

Universitas Katolik Santo Thomas

Repositori Unika Santo Thomas

<http://eprints.ust.ac.id>

Fakultas Hukum (FH)
Program Studi Ilmu Hukum

Undergraduate Papers

Hong, Dani Alfian

2020

Pembatalan Lelang Terhadap Hak Milik Atas Tanah dalam Penyelesaian Kredit Macet (Studi Kasus Putusan MA Nomor : 1018/Pdf/2014)

<http://eprints.ust.ac.id/id/eprint/434>

Downloaded from Repositori Institusi UST, Universitas Katolik Santo Thomas

**PEMBATALAN LELANG
TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET
(Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)**

SKRIPSI

**Diajukan guna memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan studi dan
Memperoleh gelar Sarjana Hukum**

Disusun Oleh:

Nama : DANI ALFIAN HONG
NPM : 160600044
Departemen : Hukum Perdata
Program Kekhususan : Hukum Perdata



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SANTO THOMAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2020**

PEMBATALAN LELANG TERHADAP HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
(Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

DANI ALFIAN HONG

NPM : 160600044

Departemen : Hukum Perdata


Program Kekhususan : Hukum Perdata

Disetujui oleh:

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Benar Sinuraya, SH., M.Hum


Kosman Samosir, SH., M.Hum

Diketahui Oleh:

Ka. Prodi Ilmu Hukum


Dr. Henny Saida Flora SH., M.Hum., M.Kn

Dekan


Prof. Dr. Maidin Gultom, SH., M.Hum

PEMBATALAN LELANG TERHADAP HAK MILIK ATAS
TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET
(Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan
Untuk Menyelesaikan Studi dan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh:

DANI ALFIAN HONG

NPM :160600044

Departemen : Hukum Perdata

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Telah dipertahankan dihadapan Penguji
pada tanggal 1 September 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat


Tim Penguji

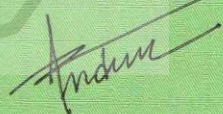
Penguji I

Penguji II

Penguji III


Benar Sinuraya, SH, M.Hum


Kosman Samsir, SH., M.Hum


Andreas J. Sinaga, SH., M.H

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris


Prof. Dr. Maidin Gultom, SH.,M.Hum


Dr. Yohanes Suhardin, SH., M.Hum

**PEMBATALAN LELANG
TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET**

(Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)

Oleh:

Dani Alfian Hong*

Benar Sinuraya, S.H., M.Hum**

Kosman Samosir, S.H., M.Hum***

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui mengapa hakim memutuskan untuk membatalkan lelang atas hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan kredit macet. (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)”

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang bersumber dari Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1018K/Pdt/2014. Alat yang digunakan yaitu dari bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer dengan cara menganalisis dan mempelajari Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1018K/Pdt/2014.

Hasil penelitian dalam skripsi ini menunjukkan bahwa pengadilan memutuskan untuk membatalkan lelang terhadap hak milik atas tanah yang menjadi objek jaminan kredit macet adalah dikarenakan hak milik atas tanah tersebut merupakan milik Penggugat/ Termohon Kasasi dimana Perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat adalah sah dan mengikat, bahkan sudah tuntas dilangsungkan, karena sudah terjadi penyerahan barang, sehingga barang sudah berpindah kepemilikannya. Hakim berpendapat bahwa jual beli atas tanah seluas 153 m² (Objek Sengketa) telah terjadi karena ada tanda tangan Penjual (Tergugat) dan Pembeli (Penggugat) maka diartikan diantara mereka telah terjadi kesepakatan mengenai barang beserta harganya; ini berarti bahwa hak milik atas tanah tersebut adalah sah merupakan milik Penggugat sehingga tergugat tidak punya hak untuk menjadikan hak milik atas tanah tersebut sebagai objek lelang dalam penyelesaian utang tergugat.

Kata Kunci: Pembatalan, Lelang, Hak Milik, Kredit.

*Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara.

**Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara.

**CANCELLATION OF AUCTION
TOWARDS THE LAWS OF LAND IN THE COMPLETION
BAD CREDIT
(Case Study of MA Decision Number: 1018K / Pdt / 2014)**

By:

Dani Alfian Hong *
Benar Sinuraya, S.H., M.Hum **
Kosman Samosir, S.H., M.Hum ***

ABSTRACT

The purpose of this study is to find out why the judge decided to cancel the auction of land rights that are the object of collateral for bad loans. (Case Study of MA Decision Number: 1018K / Pdt / 2014) "

This research is a normative juridical study using secondary data sourced from the Supreme Court Decision Number: 1018K / Pdt / 2014. The tool used is from secondary legal material, which provides an explanation of primary law by analyzing and studying the Supreme Court's Decision Number: 1018K / Pdt / 2014.

The results of this thesis show that the court decided to cancel the auction of land rights that are the object of bad credit guarantees because the ownership rights to the land belong to the Plaintiff / Respondent Cassation where the sale and purchase agreement between the plaintiff and the defendant is legal and binding, even has been completed, because there has been a delivery of goods, so the goods have changed ownership. The judge is of the opinion that the sale and purchase of land covering an area of 153 m² (Dispute Object) has occurred because there are signatures of the Seller (Defendant) and Buyer (Plaintiff), meaning that there has been an agreement between the goods and their prices; this means that the right of ownership of the said land is the property of the Plaintiff so that the defendant does not have the right to make the ownership of the land as an object of auction in the settlement of the defendant's debt.

Keywords: Cancellation, Auction, Freehold, Credit.

* Students of the Faculty of Law at the Catholic University of Santo Thomas, North Sumatra.

* Lecturer in the Faculty of Law, St. Thomas Catholic University, North Sumatra.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Adapun judul skripsi Penulis adalah “**PEMBATALAN LELANG TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014)**”.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna dan masih memiliki kekurangan dalam penyajian karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan Penulis. Untuk itu Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang dapat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Meskipun selama pengerjaan dan penyusunan skripsi ini tidak selalu berjalan sebagaimana yang diharapkan, namun hal itu tidak menjadi penghalang untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Atas bimbingan, arahan dan dorongan dari berbagai pihak sehingga bisa melewati semua proses yang dihadapi selama pengerjaan skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada:

1. **Bapak Prof. Dr. Drs. Sihol Situngkir, M.BA**, selaku Rektor Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara Medan.
2. **Bapak Prof. Dr. Maidin Gultom S.H, M.Hum**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara Medan.
3. **Bapak Dr. Yohanes Suhardin, S.H., M.Hum**, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara Medan.

4. **Ibu Dr. Henny Saida Flora Tarigan S.H, M.Hum, M.Kn**, selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara Medan dan sekaligus dosen Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan arahan dan petunjuk serta saran kepada Penulis.
5. **Bapak Benar Sinuraya, S.H., M.Hum**, selaku Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu untuk memeriksa serta memberikan masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. **Bapak Kosman Samosir, S.H., M.Hum**, selaku Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memeriksa dan memberikan masukan dalam penyempurnaan skripsi ini.
7. **Bapak Andreas Sinaga, S.H., M.H**, selaku pembahas yang juga telah banyak memberikan masukan dalam penyempurnaan skripsi ini.
8. **Ibu Dr. Elisabeth Nurhaini Butar-Butar, S.H, M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing Akademik dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan yang telah mengajar dan telah memberikan banyak ilmu pengetahuan serta telah mendidik penulis khususnya di bidang ilmu hukum sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Para Staf Pegawai Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan.

11. Penulis juga mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua saya tercinta, ayah saya tercinta **Saut Sitorus, S.H** dan kepada ibu saya tercinta **Rasmina Saragih, S.Pd** yang telah memberikan cinta dan kasih sayang yang tak terhingga kepada penulis, serta yang telah mencukupkan segala kebutuhan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di jenjang perkuliahan, dan juga penulis mengucapkan terimakasih kepada Kedua kakak saya, **Elya Maylin Sitorus** dan **Rafika Sari Dewi Sitorus, S.M** yang telah meberikan dukungan dan semangat kepada penulis. Penulis hanya dapat berdoa semoga Tuhan Yang Maha Esa dan Maha Penyayang membalaskan segalanya.

12. Penulis Juga mengucapkan terima kasih yang luar biasa buat teman-teman seperjuangan angkatan tahun 2016 yang tidak dapat saya sebut satu per satu, yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari Kesempurnaan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak guna untuk membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Penulis sangat mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi kalangan praktisi dan akademisi di seluruh bidang ilmu khususnya di bidang Ilmu Hukum.

Medan, _ September 2020

Penulis,

Dani Alfian Hong
160600044

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	9
1. Pengertian Kredit.....	9
2. Unsur-Unsur Kredit.....	11
3. Fungsi Kredit.....	11
4. Kredit Bermasalah.....	12
B. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Kredit.....	15
1. Pengertian Jaminan.....	15
2. Jenis-Jenis Jaminan Kredit.....	17
3. Syarat dan Manfaat Benda Jaminan.....	18

C. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan	
Kredit	20
1. Pengertian Hak Tanggungan	20
2. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	22
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	23
4. Eksekusi Hak Tanggungan	25
D. Lelang dan Pembatalan Lelang Oleh Pengadilan	28
1. Pengertian Lelang	28
2. Jenis-Jenis Lelang.....	29
3. Pihak Yang Terkait Dengan Pelelangan Benda Jaminan	31
4. Hambatan Pelaksanaan Pelelangan Benda Jaminan.....	31
5. Pembatalan Lelang	34
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis dan Sumber Data	36
B. Alat dan Cara Pengumpulan Data	37
C. Jalannya Penelitian	37
D. Analisis Data.....	37
BAB IV PEMBAHASAN.....	39
A. Hasil Penelitian.....	39
1. Dasar-Dasar Pembatalan Lelang	39
2. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014	45
B. Pembahasan	54

1. Pembatalan Lelang Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Menjadi Objek Jaminan Kredit Macet. (Studi Kasus Putusan MA Nomor: 1018K/Pdt/2014).....	54
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, 2018, *Metode Penelitian Hukum; Langkah-Langkah Untuk Menemukan Kebenaran Dalam Ilmu Hukum*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Darus Badruzaman, Mariam, 2005, *Aneka Hukum Bisnis, Cet. 2*, T. Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- HS, H. Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana.
- Kuncoro, Mudrajad dan Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan*, BPFE.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2006, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta.
- Naja, H.R. Daeng, 2005 *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setyawan, Rene, 1994, *Penghimpunan Dana, Makalah Disajikan Pada Temu Ilmiah Perbankan dan Sistem Keuangan*, Medan, bank indonesia dan universitas sumatera utara.
- Projudikoro, Wirjono, 1960, *Perbuatan Melawan Hukum*, Penerbit Sumur, Bandung.
- Remy, Sutan, dkk, 1930,1994, *Naskah Akademik Peraturan Perundang-Undangan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Sianturi, Purnama Tioria, 2013, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Jakarta.
- Soemitro, H. Rochmat, 1997, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*, BPHN Departemen Kehakiman RI, Jakarta.

Surbekti, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Untung, H. Budi, 2005, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Andi, Yogyakarta.

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*”, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.