan penulisan skripsi ini. Oleh karena itu sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan yang lebih besar kepada:

1. Dr. Ferdinandus Hindiarto, S.Psi., M.Si., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
2. Dr. Marcella Elwina Simandjuntak, S.H., C.N., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang serta Dosen wali saya yang penuh dengan kesabaran memberikan bimbingan perwalian selama masa kuliah serta memperhatikan setiap anak walinya ;
3. Bapak Emanuel Boputra, S.H., MH. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi, saya ucapkan terimakasih atas perhatian, kesabaran, bimbingan, saran, serta masukan selama proses penulisan skripsi, sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan baik;
4. Seluruh dosen dan staff pengajaran Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang atas ilmu serta pelayanan terbaik yang diberikan.
5. Bapak Dani Kuryanto selaku pejabat lelang di Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang Kota Semarang yang telah menyempatkan waktunya di sela-sela kesibukan beliau yang sangat padat untuk bersedia menjadi narasumber dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Wiwik Kristiana selaku ibunda dari penulis yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang serta dukungan kepada penulis sehingga penulis selalu bersemangat dan fokus dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Bapak Aris Handoko selaku ayahanda dari penulis yang telah memberikan fasilitas serta dukungan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
8. Salsabila Kaswara selaku kekasih dari penulis yang tidak berhenti untuk memberikan pengertian, motivasi, dan semangat kepada penulis.
9. Arrol Vastie Prabamantya dan Saesar Akbar Apriyanto selaku partner bisnis yang telah memberikan dukungan serta pengertiannya kepada penulis.
10. Dimas Pragiwaksana, Lutfi, Opang, Denissa Putri, Windy Fariskya, Julia Carissa, Daffa Akbar Syach, Arvian, Fery, Alam Indrajaya, Nur Puji, Mela, dan Linggar Airlangga selaku teman-teman penulis yang memberikan dukungan serta menghibur penulis setiap saat.
11. Seluruh teman-teman Program Studi Ilmu Hukum Angkatan 2019 yang tidak dapat disebutkan satu-persatu;
12. Serta seluruh pihak yang telah membantu Penulis selama mengikuti perkuliahan hingga terselesaikannya skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini dengan keterbatasan yang ada masih jauh dari kata kesempurnaan, namun Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Penulis sendiri khususnya serta bagi para pembaca pada umumnya. Terimakasih.

Semarang, 1 Mei 2023



Muhamad Gharyn Bintang Afsani

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
1. Manfaat Akademis.....	6
2. Manfaat Praktis	7
E. Metode Penelitian	7
1. Metode Pendekatan.....	8
2. Spesifikasi Penelitian.....	8
3. Objek Penelitian	9
4. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....	10
5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data	13
6. Metode Analisis Data	13
F. Sistematika Penulisan.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Pengertian Perlindungan Hukum.....	15
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	18

1. Pengertian Hak Tanggungan.....	18
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	19
3. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	22
4. Eksekusi Hak Tanggungan	23
C. Tinjauan Umum Mengenai Lelang	23
1. Pengertian Lelang.....	23
2. Dasar Hukum Lelang.....	24
3. Jenis-Jenis Lelang.....	25
4. Asas-Asas Lelang.....	30
D. Tinjauan Umum Gugatan	32
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	35
A. Duduk Perkara Putusan Pengadilan Negeri No.255/Pdt.G/2019/PN.Smg.	35
B. Perlindungan Hukum Terhadap pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Terdapat Gugatan dari Debitur.....	46
C. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri No.255/Pdt.G/2019/PN.Smg.	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP.....	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN.....	68