

**Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap  
Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan**

Skripsi

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas

Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun Oleh:

Nama : Anastasia Tiouli

NIM : 1340050016

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**JAKARTA**

**2017**

# **LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG**

## **PESERTA UJIAN**

Nama : Anastasia Tiouli

NIM : 1340050016

### **Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan**

**Pembimbing I**

Disetujui,

**Pembimbing II**

( Hulman Panjaitan, S.H., M.H.)

( I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H. )

Mengetahui,

**Ketua Program Kekhususan**

**Hubungan Negara dan Masyarakat**

( I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.)

# **Halaman Pengesahan**

**Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap  
Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan**

## **Skripsi**

Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mengikuti Derajat Strata Satu Pada Fakultas  
Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun oleh:

**Nama** : Anastasia Tiouli

**NIM** : 1340050016

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Pada hari Jumat tanggal 18  
bulan Agustus 2017 dan dinyatakan telah memenuhi syarat.

### **Tim Penguji**

**Ketua Tim Penguji**

**Anggota Tim Penguji**

( Hulman Panjaitan, S.H., M.H.)

( I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H. )

### **Anggota Penguji**

( Thomas Abbon, S.H., M.H)

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmatNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan”**. Penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia.

Dalam pemberian kredit oleh bank atau lembaga keuangan harus memperhatikan kemampuan dari calon debitur untuk membayar utangnya, selain itu harus adanya jaminan. Salah satu jaminan Jika yang dijamin tanah atau bangunan yang diatas tanah tersebut akan dibebankan Hak Tanggungan. Dengan tidak dapat dibayarnya jaminan objek hak tanggungan tersebut Bank dapat menjual dengan melelang objek Hak Tanggungan tersebut. Dalam proses lelang ini bank dapat meminta bantuan jasa dari Balai Lelang Swasta. Penulisan ini secara umum untuk memberikan penjelasan mengenai peran Balai Lelang Swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang sering dijamnkan ialah tanah. Tanah tersebut yang dijamin

Mohon maaf jika ada kekurangan dan kesalahan dari penelitian ini. Penulis berharap penelitian ini dapat berguna dan membantu para pembaca untuk mengetahui peran dari Balai Lelang Swasta. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih.

Jakarta, 01 Agustus 2017

Penulis

Anastasia Tiouli

## UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini juga menghadapi berbagai kendala yang mana harus diselesaikan ditengah-tengah kesibukan kuliah dan berorganisasi yang dilakukan oleh penulis. Tetapi atas dukungan doa, semangat, dan motivasi dari berbagai pihak dan juga kekuatan dari Tuhan Yesus Kristus maka segala kendala dapat teratasi dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak. Dr. Maruarar Siahaan, S.H. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia beserta staff dan jajaran pengurus Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum yang telah membimbing kami selaku mahasiswa/i selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Hulman Panjaitan, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing I dan Ibu I Dewa Ayu Widyani, SH, MH selaku dosen pembimbing II yang telah membimbing saya dengan kesabaran dan ketekunan di tengah-tengah kesibukan mengajar.
4. Kepada para dosen yang juga telah memotivasi mahasiswa dalam pengerjaan skripsi ini.
5. Kepada E. Tampubolon dan R. Tambunan selaku orang tua penulis. Terimakasih atas dukungan doa, kasih sayang, kesabaran dan semangat yang terus diberikan kepada penulis.

6. Kepada Herlina Silitonga dan Renova Silitonga sebagai kakak penulis. Terimakasih atas motivasi dan pertanyaan kapan wisudanya terus.
7. Kepada Parlin, Samuel dan Raymond sebagai keponakan dari penulis. Terimakasih untuk menjadi penyemangat penulis untuk bisa membahagiakan keluarga.
8. Kepada Ka Eka sebagai Pemimpin Kelompok Kecilku, kembaranku dan tempatku untuk bersandar. Terimakasih untuk tetap mau membina anak yang “hilang” ini, kasih sayang, dan doa yang terus diberikan. Terimakasih ya ka.
9. Kepada sahabat Selasa dan Kamis malam, Putri Christina. Terimakasih atas dukungan, cerewetnya, doanya, semoga dapat kerjaan sesuai kehendakNya dan secepatnya dapat jodoh.
10. Kepada teman, sahabat, rekan yang setia untuk penulis Samuel Lumban Toruan. Terimakasih untuk setiap ledekan, drama, traktirannya, perhatian, kesabaran, doa, kekuatan yang terus diberikan, dan terimakasih ya untuk tetap setia menjadi penopang bagi penulis. Semangat mengejar cita-citamu koba dan selalu andalkan Tuhan, akan ada yang setia berlutut.
11. Kepada teman kelompok kecil, sahabat sekaligus keluarga kedua yaitu Astrid, Theresia, Christina Hasian, terimakasih ya setiap candaan, tebak-tebakan, sharing, ledekan, tangisan, dan menjadi teman yang saling membangun dan saling mendoakan. Semangat yaa untuk terus menjadi terang dan garam.

12. Kepada Hengky, Indah, Arini, Anna, Rosa dan Liong para pengurus Persekutuan Mahasiswa 2017-2018. Terimakasih ya buat ledekan, tawa, tangis, dan semangatnya. Tetap setia sampai akhir ya karna Tuhan yang menyertai kita
13. Kepada Bang Andhika, Bang Beth, Kak Sherlly, Kak There, Bang Maywan, Bang Lorando, dan semuanya terimakasih ya atas bantuannya dalam dukungan doa, ledekan, juga semangatnya. Tuhan Yesus memberkati cita, cinta, dan pekerjaannya.
14. Kepada Reka, Merry dan Vita AKKku. Terimakasih ya sudah mau jadi akku. Semangat terus di kuliahnya, dan terus berusaha mencerminkan kasih Allah kepada sesama
15. Kepada Angel, dan Jessica. Terimakasih atas pertemanan yang tidak berfaedah ini sejak 2013.
16. Kepada Naomi Manihuruk junior sekaligus adik. Terimakasih atas setiap keluhannya, semangatnya, kebaikan. Tetap setia ya dalam pekerjaannya kau tidak sendirian.
17. Kepada teman-teman seangkatan FH 2013 terimakasih telah melengkapi cerita kuliah penulis.

Jakarta, 01 Agustus 2017

Penulis

Anastasia Tiouli

## ABSTRAK

- A. Nama : Anastasia Tiouli  
NIM : 1340050016
- B. Bagian/Prog.Sus : HAN/Hubungan Negara dan Masyarakat
- C. Judul : Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan
- D. Kata Kunci : Balai Lelang Swasta, Lelang Objek Hak Tanggungan
- E. Halaman : 86 Halaman + Daftar Pustaka + Lampiran
- F. Daftar Acuan : 15 buku + Kitab Undang-undang Hukum Perdata + 1 UU + 2 Keputusan Menteri Keuangan + Website

### Ringkasan Isi :

Di dalam pemberian kredit bank dan lembaga keuangan harus melihat kemampuan debitur untuk membayar utangnya. selain itu juga diperlukan jaminan terhadap pemberian kredit. Jaminan di dalam pemberian kredit ialah untuk menghindari dari resiko yang mungkin akan terjadi, apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar utang atau terjadinya wanprestasi. Sebagaimana objek jaminan utang yang dijamin ialah barang bergerak dan barang tidak bergerak dan jaminan perorangan (penanggungan utang). Jika yang dijamin tanah atau bangunan yang diatas tanah tersebut akan dibebankan Hak Tanggungan. Dengan tidak dapat dibayarnya jaminan objek hak tanggungan tersebut Bank dapat menjual dengan melelang objek Hak Tanggungan tersebut. Dalam proses lelang ini bank dapat meminta bantuan jasa dari Balai Lelang Swasta. Penulisan ini secara umum untuk memberikan penjelasan mengenai peran Balai Lelang Swasta terhadap pelaksanaan lelang objek hak tanggungan.

Metode penelitian yang digunakan penulis ialah pendekatan normatif. Pendekatan secara notmatif ialah norma hukum yang terdapat dalam perundangan-undangan dan menggunakan bahan pustaka atau yang disebut dengan penelitian kepustakaan. Dalam penelitian kepustakaan penulis menggunakan data sekunder dengan menggunakan bahan hukum sekunder yaitu menggunakan undang-undang, Keputusan Menteri Keuangan, buku-buku tentang kredit, lelang dan hak tanggungan, website. Dengan mendukung penulisan ini, penulis juga melakukan pengumpulan data dengan wawancara salah satu Balai Lelang Swasta yaitu PT. Dunia Lelang Indonesia.



Dalam penulisan ini, dijelaskan peran PT. Dunia Lelang Indonesia sebagai Balai Lelang Swasta terhadap lelang objek Hak Tanggungan ialah sebagai *event organizer* yang dimulai dari memberi teguran kepada debitur untuk membayar utangnya, penyiapan dan pemeriksaan dokumen, penyiapan dan pemeriksaan objek melakukan pemasaran melalui internet atau dengan brosur atau *flier*, penyelenggaraan lelang hingga membantu pembeli dan penjual menyelesaikan administrasi pasca lelang. Sebagai Balai lelang swasta dengan menjalankan tugas dan peranannya terdapat juga banyak hambatan yaitu adanya putusan sela dari Pengadilan yang biasanya isinya memerintahkan agar dilakukan penangguhan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan, serta ketidaklengkapan dokumen dan termasuk hambatan pasca lelang ialah adanya masalah pengosongan objek hak tanggungan.

Dosen Pembimbing:

1. Dosen Pembimbing I : Hulman Panjaitan, S.H., M.H.
2. Dosen Pembimbing II : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.

Jakarta, 20 Juli 2017

Penulis

Anastasia Tiouli

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
Lembar Persetujuan Sidang	ii
Lembar Pengesahan	iii
Kata Pengantar	iv
Ucapan Terimakasih	vi
Abstrak	ix
Daftar Isi	xi
<b>BAB I Pendahuluan</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penulisan	7
D. Metode Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	10
<b>BAB II Tinjauan Pustaka</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit	13
1. Definisi Kredit	13
2. Unsur-Unsur Perjanjian Kredit	18
3. Bentuk Perjanjian Kredit	23
4. Subjek dan Objek Hukum dalam Perjanjian Kredit	24

5. Kredit Bermasalah	27
6. Pengertian Jaminan Kredit	28
7. Persyaratan dan Kegunaan Kebendaan Jaminan	30
8. Jenis-jenis Jaminan	31
9. Sifat Perjanjian Jaminan	33
10. Bentuk dan Substansi Perjanjian	34
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	35
1. Pengertian Hak Tanggungan	35
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan	37
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	39
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	44
a. Subjek Hak Tanggungan	44
b. Objek Hak Tanggungan	44
5. Tata Cara Pendaftaran Hak Tanggungan	45
6. Hapusnya Hak Tanggungan	47
7. Eksekusi Hak Tanggungan	48
C. Tinjauan Umum Tentang Lelang	50
1. Pengertian Lelang	50
2. Jenis-jenis Lelang	52
3. Pihak-pihak Dalam Lelang	56

D. Tinjauan Umum Tentang Balai Lelang	58
1. Sejarah Balai Lelang	58
2. Pengertian Balai Lelang	60
<b>BAB III PEMBAHASAN</b>	<b>62</b>
A. Peran PT. Dunia Lelang Indonesia Sebagai Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan	62
B. Hambatan-hambatan yang Dialami oleh Balai Lelang Swasta Terhadap Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan	79
<b>BAB IV Penutup</b>	<b>83</b>
1. Kesimpulan	83
2. Saran	84