

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM
PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN
DI KANTOR LELANG SURAKARTA**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Oleh :

MUTIYA PERWITASARI

C100150127

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Shallman Alfarizi', with a large loop at the beginning and a horizontal line at the end.

(Dr. Shallman Alfarizi, S.H., S.E, M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM

PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN

DI KANTOR LELANG SURAKARTA

Oleh :

MUTIYA PERWITASARI

C100150127

Telah dipertahankan didepan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Jum'at, 12 April 2019

Dan telah dinyatakan memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. Dr. Shallman Alfarizi, S.H., S.E., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)
2. Nuswardhani, S.H., S.U.
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H
(Anggota II Dewan Penguji)

()

()

()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : MUTIYA PERWITASARI

NIM : C100150127

Alamat : Jalan Kahuripan Timur RT 4 RW 1 Sumber, Banjarsari, Surakarta

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 12 April 2019

Yang Membuat Pernyataan



Mutiya Perwitasari

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ
نَنَزَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ
ذَٰلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا ﴿٥٩﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah ia kepada Allah (Al-Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (Q.S An-Nisa' 4 : 59)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ibu tercinta, Sri Haryati yang senantiasa mendoakan dan mendukung.
2. Ayah tercinta, Rachmadi yang senantiasa pula mendoakan, mendukung dan memberi nasehat beserta masukan.
3. Adik tersayang, Ariana Febrianti yang senantiasa mendukung dan menghibur disaat penulis sedang lelah dalam menyusun skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Puji syukur dan rasa terimakasih penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat iman, islam, serta ikhlas karena curahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpahkan curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya para sahabatnya, hingga kepada umatnya hingga akhir zaman, Aamiinn

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar kesarjanaan jenjang strata – I pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Judul yang penulis angkat adalah **“TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERSYARATAN DOKUMEN DALAM PROSES EKSEKUSI LELANG ATAS HAK TANGGUNGAN DI KANTOR LELANG SURAKARTA”**

Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan dan pengetahuan penulis, sehingga dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, penulis banyak mendapatkan masukan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak yang sangat membantu hingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr, Khudzaifah Dimiyati S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Bapak Muchammad Iksan, S.H., M.H selaku kepala Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Dr. Shallman Alfarizi, S.H., S.E., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan Pengetahuannya untuk membantu, membimbing, serta memberikan saran, kritik dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
4. Segenap bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan keterampilan hukum kepada penulis.
5. Segenap *staff* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan banyak bantuan yang mempermudah penulis selama perkuliah.
6. Orang tua penulis, ibu Sri Haryati dan Rachmadi yang selalu memberikan dukungan, mendoakan penulis disetiap untaian doa dalam sujud-Nya dan mendukung penulis dengan ketulusan dan kesabaran cinta dan kasih sayangnya untuk tidak mengenal kata menyerah dan lelah.
7. Adik penulis yang selalu mendoakan dan mendukung penulis untuk selalu pantang menyerah dan tetap semangat dalam mengerjakan skripsi ataupun dalam segala hal dan selalu mengajarkan penulis untuk bersabar.
8. Keluarga besar penulis, terimakasih telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis agar dapat meraih kesuksesan.
9. Ibu Tutut selaku Pejabat Lelang di KPKNL Surakarta beserta staff yang telah banyak membantu penulis dalam penyusun skripsi ini.

10. Teman seperjuangan dalam bangku perkuliahan, Denok Arie Nawangwulan, Heny Sa'diyah Relawati, Luthfiana Nurjannah, Yunika Meitanissa Purnomo yang selalu ada maupun suka dan duka, memberikan keceriaan dengan hal-hal yang sederhana serta memberikan motivasi, dukungannya dalam segala hal yang terbaik, semoga kita tetap bisa mempererat silaturahmi kita dan semoga menemukan kesuksesannya masing-masing kedepannya.
11. Sahabat-sahabat penulis Dian Kusumaning Tyas, Danik Setyorini, Anggita Tirtania, Siti Nurjannah, Reza Ayu Chamelia, Aulia Arum Sagita yang selalu memberikan dukungan dan motivasi bagi untuk meraih kesuksesan walau hanya lewat media sosial, semoga suatu saat kita bisa bertemu dan berkumpul bersama lagi meluangkan waktu ditengah-tengah kesibukan.
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik langsung maupun tidak langsung membantu dalam penulisan ini.
- Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis berharap kepada semua pihak untuk senantiasa memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dan apa yang pembaca lihat dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang berkepentingan dengan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Penulis

Mutiya Perwitasari

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan eksekusi lelang terdapat beberapa prosedur yang harus dipenuhi agar memiliki kekuatan hukum yang sah. Banyak masyarakat yang kurang paham mengenai apa maksud dari lelang itu sendiri dan bagaimana implementasinya walaupun terdapat Undang-Undang yang mengaturnya. Di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 apabila ingin melakukan pelelangan maka harus memenuhi dokumen yang diperlukan baik secara subjek dan objek. Lelang terjadi apabila dalam melakukan perjanjian antara kreditur dengan debitur dalam jangka waktu tertentu dengan jaminan berupa barang bergerak atau tidak bergerak dan debitur tidak memenuhi perjanjian yang telah ditentukan sebelumnya atas dasar pelunasan barang yang telah dijaminkan, maka kreditur berhak untuk melakukan pelunasan atas kekuasaan sendiri dengan menjual barang milik debitur yang telah dijadikan jaminan dalam perjanjian. Lelang yang dilakukan atas dasar objek Hak Tanggungan harus memenuhi dokumen seperti APHT, SKMHT, SKT, dll. Hasil penelitian yang dapat disimpulkan oleh penulis yaitu bahwa pada dasarnya setiap KPKNL selalu meneliti prosedur untuk melaksanakan apapun jenis lelangnya. Dokumen tersebut sangat berperan penting dalam pelaksanaan proses eksekusi lelang. Jika salah satu dokumen tersebut tidak terpenuhi maka lelang dapat dibatalkan atau batal demi hukum sesuai dengan keadaan tertentu.

Kata Kunci : Jaminan, Hak Tanggungan, Lelang

ABSTRACT

In the execution of auctions there are several procedures that must be fulfilled in order to have legal force. Many people do not understand what the purpose of the auction itself is and how it is implemented even though there are laws governing it. In the Minister of Finance Regulation Number 93/PMK.06/2010 as amended by the Minister of Finance Regulation Number 106/PMK.06/2013 if want to conduct an auction, there must fulfill the required documents both subject and object. Auctions occur when in making an agreement between a creditor and a debtor within a certain period of time with collateral in the form of moveable or immovable property and the debtor does not fulfill a predetermined agreement on the basis of repayment of goods that have been pledged, the creditor has the right to pay off his own power by selling goods belonging to the debtor that have been pledged as collateral in the agreement. Auctions conducted on the basis of the object of underwriting rights must fulfill document such as APHT, SKMHT, SKT, etc. The results of the research that can be concluded by the author are that basically every KPKNL always examines the procedure to carry out the auction. The document is very important in carrying out this auction execution process. If one of these documents is not fulfilled, the auction can be cancelled or null and void according to certain circumstances.

Keyword : guarantee, mortgage right, auction

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Teori.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan Skripsi	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Jaminan	14
1. Pengertian Jaminan	14
2. Fungsi Jaminan Secara Yuridis.....	17
B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	19
1. Pengertian Hak Tanggungan	19
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan	20
3. Asas-Asas Hukum dan Sifat-Sifat Hak Tanggungan	24

4. Objek Hak Tanggungan	33
5. Subjek Hak Tanggungan	38
C. Tinjauan tentang Lelang	39
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pentingnya Dokumen yang Digunakan untuk Dijadikan sebagai Syarat-Syarat dalam Proses Lelang Eksekusi Hak Tanggungan	47
B. Keabsahan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Tanpa Dilengkapi Dokumen yang Menjadi Syarat untuk Proses Pelelangan.....	55
BAB IV PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	