

SKRIPSI

**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PROSES
LELANG TERHADAP HARTA WARIS TANPA
PERSETUJUAN PARA AHLI WARIS**



Diajukan oleh:

KEVIEN CAHYO UTOMO

NPM : 22300160

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2024**

**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PROSES AKIBAT
LELANAG TERHADAP HARTA WARIS TANPA
PERSETUJUAN PARA AHLI WARIS**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
R SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PADA
PROGRAM ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



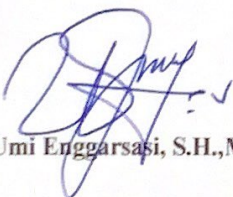
Diajukan oleh :

KEVIEN CAHYO UTOMO
NPM : 22300160

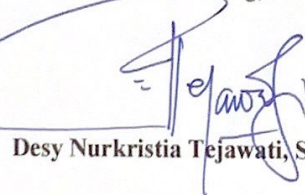
Surabaya, 09 Juli 2024

Mengesahkan,

Dekan,


Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum

Pembimbing,


Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.

**PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PROSES
LELANG TERHADAP HARTA WARIS TANPA
PERSETUJUAN PARA AHLI WARIS**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

Diajukan oleh :

KEVIEN CAHYO UTOMO

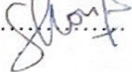

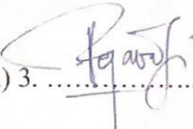
NPM : 22300160

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 22 JULI 2024

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

- | | | |
|--|-----------|--|
| 1. Shanti Wulandari, S.H.,M.Kn | (KETUA) | 1.  |
| 2. Dr. Agam Sulaksono, S.H.,M.H | (ANGGOTA) | 2.  |
| 3. Desy Nurkristia Tejawati, S.H.,M.Kn | (ANGGOTA) | 3.  |

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena hanya dengan nikmat dan karunia-Nya sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan Tesis ini dan tak lupa Shalawat serta salam semoga tetap terlimpahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW, sebaik-baiknya tauladan bagi yang mengharap Rahmat dan Hidayah-Nya.

Selama proses penulisan ini, begitu banyak bantuan dan dukungan yang diterima penulis dari berbagai pihak, untuk itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp.THT-KL (K), FICS selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademia.
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Ibu Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.H.selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu dan memberikan pengarahan dan bimbingannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Fries Melia Salviana, S.H.,M.H selaku dosen wali yang telah sabar mendidik dan membimbing sejak awal hingga akhir perkuliahan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
7. Bapak Ali Rachman Ibu Anna Iksanti yang aku cintai dan telah memberi dorongan moral dan materiil, serta doayang tak pernah berhenti, dan selalu

memberikan semangat agar penelitian skripsi dapat selesai dengan tepat waktu.

8. Sahabat – sahabat penulis yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu saya ucapkan terimakasih sudah memberikan banyak aspirasi, diskusi, dan semangat hingga selesai penulisan akhir ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kesalahan yang penulis buat baik sengaja maupun tidak sengaja selama berkuliah di Program Magister Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya maupun selama penulisan Tesis ini. Semoga Allah SWT mengampuni segala kesalahan dan menunjukkan jalan yang lurus dan benar kepada kita semua. Amin

Surabaya, 20 Juli 2024

Penulis

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Kevien Cahyo Utomo

NPM : 22300160

Alamat : Taman Indah 1 no 8

No. Telp : 085236560297

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul “PROBLEMATIKA HUKUM DALAM PROSES LELANG TERHADAP HARTA WARIS TANPA PERSETUJUAN PARA AHLI WARIS” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain. Apabila ternyata nantinya tesis tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 09 Juli 2024

Yang menyatakan,



Kevien Cahyo Utomo

NPM. 22300160

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SUSUNAN DEWAN PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Kerangka Konseptual.....	9
1.5.1 Konsep Ahli Waris	9
1.5.2 Konsep Hukum Jaminan Hak Atas Tanah	14
1.5.3 Pengertian Lelang.....	20
1.6 Metode Penelitian.....	24
1.6.1 Tipe Penelitian Hukum.....	24
1.6.2 Pendekatan Masalah (<i>Approach</i>)	25
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	26
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	27
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	28
1.7 Sistematika Penulisan	29
BAB II PROSES PENJAMINAN OBJEK HARTA WARIS YANG BELUM MEMPEROLEH PERSETUJUAN PARA AHLIWARIS	31
2.1 Kedudukan Harta Waris Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan	31
2.2 Proses Penjaminan Objek Harta Waris yang Belum Memperoleh Persetujuan Para Ahli Waris.....	41

BAB III KEABSAHAN LELANG TERHADAP OBJEK JAMINAN WARISAN YANG BELUM MEMPEROLEH PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS	47
3.1 Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Berupa Hak Tanggungan Pada Saat Debitur Wanprestasi	47
3.2 Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Terhadap Objek Hak Tanggungan Yang Beritikad Baik	61
3.3 Keabsahan Pelaksanaan Lelang Atas Benda Jaminan Berupa Hak Atas Tanah Yang Berasal Dari Harta Warisan	64
3.4 Ratio Decidendi putusan terkait Pembatalan Risalah Lelang Atas Gugatan Ahli Waris	70
BAB IV PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan	82
4.2 Saran	83
DAFTAR BACAAN	

ABSTRAK

Skripsi ini membahas perihal Kedudukan Lelang Terhadap Harta Waris Sebagai Objek Jaminan Hutang Tanpa Persetujuan Ahli Waris. Rumusan masalah yang terdapat dalam skripsi ini yaitu Bagaimana Proses Penjaminan Objek Harta Waris yang belum memperoleh persetujuan para Ahli Waris dan Bagaimana Kebiasaan Lelang Terhadap Objek Jaminan Warisan yang belum memperoleh persetujuan dari ahli Waris. Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, yuridis normatif dan Kasus. Hasil penelitian ini membahas perihal Penjaminan terhadap harta warisan yang belum mendapatkan persetujuan oleh seluruh ahli waris memanglah perbuatan yang melanggar hukum, dikarenakan tidak sesuai dengan Pasal 832 BW bahwa harta warisan yaitu harta peninggalan dari pewaris terhadap seluruh ahli waris pada saat pewaris meninggal dunia, jika adanya perbuatan hukum terhadap harta waris tersebut yang belum dilangsungkan pembagian harta waris terhadap seluruh ahli waris, maka ahli waris yang keberatan dapat mengajukan gugatan di Pengadilan sebagaimana aturan Pasal 834 BW dan Perbuatan hukum tersebut akan batal demi hukum dan Pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan yang merupakan harta warisan yang pada saat proses penjaminan persetujuan seluruh ahli waris yaitu tidak sah, dikarenakan meskipun pemenang lelang mempunyai objek lelang tersebut melalui prosedur pelaksanaan lelang yang sah perlu diperhatikan juga bagaimana juga cara mendapatkan objek tersebut apabila melakukan penjaminan, Dibutuhkan aturan khusus berkaitan peminanglelang yang memiliki itikad baik agar pada saat melangsungkan pemberian terhadap objek lelang tidak muncul permasalahan hukum sehingga para pihak yang akan melangsungkan pembelian melalui lelang tidak teliti berkaitan objek yang dibeli.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Hak Waris, dan Lelang.

ABSTRACT

This thesis discusses the position of auctions regarding inherited assets as objects of debt collateral without the consent of the heirs. The formulation of the problem contained in this thesis is: How is the process of guaranteeing inherited property objects that have not received the approval of the heirs and how is the auction process for guaranteed inheritance objects that have not received approval from the heirs? The research method used is a normative research method with a statutory, normative juridical and case approach. The results of this research discuss the issue of guaranteeing inheritance that has not been approved by all the heirs, which is indeed an unlawful act, because it is not in accordance with Article 832 BW, which states that inheritance is the inheritance of the heir to all heirs when the heir dies, if any. legal action regarding the inheritance property where the distribution of the inheritance property has not been carried out among all the heirs, then the heirs who object can file a lawsuit in court in accordance with the rules of Article 834 BW and the legal action will be null and void and the auction will be held for the collateral object which is the inheritance property which during the process of guaranteeing the approval of all the heirs is invalid, because even though the auction winner has the auction object through a valid auction procedure, it is also necessary to pay attention to how to obtain the object when making a guarantee. Special rules are needed regarding auction winners who have good faith so that when giving away the auction object, no legal problems arise so that the parties who will make the purchase through auction are not careful regarding the object being purchased.

Keywords: *Mortgage Rights, Inheritance Rights, and Auction.*