

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Sebelum Debitor Dinyatakan Wanprestasi” dengan 2 (dua) pokok permasalahan yaitu : (1) Bagaimana keabsahan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan sebelum debitor dinyatakan wanprestasi oleh kreditor (Bank)?; (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi debitor pemberi hak tanggungan yang bendanya dilelang sebelum debitor dinyatakan wanprestasi oleh kreditor (Bank)?

Penelitian ini adalah jenis penelitian hukum dengan metode penelitian hukum normatif. Disamping itu, penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan sebelum debitor dinyatakan wanprestasi oleh kreditor (bank) adalah perbuatan melanggar hukum dan tidak berhaknya kreditor untuk melakukan lelang eksekusi hak tanggungan menyebabkan tidak terpenuhinya syarat materil dalam peralihan hak atas tanah melalui lelang, sehingga lelang eksekusi hak tanggungan sebelum debitor wanprestasi adalah tidak sah dan batal demi hukum. Perlindungan hukum bagi pemberi hak tanggungan yang bendanya dilelang sebelum debitor wanprestasi adalah melalui upaya gugatan pembatalan lelang baik sebelum maupun setelah lelang dan gugatan ganti rugi oleh kreditor dan pejabat lelang, gugatan tersebut didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara.

Kata kunci: lelang, hak tanggungan, wanprestasi

## ABSTRACT

This thesis is entitled “Auction of Mortgage Execution Before The Debtor Is Declared Defaults”, with 2 (two) principal issues : (1) How is the auction of mortgage execution legality before the debtor is declared defaults by the creditor (Bank)?; (2) How is legal protection for debtor mortgage giver who the object is auctioned by creditor (bank) before the debtor is declared defaults?

This research is a type of legal research using normative legal research methods. In addition, this study also uses statue approach, conceptual approach and case approach.

This results of this thesis research indicate that auction of mortgage execution before the debtor is declared defaults by creditor (bank) is unlawful act and not entitled creditor to do auction of mortgage execution causes non fulfillment of material requirements in the transfer of land right through auction, so that the auction of mortgage execution before the debtor defaults is illegitimate and annulled by law. Legal protection for debtor mortgage giver who the object is auctioned before the debtor defaults is to file lawsuit of auction cancellation both before and after auction and lawsuit compensation by creditor and auction official on the basis of Article 1365 of Civil Code.

Key word: auction, mortgage, defaults