

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK OBJEK DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo
717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019)**

SKRIPSI



Disusun Oleh:

MUHAMMAD ELDIAN FAHMI

NIM: 02119080

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2022

HALAMAN JUDUL

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Narotama Surabaya

Disusun Oleh:

Muhammad Eldian Fahmi

NIM: 02119080

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2022

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

DISETUJUI PADA TANGGAL 19 JANUARI 2023

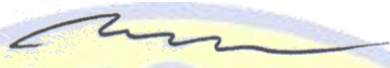
DI SIDANGKAN PADA TANGGAL 26 JANUARI 2023



HALAMAN PERSETUJUAN

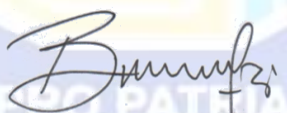
DISETUJUI DAN DITERIMA BAIK OLEH :

Dosen Pembimbing,



M. Yusron Marzuki, S.H., M.H.
NIDN : 0730036602

Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Narotama



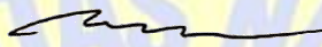
Bambang Arwanto, S.H., M.H.
NIDN : 0705019004

LEMBAR PENGESAHAN

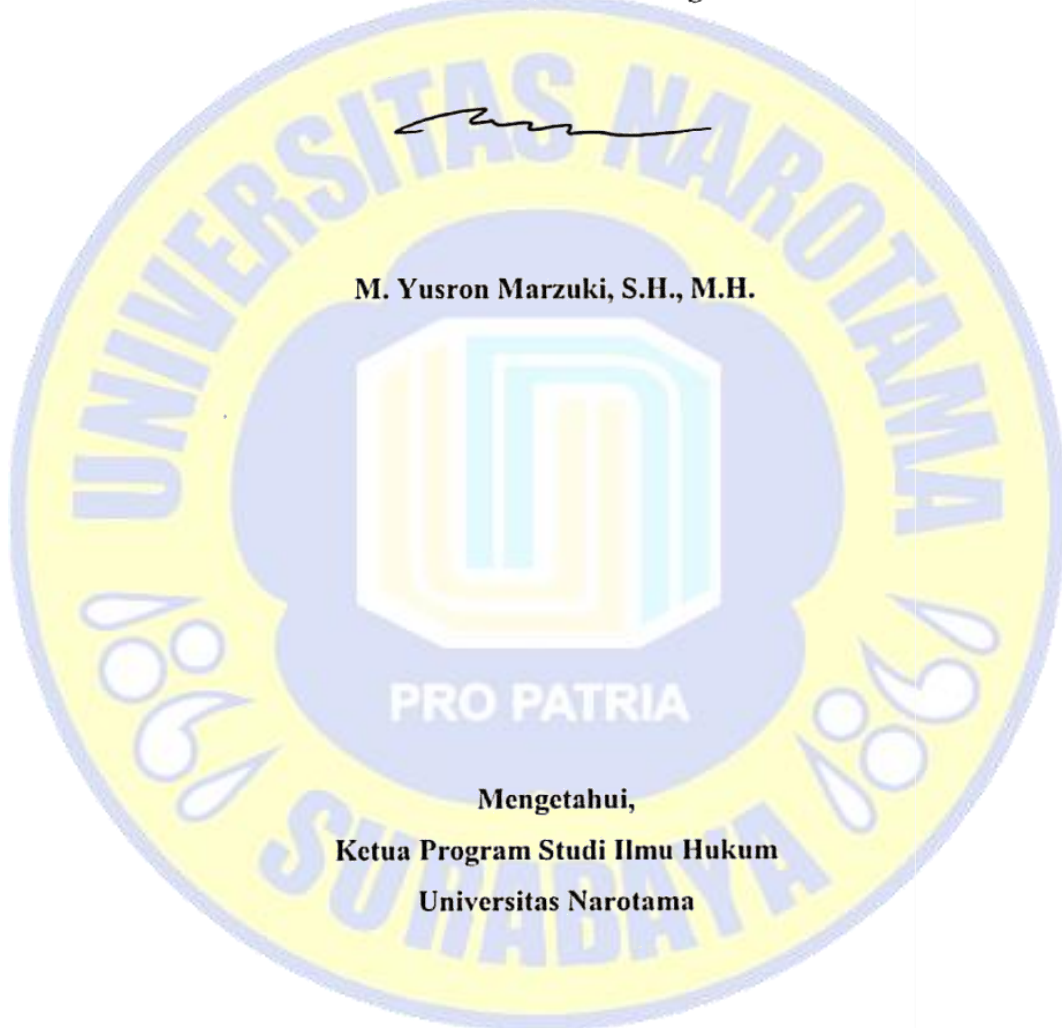
Skripsi ini telah Direvisi

Pada tanggal 31 JANUARI 2023

Oleh Dosen Pembimbing :



M. Yusron Marzuki, S.H., M.H.



Mengetahui,

**Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Narotama**



Bambang Arwanto, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada tanggal 26 Januari 2023.

TIM PENGUJI:

Dr. NYNDA FATMAWATI O. S.H., M.H.
KETUA



M. YUSRON MARZUKI, S.H., M.H.
SEKRETARIS



TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.Hum.
ANGGOTA



LEMBAR PENGUJI SKRIPSI

MUHAMMAD ELDIAN FAHMI

SKRIPSI

PADA TANGGAL : 26 JANUARI 2023

TIM PENGUJI SKRIPSI

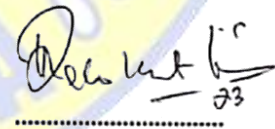
Ketua : Dr. NYNDA FATMAWATI O, S.H., M.H.



Sekretaris : M. YUSRON MZ S.H., M.H.



Anggota : TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.HUM.



FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi

No. Induk Mahasiswa : 02119080

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2019

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Skripsi) pada Program Studi Ilmu Hukum, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK BENDA JAMINAN PADA

LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Nomor :

772/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Untuk disetujui sebagai Judul Skripsi dengan Usulan Dosen Pembimbing:

M. YUSRON MARZUKI, S.H, M.H

Mengetahui,

Surabaya...20 - 09 - 2022

Calon Dosen Pembimbing

Mahasiswa

(M. YUSRON MARZUKI, S.H, M.H)

(Muhammad Eldian Fahmi)

Kepala Departemen Perdata

(TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.HUM)



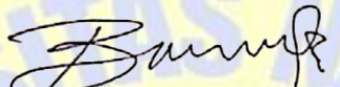
UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

• **Pengajuan Judul Skripsi harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:**

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa;
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Skripsi;
3. Telah KRS Skripsi;
4. Telah menempuh Minimal 104 SKS dibuktikan dengan Transkrip Nilai;
5. Telah lulus mata kuliah Agama, B.Indonesia, Pen. Pancasila dan Kewarganegaraan, KKN, dan Magang;
6. Fotocopy Sertifikat Seminar Hukum Min. 5 buah;
7. Menunjukkan KRS yang telah Ditanda Tangan oleh Dosen Pembimbing dan Kaprodi sejak Semester 1 s/d Semester Pengajuan Skripsi;
8. Menunjukkan Bukti telah mengunggah 2 (dua) Proposal PKM dan/atau telah publikasi artikel ilmiah hukum di jurnal hukum yang ber ISSN.

SURAT TUGAS BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT TUGAS

No.83/NR-FH/03/IX/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Skripsi
M. YUSRON MZ S.H., M.H.	02119080	MUHAMMAD ELDIAN FAHMI	Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Benda Jaminan Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Nomor:772/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul yang telah ditentukan.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 28 SEPTEMBER 2022

Dekan,



[Signature]
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi
No. Induk : 02119080
Alamat : Simpang Darmo Permai Selatan V nomor 2
Telp/HP : 081259905606
Pembimbing : Yusron Marzuki, S.H, M.H
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Benda Jaminan Pada
Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor :
772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo
2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019
Tgl Dimulai : 20 - 09 - 2022

Pembimbing : Surabaya, 6, NOVEMBER, 2022
Mahasiswa

M. Yusron Marzuki, S.H, M.H

Muhammad Eldian Fahmi

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Pengajuan Judul	20/09/2022	
2	Konsultasi: Rumusan Masalah	22/09/2022	
3	Konsultasi: Rumusan Masalah (review)	27/09/2022	
4	Konsultasi Proposal Skripsi:	09/10/2022	
5	Konsultasi Proposal Skripsi: (review)	26/10/2022	
6	Konsultasi footnote	01/11/2022	
7	Tahap Penulisan	01/11/2022	
8	Review Proposal Skripsi:	06/11/2022	
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			

Syarat :

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 7 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI PROPOSAL

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
2. NIM : 02119080
3. Judul Skripsi /Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Benda Jaminan Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Nomor:772/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 7 Nopember 2022

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

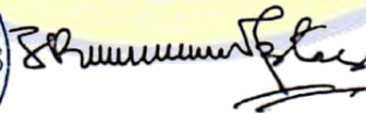
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi

No. Induk Mahasiswa : 02119080

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2019

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Benda Jaminan Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

(Studi Kasus Putusan Nomor : 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019

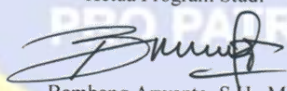
Mengetahui,
Dosen Pembimbing

Surabaya, 26.08.2022
Mahasiswa

M. YUSRON MARZUKI, S.H, M.H

MUHAMMAD ELDIAN FAHMI

Menyetujui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

* Pengajuan Ujian Proposal Skripsi harus menyertakan:

1. Proposal Skripsi 3 rangkap jilid warna merah
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
4. Fotokopi kwitansi pembayaran Skripsi
5. Membawa Kartu Kehadiran Proposal Skripsi pada saat Ujian Proposal Skripsi

KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi

No. Induk : 02119080

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1.	Felicia Laurent Wijaya	Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Korupsi Terhadap Honor Juru Peliharaan yang dilatuhkan oleh Kepala Dinas Pariwisata Dan...	17/11/2022	
2.	NIKEN DEBASARI	Pelindungan Hukum terhadap Karya Sastra Kreator yg di-upgrade ulang tanpa izin di...	17/11/22	
3	Sedargo Tondiono	Analisis Hukum Persepsi Perjanjian investasi dengan muatan perjanjian utang - piutang (studi...)	17/11/2022	
4	Torran Miftah	Analisis Penerapan Cyber Law dalam kasus pengalihan hak milik...	17/11/2022	
5	Fahmi Ramadhan	KEPASTIAN HUKUM PERKAHWINAN	17/11/2022	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Surabaya, 17, NOVEMBER, 2022
Mahasiswa

Muhammad Eldian Fahmi

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI

NAMA : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
NIM : 02119080
Tanggal Penilaian : 17 November 2022
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BENDA JAMINAN
LELANG DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS
NOMOR 772/Pdt.G/2016/PN.Sby. Jo 717/Pdt/2017/PT.Sby. Jo 2197
K/Pdt/2018. Jo 823 PK/Pdt.2019)
Pembimbing : M. YUSRON MARZUKI, S.H., M.H

PANITIA PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	M. Yusron Marzuki, S.H., M.H	
SEKRETARIS	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	

Surabaya, 26 Januari 2023

Pembimbing,


M. YUSRON MARZUKI, S.H., M.H.

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi
No. Induk : 02119080
Alamat : Simpang Darmo Permai Selatan V nomor 2
Telp/HP : 081259905606
Pembimbing : M. Yusron Marzuki, S.H, M.H
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK OBJEK
DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sbyjo
717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019)
Tgl Dimulai : 22 / 11 / 2022

Pembimbing : Surabaya, 11, Januari, 2022
Mahasiswa

M. Yusron Marzuki, S.H, M.H

Muhammad Eldian Fahmi

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.05.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
<u>1</u>	Konsultasi Judul Bab 2 & 3	22-11-2022	
<u>2</u>	Konsultasi sub Judul bab 2 & 3	25-11-2022	
<u>3</u>	Revisi bab 2, sub judul 1	29-11-2022	
<u>4</u>	Revisi Isi Bahasan bab 2, sub judul 1	05-12-2022	
<u>5</u>	Revisi bab 2, sub judul 2	06-12-2022	
<u>6</u>	Revisi isi bahasan bab 2	09-12-2022	
<u>7</u>	Revisi bab 2, sub judul 3	13-12-2022	
<u>8</u>	Revisi isi bahasan bab 2, sub 3	15-12-2022	
<u>9</u>	Revisi bab 3, sub judul 1	19-12-2022	
<u>10</u>	Revisi isi Bahasan bab 3, sub judul 1	20-12-2022	
<u>11</u>	Revisi bab 3, sub judul 2	27-12-2022	
<u>12</u>	Revisi isi bahasan bab 3	04-01-2023	
<u>13</u>	Revisi bab 3 sub judul 3	09-01-2023	
<u>14</u>	Revisi isi bahasan bab 3 , sub judul 3	10-01-2023	
<u>15</u>	Revisi Hasil Skripsi bab 2 & 3	17-01-2023	
<u>16</u>			

Syarat :

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 7 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
 2. NIM :02119080
- Judul Skripsi /Tesis :Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Benda Jaminan Pada Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Nomor:772/Pdt.G/2016/PN.Sby)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 17 Januari 2023

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H., M.H.
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdiana, S.H., M.H.

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : Muhammad Eldian Fahmi

No. Induk Mahasiswa : 02119080

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2019

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI OBJEK DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019)

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 17 Januari, 2023
Mahasiswa

M. YUSRON MARZUKI S.H., M.H

Muhammad Eldian Fahmi

Pengajuan Ujian Skripsi diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal Ujian Proposal Skripsi, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotokopi Pengajuan Judul
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi (minimal 6 kali pembimbingan)
4. Fotokopi Pengajuan Ujian Proposal Skripsi
5. Fotokopi Kartu Kehadiran Ujian Proposal Skripsi
6. Fotokopi Kartu Bimbingan Skripsi (minimal 14 kali pembimbingan)
7. Sertifikat TOEFL NLC dengan skor minimal 450
8. Fotokopi Sertifikat
9. Skripsi 3 rangkap cover warna merah



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.



KARTU KEHADIRAN SEMINAR HASIL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN SEMINAR HASIL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI

No. Induk : 02119080

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL SKRIPSI	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	Farrah Miftah	Analisa Peran Cyber Law dalam Rungan	26/01/2023	
2	Muh. Gani Husein	Peran Hukum dalam Rungan	27/01/2023	
3	Fathim Fitriyanti	KEpastian hukum Perkawinan beda agama / studi pustaka NO 916/PDT.P/2022/PUSBY	26/01/2023	
4	Safira Wulandari	Pertanggung jawaban hukum penyidik Polri dalam kasus salah tangkap (error in persona)	26/01/2023	
5	Felicia Laurent W	Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Korupsi Terhadap Honorarium pertama yang diberikan oleh Kepala Dinas Kabupaten Hulu Sungai Selatan	26/01/2023	
6				
7				
8				
9				

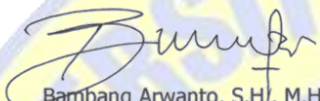


UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

10				
----	--	--	--	--

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Surabaya, 26, Januari, 2025
Mahasiswa


Muhammad Eldian Fahmi



PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI



FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. ArifRahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

NAMA : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
N I M : 02119080
Tanggal Penilaian : 26 JANUARI 2023
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK OBJEK
DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo
717/PDT/2017/PT SBY. Jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019
Pembimbing : M. YUSRON MARZUKI S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. NYNDA FATMAWATI O, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	M. YUSRON MARZUKI S.H., M.H.	
ANGGOTA	TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.HUM.	

Surabaya, 26 Januari 2023
Pembimbing,

M. YUSRON MARZUKI S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium



UNIVERSITAS *Narotama*
PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

No. Dokumen : FM.FHK.06.07
Tgl. Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 01

LEMBAR REVISI

Nama : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
NPM : 02119080
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembei Objek Dalam
Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor : 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo
717/Pdt/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt/2018/ jo 823
PK/Pdt/2019)

CATATAN :

Basel 1320

Surabaya, 26 JANUARI 2023
Dosen Penguji,

Dr. NYNDA FATMAWATI O, S.H., M.H.

FORM NILAI UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

No. Dokumen : FM.FHK.06.07
Tgl. Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 01

LEMBAR REVISI

Nama : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
NPM : 02119080
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembei Objek Dalam
Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor : 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo
717/Pdt/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt/2018/ jo 823
PK/Pdt/2019)

CATATAN :

Surabaya, 26 JANUARI 2023
Dosen Penguji,

M. YUSRON MZ S.H., M.H.

FORM NILAI UJIAN SKRIPSI



LEMBAR REVISI

Nama : MUHAMMAD ELDIAN FAHMI
NPM : 02119080
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembei Objek Dalam
Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan
Mahkamah Agung Nomor : 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo
717/Pdt/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt/2018/ jo 823
PK/Pdt/2019)

CATATAN :

Surabaya, 26 JANUARI 2023
Dosen Penguji,

TUTIEK RETNOWATI, S.H., M.HUM.

FORM NILAI UJIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 31 Januari 2023

Yang membuat pernyataan



MUHAMMAD ELDIAN FAHMI

NIM : 02119080

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga skripsi dengan berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Objek dalam Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019)” ini dapat terselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan masukan dari berbagai pihak, sehingga pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Ir. H. Sri Wiwoho Mudjanarko, S.T, M.T., selaku Rektor Universitas Narotama.
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama, yang memberikan izin dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bambang Arwanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, yang telah memberikan izin dalam mengarahkan pengetahuan penyusunan skripsi ini.
4. M. Yuzron Marzuki, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing, yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, masukan serta dukungan hingga selesainya penyusunan skripsi ini.
5. Para dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Narotama, khususnya dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan bekal ilmu dan pengetahuan yang begitu bermanfaat dan dapat digunakan dalam penyusunan skripsi ini, juga dapat dijadikan bekal dalam kehidupan mendatang.

6. Teristimewa untuk Papa (Asmara Adhi Nugraha), Mama (Elsye Nurfatria), dan Adik (Herning Prameswari Asmara) yang tak pernah lelah untuk memberikan doa, dukungan, dan selalu menjadi penyemangat
7. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
8. *Last but not least, I wanna Thank me. I wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for, for never quitting.*

Penulis menyadari jika hasil dari penyusunan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, sehingga kesediaan dari pembaca untuk memberikan kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk melengkapi dan menjadikan skripsi ini lebih baik.

Pada bagian akhir ini penulis ingin menyampaikan permohonan maaf kepada para pembaca apabila masih terdapat kesalahan-kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak yang menggunakan dan membutuhkan.

Surabaya, 19 Januari 2023

Muhammad Eldian Fahmi

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk 1) mengidentifikasi kepastian nilai limit dapat digunakan sebagai acuan harga lelang, 2) mengidentifikasi pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya dalam Putusan Nomor: 823 PK/Pdt/2019 tentang eksekusi hak tanggungan. Penelitian ini bersifat normatif yang bersumber dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya. Data yang sudah terkumpul kemudian di analisa menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Nurul Komarijah dan membatalkan Putusan Nomor 772/Pdt.G/2016/PN SBy jo 717/PDT/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt/2018. Sebelum penetapan lelang, seharusnya dalam pelaksanaannya penaksiran harga objek lelang oleh *appraiser* (juru taksir) setelah terbitnya penetapan lelang, meskipun objek lelang terjual lebih tinggi dari nilai likuidasi, namun objek yang dilelang tersebut tetap di bawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Kata Kunci: Lelang, Nilai Limit, Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRACT

This study aims to 1) identify the certainty that the limit value can be used as a reference for auction prices, 2) identify the considerations of the judges of the Surabaya District High Court in Decision Number: 823 PK/Pdt/2019 regarding the execution of mortgage rights. This research is normative which originates from the Surabaya District Court Decision. The data that has been collected is then analyzed using normative research methods. The results of the study show that the Supreme Court is of the opinion that there are sufficient reasons to grant their request for review from the petitioner for review Nurul Komarijah and cancel Decision Number 772/Pdt.G/2016/PN SBy jo 717/PDT/2017/PT SBY jo 2197 K/Pdt /2018. Prior to the determination of the auction, the price of the auction object should have been estimated by the appraiser after the issuance of the auction determination, even though the auction object was sold at higher than its liquidation value, the object being auctioned remained below the Tax Object Selling Value (NJOP).

Keywords: *auction, limit value, execution of mortgage rights*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
LEMBAR PENGUJI SKRIPSI.....	vii
FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI	viii
SURAT TUGAS BIMBINGAN SKRIPSI	x
KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI	xi
SURAT KETERANGAN LULUS Uji PLAGIASI PROPOSAL.....	xiii
FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI.....	xiv
KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI	xv
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH PROPOSAL SKRIPSI	xvi
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	xvii
SURAT KETERANGAN LULUS Uji PLAGIASI NASKAH SKRIPSI.....	xix
FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI	xx
KARTU KEHADIRAN SEMINAR HASIL SKRIPSI	xxii
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI	xxiv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	xxviii
KATA PENGANTAR	xxix
ABSTRAK	xxxi
ABSTRACT	xxxii
DAFTAR ISI.....	xxxiii

BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Tinjauan Pustaka	9
1.6 Orisinalitas Penelitian.....	17
1.7 Metode Penelitian.....	26
1.8 Sistematika Penulisan.....	28
BAB II.....	30
NILAI LIMIT SEBAGAI ACUAN HARGA LELANG	30
2.1 Penentuan Nilai Limit dalam Lelang.....	30
2.2 Upaya Hukum terhadap Kerugian Debitur atas Pelelangan Objek Hak Tanggung yang Dilelang di bawah Nilai Likuidasi.....	34
2.3 Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Penentuan Nilai Limit Di Bawah Nilai Likuidasi.....	40
BAB III	48
RATIO DECIDENDI PERKARA NOMOR: 823 PK/PDT/2019 KEPADA PIHAK PENGGUGAT	48
3.1 Tinjauan Umum Putusan Mahkamah Agung Nomor: 823 PK/PDT/2019 48	
3.2 Putusan Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 823 PK/PDT/2019	51

3.3	Penetapan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 772/Pdt.G/2016/PN.Sby jo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019	52
3.3.1	Penetapan Putusan 772/Pdt.G/2016/PN.Sby	52
3.3.2	Penetapan Putusan 717/PDT/2017/PT SBY	53
3.3.3	Penetapan Putusan 2197 K/Pdt/2018 2197 K/Pdt/2018	54
3.3.4	Penetapan Putusan 823 PK/Pdt/2019.....	54
3.4	Dasar Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/Pdt.G/2016/PN.Sbyjo 717/PDT/2017/PT SBY. jo 2197 K/Pdt/2018 jo 823 PK/Pdt/2019.....	55
3.4.1	Pertimbangan Hakim dalam Putusan 772/Pdt.G/2016/PN Sby	57
3.4.2	Pertimbangan Hakim dalam Putusan 717/ PDT/2017 / PT SBY.....	62
3.4.3	Pertimbangan Hakim dalam Putusan 2197 K/Pdt/2018	62
3.4.4	Pertimbangan Hakim dalam Putusan 823 PK/Pdt/2019	63
3.5	Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Objek dalam Eksekusi Hak Tanggungan.....	64
BAB IV		66
PENUTUP		66
4.1	Kesimpulan.....	66
4.2	Saran.....	67
DAFTAR PUSTAKA		69