



**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG
LELANG HAK TANGGUNGJAN YANG TIDAK DAPAT
MENGUASAI OBJEK LELANG”**

NAMA : ANGGI ANGGRAINI PRATIWI
NIM : 1810611027



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN
JAKARTA
2022



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK
TANGGUNGJAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG**

SKRIPSI

**ANGGI ANGGRAINI PRATIWI
1810611027**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM
2022**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 – ILMU HUKUM

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI
JUDUL:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK
TANGGUNGJAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG**

ANGGLANGGRAINI PRATIWI

1810611027

Skripsi hukum ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji
Program Studi S1- Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jakarta, 23 Desember 2021

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1 Hukum

Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn

Menyetujui,
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

Siti Nurul Intan, S.H., M.Kn



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI SI – ILMU HUKUM

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Hukum diajukan oleh:

Nama : Anggi Anggraini Pratiwi
NPM : 1810611027
Program Studi : SI Hukum
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi SI Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

Ketua

Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn.

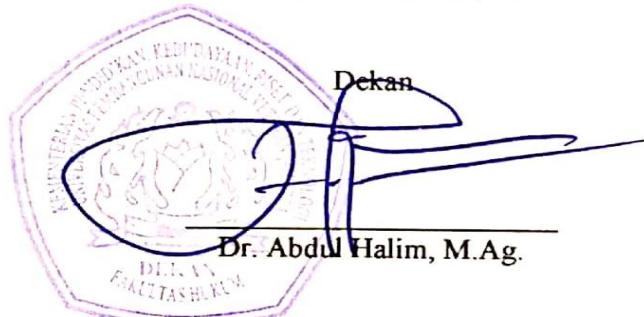
Anggota I

Dr. Atik Winanti, S.H., M.H.

Anggota II

Siti Nurul Intan, S.H., M.Kn.

Dekan



Dr. Abdul Halim, M.Ag.

Kaprodi

Taupiqqurrahman, S.H., M.Kn.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal ujian : 11 – 01 – 2022

PERNYATAAN ORISINALITAS

Tugas akhir dalam bentuk skripsi adalah benar hasil karya saya sebagai penulis pertama dan semua sumber yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarism dalam penulisan tugas akhir ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : Anggi Anggraini Pratiwi

N.I.M : 1810611027

Tanggal : 23 Desember 2021

Tanda Tangan :



Pernyataan Persetujuan Publikasi Skripsi Untuk Kepentingan Akademik

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Anggi Anggraini Pratiwi

NIM/NPM : 1810611027

Fakultas : Hukum

Program Studi : S1 Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Hak

Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Tanah Objek Lelang

1. Untuk kepentingan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan karya ilmiah skripsi/memorandum hukum*) dengan judul tersebut diatas kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta dengan Hak Bebas Royalti Nonekslusif (Nonexclusive Royalty Rights).
2. Menyatakan SETUJU/TIDAK SETUJU*) untuk melanjutkan pengolahan data skripsi/memorandum hukum*) menjadi artikel ilmiah yang dipublikasikan bersama Dosen Pembimbing Tugas Akhir.
3. Menyatakan BERSEDIA/TIDAK BERSEDIA*) mengirimkan (submit) naskah artikel yang merupakan bagian dari skripsi/memorandum hukum*) untuk dipublikasikan pada jurnal internasional bereputasi/jurnal nasional terakreditasi/jurnal nasional ber-ISSN Bersama dengan Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

Jakarta, 23 Desember 2021

Yang menyatakan



Anggi Anggraini Pratiwi

ABSTRAK

Pemenang lelang pada hak tanggungan seharusnya telah dilindungi oleh hukum positif Indonesia yang mengatur tentang lelang yaitu Vendu Reglement, HIR, serta PMK Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 27/PMK.06/2013 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Namun pada prakteknya yang sering menjadi permasalahan dalam pelelangan terjadi ketika debitor tidak mau untuk melepaskan atau mengosongkan asetnya sehingga mengakibatkan pemenang lelang tidak dapat menguasai objek lelang yang telah dibelinya. Akibat dari hal tersebut pemenang lelang mendapatkan kerugian berupa materiil dan immateriil. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan pemenang lelang, serta peran pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum kepada pemenang lelang. Metode penelitian ini dilakukan dengan menggunakan yuridis normatif. Kepastian hukum bagi pemenang lelang didasarkan pada kutipan risalah lelang yang dimiliki oleh pemenang lelang, sehingga pemenang lelang berhak menguasai objek lelang. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemenang lelang yaitu secara preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yang diberikan kepada pemenang lelang merupakan perlindungan hukum yang bersifat pencegahan. Para pihak harus memperhatikan serta memastikan dokumen-dokumen persyaratan serta pelaksanaan lelang telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Sedangkan perlindungan hukum represif yang diberikan kepada pemenang lelang merupakan perlindungan hukum yang diberikan melalui badan peradilan dalam hal terjadi sengketa atau gugatan objek lelang.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Auction winners on mortgages should have been protected by positive Indonesian law governing auctions, namely Vendu Reglement, HIR, and PMK Number 213/PMK.06/2020 concerning Amendments to PMK Number 27/PMK.06/2013 and PMK Number 93/PMK .06/2010 concerning Auction Implementation Guidelines. However, in practice, what often becomes a problem in auctions occurs when the debtor does not want to release or vacate his assets, resulting in the auction winner not being able to control the auction object he has purchased. As a result of this, the auction winner gets material and immaterial losses. This study aims to identify and analyze the form of protection for the auction winner, as well as the role of the government in providing legal protection and legal certainty to the auction winner. This research method is carried out using normative juridical. Legal certainty for the auction winner is based on the quotation from the auction minutes owned by the auction winner, so that the auction winner has the right to control the auction object. The legal protection given to the auction winner is preventive and repressive. The preventive legal protection given to the auction winner is a preventive legal protection. The parties must pay attention to and ensure that the required documents and the implementation of the auction are in accordance with the applicable laws. While the repressive legal protection given to the auction winner is the legal protection provided through the judiciary in the event of a dispute or lawsuit over the object of the auction.

Keywords: Legal Protection, Winner of the Auction, Mortgage Rights

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG HAK TANGGUNGJAN YANG TIDAK DAPAT MENGUASAI OBJEK LELANG”** dapat diselesaikan oleh penulis tepat pada waktunya. Skripsi ini merupakan tugas akhir yang disusun untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi S-1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional Veteran Jakarta.

Proses penulisan skripsi ini tidak luput dari adanya bantuan, bimbingan serta dorongan baik secara materil maupun spiritual dari berbagai pihak, yang dapat membuat menyelesaikan skripsi ini dengan maksimal. Penulis sadar bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Karena didalam penulisan skripsi ini masih banyak sekali kekurangan dalam metode penulisan serta pada pembahasan materi. Hal ini dikarenakan keterbatasan kemampuan dari penulis. Dengan demikian penulis mengharapkan saran serta kritikan yang bersifat membangun agar dari kekurangan tersebut dapat diperbaiki dikemudian hari.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan berhasil tanpa dukungan baik moril dan materil dari kedua orang tua penulis yaitu ibunda Usyati, yang selalu

mendoakan penulis agar dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik, juga ayahanda Gimin Saputro yang selalu memberikan arahan dan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Serta adik saya Angga Raihan Ramadhan yang menghibur saya dikala saya merasakan lelah pada proses penulisan skripsi ini.

Selain itu dalam proses penulisan skripsi ini tidak luput mendapatkan berbagai bantuan, dorongan, arahan, nasihat, serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu dengan segala kerendahan hati serta ketulusan hati, penulis ingin menyampaikan ucapan banyak terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Erna Herawati, Sk, CPMA, CA selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
2. Bapak Dr. Abdul Halim, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
3. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
4. Bapak Khoirul Rizal Lutfi, S.H.,M.H., C.L.A., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;

5. Bapak H. Heru Suyanto, S.H., M.H., C.L.A., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
6. Bapak Dr. Heru Sugiyono, S.H., M.H., selaku Kepala Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
7. Bapak Taupiqurrahman, S.H., M.Kn., selaku Kaprodi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
8. Ibu Siti Nurul Intan Sari Dlimunthe, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing Tugas Akhir yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan skripsi hingga terselesainya penulisan skripsi ini;
9. Bapak Dr. Wicipto Setiadi, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademi;
10. Ibu Wardani Rizkianti, S.H., M.Kn., selaku penguji dalam seminar proposal;
11. Bapak serta Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
12. Bapak serta Ibu Dikjar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasinal Veteran Jakarta;
13. Keluarga besar saya Nenek, Kakek, Mbah Uti, Mbah Kakung, Bibi, Budeh, Pakdeh, Uwa, Sepupu-sepupu yang

selalu mendoakan serta menyemangati saya dalam mengerjakan skripsi;

14. Sahabat-sahabat penulis Audilia Hany Azura, Deborah Cecilia, dan Ridha Gita Pangestu, Tasya Nur Halizah, Yovi, Afifah, Farah, Mellenia, Intania, Anisyah, Mila, Fadhila, dan Eva yang telah memberikan masukan dan juga mendengarkan keluh kesah penulis;
15. Teman-teman seperjuangan angkatan 2018 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta;
16. Serta yang paling utama saya mengucapkan terimakasih kepada diri saya sendiri karena sudah berjuang dengan maksimal selama menjalani kegiatan perkuliahan serta dalam penulisan skripsi ini.

Jakarta, 23 Desember 2021



Anggi Anggraini Partiwi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
BIODATA PENULIS.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	v
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	x
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	3
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
E. Metode Penelitian.....	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Literature Review.....	9
B. Tinjauan Teori.....	13
1. Kepastian Hukum.....	19
2. Perlindungan Hukum.....	14
C. Tinjauan Yuridis.....	16
1. Lelang.....	16
2. Pemanang Lelang Pada Proses Pelelangan.....	22
D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	27

BAB III DESKRIPSI HASIL TEMUAN

A. Pelaksanaan Lelang.....	32
B. Objek Lelang.....	37
C. Pemenang Lelang Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Menguasai Objek Lelang.....	38

BAB IV PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang.....	43
B. Perlindungan Hukum bagi Pemenang Lelang Hak Tanggungan yang tidak dapat menguasai objek lelang.....	49
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA.....	61
LAMPIRAN.....	67
Lampiran 1. Kartu Monitoring Bimbingan Tugas Akhir.....	67
Lampiran 2. Bukti Cek Turnitin.....	69
Lampiran 3. Berita Acara Sidang.....	70