



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

SHANTI SRI DARMAWATI

111 0612 011

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2015**



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk

Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

SHANTI SRI DARMAWATI

111 0612 011

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2015**



PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
TA. 2014/2015

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL :

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN**

SHANTI SRI DARMAWATI

1110612011

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program Studi
Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta

Jakarta, 24 Juni 2015

Mengetahui,

Dekan

Kaprogdi

(Drs. Djamhari Hamza, SH,MH,MM)

(Dwi Aryanti Ramadhani,SH,MH)

Pembimbing

(Hendrawati Yuripersana, SH., MH., M.Kn.)



**PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU
HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA TA. 2014/2015**

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Shanti Sri Darmawati
NRP : 1110612011
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Analisis Hukum Pembatalan Pelaksanaan Lelang
Atas Obyek Hak Tanggungan

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

Ditetapkan di: Jakarta
Tanggal Ujian: 24 Juni 2015

Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH., SpN., Mkn
Penguji Utama

Suherman, SH, LLM
Penguji Lembaga

Hendrawati Yuripersana, SH., MH., M.Kn.
Penguji Skripsi

Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH
Kaprogdi

Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM
Dekan

PERNYATAAN ORISINALITAS

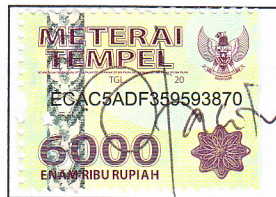
Skripsi ini adalah benar hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

NAMA : SHANTI SRI DARMAWATI

NRP : 1110612011

TANGGAL : 12 Mei 2015

TandaTangan :



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Shanti Sri Darmawati
NPM : 1110612011
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Tugas Akhir/Skripsi

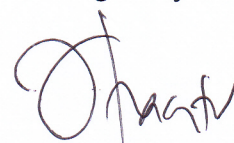
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG
ATAS OBYEK HAK TANGGUNGAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 24 Juni 2015
Yang menyatakan,



(Shanti Sri Darmawati)

ABSTRAK

Shanti Sri Darmawati (111.0612.011), Analisis Hukum Pembatalan Pelaksanaan Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan. Di bawah bimbingan Ibu Hendrawati Yuripersana, SH., MH., M.Kn.

Latar belakang penelitian ini yaitu pembatalan pelaksanaan lelang dilakukan untuk mengetahui bagaimana tata cara proses pelaksanaan pembatalan pelaksanaan lelang yang telah didaftarkan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Pada umumnya tindakan kreditur apabila debitur wanprestasi adalah dengan pelaksanaan pelelangan umum sesuai dengan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan tanpa memperhatikan kondisi ekonomi debitur, sehingga debitur dengan mudahnya kehilangan harta bendanya yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan.

Rumusan masalah penelitian ini Bagaimana upaya-upaya Debitur dalam membatalkan pelaksanaan lelang? Dan apakah kendala-kendala yang dihadapi Debitur pada saat melakukan pembatalan pelaksanaan lelang?

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah termasuk dalam penelitian yuridis normatif. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah Undang-Undang, buku-buku.

Kesimpulan penelitian ini dilakukan agar sebagai debitur tidak mudah kehilangan harta bendanya yang digunakan sebagai obyek jaminan Hak Tanggungan karena dapat dilakukan upaya-upaya terhadap kreditur. Penelitian tentang Pembatalan Pelaksanaan Lelang ini ditujukan kepada masyarakat agar mendapat pengetahuan tentang tata cara proses pencabutan lelang sehingga dapat menekan biaya yang dikeluarkan dan karena kurangnya informasi kepada masyarakat akan proses-proses birokrasi sehingga masyarakat pada umumnya memakai jasa pihak ketiga dengan adanya biaya, yang seharusnya dapat dilakukan oleh masyarakat sendiri.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Lelang, Pembatalan Pelaksanaan Lelang

ABSTRACT

Shanti Sri Darmawati (111.0612.011), A Legal Analysis on the Cancellation of Auction on the Object of Encumbrance, under the guidance of Mrs Hendrawati Yuripersana, SH., MH., M.Kn.

The Background of this study is to identify the procedures for the cancellation of auction which has been registered with the State Assets and Auction Services Office. In general, if the debtor is in default, the creditor will hold a general auction in accordance with Article 20 of the Encumbrance Law regardless the debtor's financial condition, hence the debtor will easily lose his assets on which an object of Encumbrance has been created.

The formulation of this analysis is what efforts does the Debtor take in order to cancel or revoke the petition for auction? What obstacles dealt with by the Debtor when it has to revoke the petition for auction?

The type of this legal analysis is categorized as a normative analysis. Tools used for collecting the data are the regulations/laws, books.

Conclusion: this analysis is conducted so as any Debtor will not easily lose his assets on which object of Encumbrance has been created because the Debtor may take efforts against the Creditor. Analysis on this Revocation of Auction is addressed to the public at large to make them understand the procedures for the revocation of auction and to prevent them from spending a lot of money due to the lack of information about the bureaucratic processes where people generally spend money to hire third parties which it actually could have been performed by the Debtor himself.

Key words: Encumbrance, Auction, Cancellation of Auction

PRAKATA

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih karuniaNya sehingga skripsi ini dapat di selesaikan. Judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Analisis Hukum Pembatalan Pelaksanaan Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan” Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy Sumarno Siradj, M.Sc, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Bapak Drs. Djamhari Hamza, SH, MH, MM, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Suherman, SH, LLM, selaku Wadek I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Ibu DwiAryanti Ramadhani, SH, MH, selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Hendrawati Yuripersana, SH., MH., M.Kn., selaku pembimbing skripsi sehingga penulisan skripsi ini selesai dengan baik.
6. Teristimewa penulis sampaikan terimakasih kepada suami saya Hendra Chrisnawan dan anak-anak saya Jonathan Bintang Satria dan Marvel Bintang Chandra yang selalu memberikan dukungan terhadap saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman Angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang senantiasa memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini khususnya kelas regular sore.
8. Semua pihak yang telah memberikan dorongan baik materiil maupun spiritual kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada khususnya.

Jakarta, 12 Mei 2015

(Shanti Sri Darmawati)

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Surakarta pada tanggal 03 Juni 1984 dari ayah Darman Hadi Martono dan ibu Sunarti. Penulis merupakan putri ke 5 dari 5 bersaudara. Pada tahun 1990 penulis memulai Sekolah Dasar di SD Kanisius Surakarta, hingga Lulus.

Pada tahun 1999 penulis lulus dari SMP Kasatriyan Keraton Surakarta, dan Penulis Melanjutkan Sekolah di SMK Kasatriyan Keraton Surakarta dan lulus pada tahun 2002.

Pada tahun 2003 penulis mulai bekerja sebagai staf di Kantor Notaris Nyonya Soetati Mochtar, SH., Mkn, Jakarta Selatan

Pada tahun 2006 penulis menikah dengan Hendra Chrisnawan dan dikaruniai 2 (dua) putra yakni Jonathan Bintang Satria

Pada tahun 2011, penulis diterima sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
PRAKATA.....	viii
RIWAYAT HIDUP.....	ix
 BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang.....	1
2. Perumusan Masalah.....	6
3. Ruang Lingkup Penulisan.....	6
4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	7
6. Metode Penelitian.....	10
7. Sistematika Penulisan.....	11
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN LELANG	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	13
a. Pengertian Hak Tanggungan.....	13
b. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	15
c. Asas-asas Hak Tanggungan.....	19
d. Pembebanan Hak Tanggungan.....	20
e. Eksekusi Hak Tanggungan.....	24
f. Hapusnya Hak Tanggungan.....	25
B. Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	26
a. Sejarah Lelang.....	26

	b. Pengertian Lelang.....	27
	c. Dasar hukum penjualan melalui lelang.....	29
	d. Asas-asas Lelang.....	30
	e. Subyek Penjualan Lelang.....	31
	f. Pelaksanaan Permohonan Pendaftaran Lelang.....	33
	g. Pelaksanaan Pembatalan Lelang.....	39
	h. Pejabat Lelang.....	40
BAB III	TATA CARA PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN	
	1. Pembatalan Pelaksanaan Lelang.....	48
	2. Tata Cara Pembatalan Pelaksanaan Lelang.....	53
	3. Kasus.....	55
BAB IV	ANALISIS HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PELAKSANAAN LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN	
	1. Upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk membatalkan..... pelaksanaan lelang.....	58
	2. Kendala-kendala yang ditemui pada saat pembatalan..... pelaksanaan lelang.....	63
BAB V	PENUTUP	
	1. Kesimpulan.....	67
	2. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA



**PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA T.A 2014/2015**

BERITA ACARA UJIAN SIDANG SKRIPSI/KOMPREHENSIF

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi Program Sarjana (S1), Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Shanti Sri Darmawati
Nomor Pokok Mahasiswa : 1110612011
Program studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Proposal Skripsi : Analisis Hukum Pembatalan Pelaksanaan Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan

Telah diadakan ujian siding Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari/tanggal : Rabu, 24 Juni 2015
Waktu : 10.00 WIB
Catatan/Pertimbangan : Perbaikan
1. Judul diubah sesuai saran penguji
2. Tambahkan kasus di Bab III
3. Daftar Pustaka
4. Teknik Penulisan

Batas Waktu : 2 minggu

Demikian Berita Acara Sidang Skripsi Program Sarjana, dibuat dengan sebenarnya dan untuk digunakan seperlunya.

Jakarta, 24 Juni 2015

Penguji Lembaga

Penguji Utama

Penguji Skripsi

Mahasiswa

(Suherman, SH, LLM) (Hj. Devi Kantini R, SH., SpN. Mkn) (Hendrawati Y., SH. MH., M.Kn.) (Shanti S.D)



FAKULTAS HUKUM UPN "VETERAN" JAKARTA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

REVISI HASIL SIDANG SKRIPSI

Nama : Shanti Sri Darmawati
No. Pokok Mahasiswa : 111 0612 011

- I. JUDUL SKRIPSI :
Analisis Hukum Pembatalan Pelaksanaan Lelang Atas Obyek Hak Tanggungan
- II. SUBSTANSI/TEORI :
1. Judul diubah sesuai saran penguji
2. Tambahkan kasus di Bab III
3. Teknik Penulisan
4. Daftar Isi dan Daftar Pustaka
- III. METODOLOGI : Yuridis Normatif
- IV. TEKNIK PENULISAN : Teknik penulisan disesuaikan dengan pedoman skripsi

TIM PENGUJI

NO	DOSEN PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1	Hj. Devi Kantini R, SH., SpN., Mkn	Penguji Utama	
2	Suherman, SH, LLM	Penguji Lembaga	
3	Hendrawati Yuripersana, SH.,MH., M.Kn.	Penguji Skripsi	

Jakarta, 24 Juni 2015

Mengetahui
An. DEKAN
Kaprodi

(Dwi Aryanti Ramadhani, SH,MH)