

**EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI**

**PEMENANG LELANG**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Sda)**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**TULOZARO LAIA**

**NPM: 14206004**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA**

**SURABAYA 2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG**

**(Studi Kasus: Putusan Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Sda)**


**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Meraih Gelar Sarjana  
Hukum**

**Oleh :**

**Tulozaro Laia**  
**NPM : 14206004**

**Dosen Pembimbing :**

  
**Dr. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 0110011**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA  
SURABAYA 2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK TANGGUNGAN SEBAGAI  
UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG  
(Studi Kasus Putusan Nomor 77/Pdt.G/2015/PN.Sda)**


Diajukan oleh :

Tulozaro Laia  
NPM :14206004

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji dan dinyatakan Lulus pada  
Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika  
Pada tanggal : 21 Juni 2018

Tim Penguji :

Ketua :

  
Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.  
NIP. 0110248


Anggota I :

  
Dr. Nany Surwawati, S.H., M.H.  
NIP. 0110012

Anggota II :

  
Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum.  
NIP. 0110011

Mengesahkan:  
Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Darma Cendika  
Dekan,

  
Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.  
NIP. 0110248

## KATA PENGANTAR

Salam sejahtera untuk kita semua, sebelumnya penulis mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas rahmat dan karuniaNya sehingga penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasannya, dengan judul : Eksekusi pengosongan objek hak tanggungan sebagai upaya perlindungan hukum bagi pemenang lelang.

Penulis menyadari bahwa, skripsi ini masih jauh dari yang sempurna dan banyak kekurangannya. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan adanya perkembangan lebih lanjut sesuai dengan perkembangan pendidikan Ilmu Hukum serta untuk kedepannya mohon diberi saran.

Selama melakukan penulisan skripsi ini, tentunya tidak dapat penulis kerjakan sendiri tanpa bantuan, dukungan dari pihak lain. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya menyampaikan terimakasih banyak kepada :

1. Ibu Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya;
2. Bapak Victor. W. Imanuel Nalle, S.H., M.H, selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum dan juga Sebagai Wali Angkatan 2014;
3. Bapak Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum dan Bapak Priatna Tarliman, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing skripsi;
4. Seluruh Dosen, Staff dan Alumni Universitas Katolik Darma Cendika serta secara khusus kepada para pengajar/pengampu mata kuliah di Fakultas Hukum yang tidak dapat penulis uraikan satu persatu;

5. Abang Frianto Laia, S.H, yang selalu mendukung penulis secara moril dan materi dalam menyelesaikan skripsi ini;
6. Papah mama dan adik-adik yang tercinta di Nias, yang selalu mendukung dan mendoakan penulis selama mengikuti kuliah hingga selesai penulisan skripsi ini;
7. Mahasiswa/i Fakultas Hukum Angkatan 2014 Vinsensius Tommy Wijaya Japola, Debora Tri Hariyadi, Joseph Julian Jobel, Duwi Chaya Ramdani, Eka Yuliana Prakasiwi, Nanda Riskiana, Yuliana Kurniawati; dan
8. Semua pihak-pihak yang tidak penulis sebut satu persatu yang turut berjasa mendukung dan memberikan masukan dalam penulisan skripsi ini sampai selesai.

Harapan penulis dalam penulisan skripsi ini, agar dapat memberikan manfaat, pedoman, dan inspirasi bagi semua pihak: baik kalangan akademis, lembaga peradilan, lembaga hukum, masyarakat umum, dan khususnya pemenang lelang.

Demikian hal ini penulis sampaikan secara tertulis, atas perhatian dan saran serta kritik yang diberikan, saya ucapkan terimakasih.

Surabaya, 25 April 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
ABSTRAKSI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian .....	13
D. Manfaat Penelitian .....	14
1. Manfaat Teoritis .....	14
2. Manfaat Praktis .....	14
E. Tinjauan Pustaka .....	14
1. Pengertian Perjanjian Kredit .....	15
2. Asas Kebebasan Berkontrak .....	16
3. Pengertian Hak Tanggungan .....	17
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	19
1. Subjek Hukum dalam Hak Tanggungan .....	19
2. Objek Hukum dalam Hak Tanggungan .....	19
5. Keabsahan Suatu Perjanjian Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata .....	21

1. Syarat Subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata .....	21
1.1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya .....	21
1.2. Kecakapan untuk Membuat Sesuatu Perikatan .....	22
2. Syarat Objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata .....	24
2.1. Suatu Hal Tertentu .....	24
2.2. Suatu Sebab yang Halal .....	25
F. Metode Penelitian .....	26
1. Jenis Penelitian .....	26
2. Pendekatan Penelitian .....	26
3. Jenis Bahan Hukum .....	26
4. Proses Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum .....	27
5. Pertanggungjawaban Sistematis .....	27
<b>BAB II PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN OBJEK HAK</b>	
TANGGUNGAN .....	29
A. Hak Tanggungan .....	29
1. Objek Hak Tanggungan .....	33
2. Perjanjian Hak Tanggungan .....	37
B. Lelang .....	42
1. Lelang Umum .....	42
2. Lelang Khusus .....	45
3. Peserta Lelang .....	46
4. Hak Pemenang Lelang .....	47

## BAB III UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG

LELANG YANG BERITIKAD BAIK .....	50
A. Dasar Hukum Eksekusi Pengosongan Objek Hak	
Tanggungans .....	50
1. UUHT Pasal 6 dan 20 .....	51
2. Pasal 195 Sampai dengan Pasal 208 <i>Herziene Inlandsch</i> <i>Reglement HIR dan Pasal 206 Sampaidengan Pasal 228</i> <i>Reglement Op De Burgelijk Rechtsvorrdering</i> (RBg) .....	53
3. Keputusan Pemenang Lelang Dari Balai Lelang .....	54
B. Eksekusi Pengosongan Terhadap Objek Hak Tanggungan	
Melalui Pengadilan .....	56
1. Putusan <i>Deklaratoir</i> (deklarator) .....	58
2. Putusan <i>Constitutief</i> (konstitutif) .....	59
3. Putusan <i>Condemnatoir</i> (kondemnator) .....	59
C. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang .....	60
BAB IV PENUTUP .....	65
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	66
DAFTAR BACAAN .....	67
LAMPIRAN	



## ABSTRAKSI

Persaingan usaha yang begitu ketat dan pesat dapat mempengaruhi perekonomian suatu negara. Kecanggihan teknologi, kreatif dan inovatif membuat masyarakat dengan mudah mengembangkan usahanya di berbagai tempat yang strategi baik di wilayah pasar tradisional maupun pasar modern. Namun selain kecanggihan teknologi, kreatif serta inovatif, masyarakat tidak bisa maju dan tidak mampu membuat usaha berkembang tanpa bekerjasama dengan pihak lain. Membuat usaha yang memiliki fondasi kuat untuk bersaing, maka para pelaku usaha harus melakukan kerjasama dalam rangka mendapatkan peminjaman uang dari bank sebagai kreditor dengan menggunakan jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Sebagai negara yang sedang berkembang, bank-bank di Indonesia telah menawarkan dan mempermudah masyarakat sebagai pelaku usaha khususnya dalam proses perkreditan uang dari bank dengan menggunakan jaminan yang disertai dengan hak tanggungan atas tanah milik pelaku usaha (debitor). Dengan dibebankannya hak tanggungan atas tanah debitor sesuai kesepakatan dalam perjanjian dengan kreditor, maka ada hak dan kewajiban bagi mereka sebagai pihak yang terikat dalam perjanjian hak tanggungan. Tidak terpenuhinya hak dan kewajiban bagi salah satu pihak dalam suatu perjanjian merupakan tindakan ingkar janji (wanprestasi) terhadap pihak lain yang ada dalam perjanjian. Untuk memenuhi kewajiban debitor yang ingkar janji kepada kreditor, kreditor harus melakukan pelelangan terhadap objek hak jaminan debitor melalui Balai Lelang. Lembaga Balai Lelang dalam melaksanakan tugasnya harus melakukan dengan berhati-hati dan sesuai dengan prosedur hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Namun setelah selesainya pelelangan objek hak tanggungan, terjadi permasalahan diantara debitor dengan pemenang lelang. Permasalahan ini terjadi karena debitor tidak rela dan tidak menerima hasil lelang yang dilakukan oleh kreditor terhadap objek hak tanggungan, untuk itu debitor melakukan upaya-upaya hukum termasuk upaya tetap menempati objek hak tanggungan yang telah dibeli oleh pemenang lelang, sehingga hal ini membuat pemenang lelang diperlakukan tidak adil oleh debitor. Untuk menjamin hak pemenang lelang, harus melakukan upaya hukum dengan mengajukan permohonan eksekusi pengosongan di pengadilan negeri terhadap objek hak tanggungan yang masih ditempati oleh debitor, sehingga pemenang lelang dapat memperoleh perlindungan, mendapatkan manfaat dan kepastian hukum.

**Kata kunci : Eksekusi pengosongan, Objek hak tanggungan, Perlindungan hukum, Pemenang lelang**