

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN
UTANG
SKRIPSI**



OLEH :
ALDORA FAHIRA CEMPAKA
NPM: 20300050

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2024**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I. Latar Belakang.....	1
II. Rumusan Masalah.....	5
III. Tujuan Penelitian.....	5
IV. Manfaat Penelitian.....	6
V. Kerangka Konseptual.....	6
VI. Metode Penelitian.....	23
VII. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan.....	26
BAB II HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMENANG LELANG DENGAN OBJEK JAMINAN UTANG.....	28
I. Hubungan Hukum Dalam Aspek Keperdataan.....	28
II. Peranan Pemenang Lelang Dalam Proses Lelang Objek Jaminan Utang ..	40
III. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Adanya Perbuatan Melawan Hukum Pada Pelaksanaan Lelang.....	49
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG PEMENANG LELANG ATAS OBJEK JAMINAN UTANG YANG TELAH DIBELINYA.....	56
I. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang.....	56
II. Lelang Sebagai Perbuatan Melawan Hukum.....	60
BAB IV PENUTUP.....	71
I. KESIMPULAN.....	71
II. SARAN.....	73
DAFTAR BACAAN.....	

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN
UTANG
SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA
SURABAYA



OLEH :
ALDORA FAHIRA CEMPAKA
NPM: 20300050

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN
UTANG
SKRIPSI**

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA
SURABAYA



OLEH :

ALDORA FAHIRA CEMPAKA

NPM: 20300050

SURABAYA, 09 JANUARI 2024

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,

Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum.

Dr. R. BESSE KARTONINGRAT, S.H., M.H.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG
LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN
UTANG**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

ALDORA FAHIRA CEMPAKA

NPM: 20300050

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 09 JANUARI 2024

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. Dr. CITA YUSTISIA SERFIYANI, S.H., M.H. (KETUA)

1.



2. Dr. EDI KRISHARYANTO, S.H., M.H.

(ANGGOTA)

2.

3. Dr. RADEN BESSE KARTONINGRAT, S.H., M.H. (ANGGOTA)

3.



KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunianya saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG**” dengan tepat waktu dan diselesaikan dengan baik.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. Tentunya, dalam penulisan skripsi ini diperlukan usaha dan tekad yang kuat sehingga karya penulisan ini dapat diselesaikan dengan sempurna. Oleh karenanya, mengawali dengan penuh rasa hormat penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sangat mendalam dan tak terhingga kepada yth :

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. T.H.T.KL.(K) yang telah memberi kesempatan penulis untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama penulis mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Dr. Cita Yustisia Sefriyani, S.H., M.H., CMC. Selaku Dosen Pembimbing sidang proposal.
4. Ibu Dr. R. Besse Kartoningrat, S.H., M.H. Selaku Dosen Wali dan Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberi pengarahan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

7. Untuk orang tua tercinta, Bapak Eko Wijayanto dan Ibu Kiky Maria Ulfa , Suami Tercinta Robby Himawan, serta Keluarga Besar yang senantiasa memberikan dorongan moral maupun materil dan doa yang tidak pernah berhenti.
8. Teruntuk teman-teman dan sahabat saya selama dibangku perkuliahan yang telah memberikan dorongan moral dan dukungan penuh selama pengerjaan skripsi ini.
9. Teruntuk Saudari Anggita Maulina Mayangsari yang telah menemani, memberikan dukungan secara materiil maupun immaterial serta memberikan dorongan semangat dalam pengerjaan skripsi ini.
10. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali pada kalian semua.

Penulis menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran. Besar harapan penulis agar skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada setiap insan yang membaca. Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Akhir kata, penulis ucapkan terimakasih dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa.

Surabaya, 09 Januari 2024

Penulis

Aldora Fahira Cempaka

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Aldora Fahira Cempaka
NPM : 20300050
Alamat : Jl Pucang Arjo IX / 6, Surabaya
No. Telp. (HP) : 081233818149

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul: “Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Terhadap Jual Beli Objek Jaminan Utang” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 09 Januari 2024

Yang Menyatakan,



(ALDORA FAHIRA CEMPAKA)

NPM: 20300050

ABSTRAK

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam hal ini kreditur selaku pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah mereka lakukan tentu saja sudah siap dengan segala sikap dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan si pemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanyalah perorangan/badan hukum yang secara sah dan legal melakukan jual beli dengan cara yang ditetapkan dan dijalankan berdasarkan undang-undang, pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur maupun pihak lain karena merasa tidak puas dan haknya yang dirugikan dengan keputusan kreditur melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lagi agar pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan dari ketidakpuasan pihak manapun atas pelelangan barang jaminan yang diberikannya kepada pihak kreditur/bank.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dasar hukum pelaksanaan lelang, serta mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang didapat oleh seorang pemenang lelang hak atas tanah jika ada gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dirugikan atas pelelangan hak atas tanah tersebut. Perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah perlindungan hukum yang menjamin hak si pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkan.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa bentuk perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, putusan pengadilan yang menyatakan bahwa lelang sah secara hukum dan menguatkan hak pemenang lelang atas objek lelang yang dimenangkannya. Lelang yang diputus pengadilan batal karena hukum, dalam hal ini perlindungan hukum yang didapat oleh pemenang lelang adalah, ia dapat menuntut uang pembayaran atas objek lelang yang telah disetorkan pada pejabat lelang, serta dapat menuntut biaya yang dikeluarkan jika sudah melakukan pendaftaran atas objek lelang tersebut.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang, & Objek Jaminan Utang

ABSTRACT

Dependents are defined as goods that are used as collateral. Whereas collateral it self means coverage for the loan received. If the debtor defaults, the holder of the first mortgage has the right to selling objects of mortgage rights under one's own power through public auction and take repayment of the receivables from the sales proceeds. In terms of the creditor is always the party who has a direct relationship of course with the debtor through the agreement they have entered into are ready for all the attitudes of the debtor, but about the auction winner individuals/legal entities who legally and legally carry out buying and selling with the method determined and implemented based on law, winner auction which in this case becomes the buyer of the collateral objek through auctions, even get lawsuits from debtors or other parties because they feel dissatisfied and their rights have been harmed by the decision creditors conduct the auction. OF course, this needs further study so that the auction winners do not become an outlet for the parties dissatisfaction anywhere for the auction of collateral goods given to the party creditor/bank.

This research aims to determine the legal basis for implementation auction, as well as knowing how legal protection is obtained by a winner of an auction for land rights if there is a lawsuit from another party feel that their rights have been harmed by the auction of the land rights. Protection the law reffered to here is legal protection that guarantees rights the auction winner for the auction objekct he won.

From the results of this research, it is known that there is a form of legal protection obtained by the winner of the auction is, the court decision says that the auction is legally valid and strengthens the auction winner's rights to the object the auction he won. Meanwhile, if the auction is decided by the court, it will be canceled because law, in this case the legal protection obtained by the auction winner that is, he can demand payment for the auction object that has been deposited with the auction official, and can claim the costs incurred if have registered the auction object.

Keywords : *Legal Protection, Auction Winner, & Debt Collateral Object*