

**ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TANPA MELALUI MEKANISME LELANG
SKRIPSI**



Oleh :

MOCHAMMAD DICKY TRIARTHA RACHMADTOLLAH
NPM. 1671010024

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA
TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2020**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mochammad Dicky Triartha Rachmadtollah
Tempat / Tanggal Lahir : Surabaya, 18 Desember 1997
NPM : 1671010024
Konsentrasi : Perdata
Alamat : RT 01 / RW 10, Menur II / 65 ,Kel. Menur
Pumpungan Kec Sukolilo, 60118

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul : “ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur adalah benar – benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat)

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (sarjana hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Mengetahui,

Surabaya, 16 Juni 2020

Mas Anianda Tien F. SH., MH
NPT : 3 7709 07 0223



Mochammad Dicky Triartha R
NPM : 1671010024

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PENELITIAN FAKULTAS HUKUM
ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG**

Disusun Oleh :

MCOHAMMAD DICKY TRIARTHA RACHMADTOLLAH
NPM. 1671010024

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi

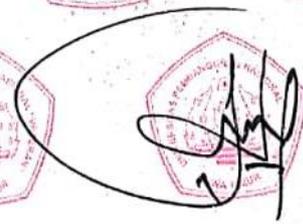
Menyetujui,

PEMBIMBING


MAS ANIENDA TIEN FITRIYAH, S.H., MH
NPT. 3 7709 07 0223

Mengetahui,

DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TANPA MELALUI MEKANISME LELANG

Disusun Oleh :

MOCHAMMAD DICKY TRIARTHA RACHMADTOLLAH
NPM. 1671010024

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 26 Juni 2020

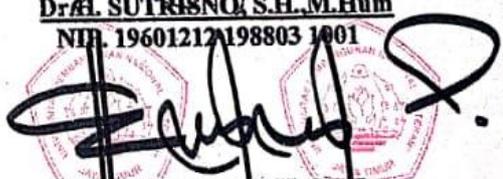
PEMBIMBING :

TIM PENGUJI :


MAS ANIENDA T.F. S.H., M.H.
NPT. 3 7709 07 0223


MAS ANIENDA T.F. S.H., M.H.
NPT. 3 7709 07 0223


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212198803 1001


EKO WAHYUDI S.H., M.H.
NPT. 3 78 0807 0222

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TANPA MELALUI MEKANISME LELANG

Disusun Oleh :

MOCHAMMAD DICKY TRIARTHA RACHMADTOLLAH
NPM. 1671010024

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 1 Juli 2020

PEMBIMBING :

TIM PENGUJI :


MAS ANIENDA T.F. S.H., M.H.
NPT. 3 7709 07 0223

1.


MAS ANIENDA T.F. S.H., M.H.
NPT. 3 7709 07 0223

2.


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

3.


EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NPT. 3 78 0807 0222

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG”**.

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan dalam perkuliahan yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Di samping itu juga, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penulisan skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan, bimbingan, dan motivasi dari beberapa pihak, maka dalam kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Ibu Mas Anienda Tien F., S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Skripsi saya.
3. Ibu Dra. Ec Nurjanti Takarini, M.Si, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

4. Bapak Fauzul Aliwarman, S.Hi., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” JawaTimur;
5. Bapak Eko Wahyudi ., S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” JawaTimur;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” JawaTimur;
7. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Fakultas Hukum beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” JawaTimur;
8. Kedua orang tua saya yang telah memberikan dukungan moral serta doa dan restunya selama ini;
9. Terima Kasih juga buat sahabat tercinta saya di Fakultas Hukum, yang selalu memberikan semangat dan doanya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan, sehingga kritik dan saran sangat diperlukan guna memperbaiki dan menyempurnakan penulisan yang selanjutnya sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan.

Surabaya, Juni 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN REVISI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Kajian Pustaka	5
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	5
1.5.1.1. Pengertian Hak Tanggungan.....	5
1.5.1.2. Subjek Hak Tanggungan.....	8
1.5.1.3. Objek Hak Tanggungan	9
1.5.1.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan	10
1.5.1.5. Eksekusi Hak Tanggungan.....	12
1.5.1.6. Pengertian Lelang.....	16

1.5.1.7. Pengertian Lelang Eksekusi Objek Hak Tanggung.....	22
1.5.1.8. Asas – Asas dalam Lelang	26
1.5.1.9. Akibat adanya Wanprestasi.....	29
1.6. Metode Penelitian.....	31
1.6.1. Jenis Penelitian	31
1.6.2. Sumber Data	31
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	33
1.6.4. Analisis Data.....	34
1.6.5. Sistematika Penulisan	34
BAB II ASPEK YURIDIS PENJUALAN DAN PEMBELIAN OBJEK JAMINAN YANG TIDAK MELALUI MEKANISME LELANG KHUSUSNYA MENURUT UNDANG – UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.....	36
BAB III PENYEBAB EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN TANPA MELALUI MEKANISME LELANG.....	46
3.1. Penyebab Tidak Dilakukannya Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Mekanisme Lelang	46
3.2. Upaya Yang Dilakukan Jika Eksekusi Hak Tanggungan Tanpa Melalui Mekanisme Lelang.....	51
BAB IV PENUTUP.....	67
4.1 Kesimpulan.....	67
4.2 Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi

Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji III

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : MOCHAMMAD DICKY TRIARTHA R
NPM : 1671010024
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 18 Desember 1997
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
TANPA MELALUI MEKANISME LELANG”**

ABSTRAKSI

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan jalur alternatif untuk menyelesaikan permasalahan antara kreditor dan debitor dalam perjanjian. Eksekusi jaminan hak tanggungan mempunyai tiga macam pelaksanaan yang telah diatur dalam ketentuan yang berdasarkan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terdapat tiga macam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yaitu, *parate executie*, *title executorial* dan penjualan di bawah tangan. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui keabsahan objek jaminan hak tanggungan yang akan di eksekusi dan tanpa melalui mekanisme lelang. Metodologi penelitian adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil dari penulisan penelitian ini adalah penjelasan secara rinci mengenai eksekusi objek jaminan hak tanggungan tanpa melalui mekanisme lelang yang berakibat batal demi hukum apabila tidak sesuai dengan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996. Selanjutnya penyebab kreditor melaksanakan lelang tanpa sepengetahuan dari debitor dengan tujuan mempercepat proses eksekusi hak tanggungan. Selain itu, terdapat upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor maupun pihak yang bersangkutan dalam menyelesaikan permasalahan yang timbul yaitu tidak adanya pemberitahuan secara rinci oleh kreditor dalam melaksanakan penjualan objek jaminan hak tanggungan dan munculnya gugatan dari beberapa pihak yang bersangkutan.

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Penjualan di bawah tangan