

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **I. Latar Belakang**

Tanggungan bisa diartikan sebagai barang yang dapat dijadikan jaminan. Sedangkan arti dari jaminan sendiri yaitu tanggungan dari pinjaman yang diterima. Dalam pelaksanaannya pinjaman yang dilakukan dengan memberikan barang sebagai penjamin utangnya, sebagai alternatif penyelesaian masalah apabila pihak debitur tidak bisa membayar utang kepada kreditur. Salah satu yuridis mengartikan hak tanggungan adalah:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk mengeksekusi apabila debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pelunasan hutang debitur kepada kreditur.

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk menjual objek dari hak tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil hasil dari penjualan tersebut untuk pelunasan piutangnya. Klausula ini dikenal sebagai eksekusi hak tanggungan yang didasarkan dengan adanya cidera janji dari debitur atas perjanjian kredit yang ditanggung oleh hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan uraian di atas bahwa keadaan dimana kreditur maupun debitur tidak/lalai dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh kreditur.

Dalam hak tanggungan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, maka kreditur pemegang hak tanggungan yang berhak untuk menjual objek tanggungan sebagai pelunasan hutang dari debitur dengan cara lelang. Lelang sendiri memiliki istilah yang berasal dari bahasa Belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “Penjualan secara dimuka umum”.

Pada kamus hukum dapat dijelaskan mengenai “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga yang paling tinggi atau makin rendah atau dengan cara lain yaitu penawaran tertulis dalam amplop tertulis.<sup>1</sup>

Dari uraian pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa istilah lelang secara singkatnya adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang. Lelang sendiri juga merupakan salah satu cara jual beli yang banyak dilakukan, karena sistem lelang ini sudah ada sejak jaman dahulu kala. Dari Al- Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 dapat disimpulkan bahwa setiap jual beli yang tidak mengandung riba itu diperbolehkan, maka dari itu

---

<sup>1</sup> Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika, h. 20.

lelang yang sudah sesuai dengan aturan yang ada dapat dikatakan sah secara hukum.

Pelelangan pada suatu barang yang dijadikan sebagai objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi pihak debitur dikategorikan kedalam lelang eksekusi yang didasarkan pada pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menjelaskan bahwa: “Lelang hak atas tanah dan/atau bangunan milik debitur yang dijadikan jaminan utang kepada pihak bank (kreditur) yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur tidak melakukan kewajiban kepada kreditur”.<sup>2</sup>

Metode lelang eksekusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia ialah melalui Parate Eksekusi.<sup>3</sup>

Praktek pada lelang, yang menjual objek lelang adalah kreditur selaku pemegang barang/objek jaminan sehingga ketika dilakukan pelelangan atas objek jaminan tersebut, pihak debitur maupun pihak lain yang merasa tidak puas atau dirugikan haknya dengan keputusan dan tindakan dari pihak kreditur atas pelelangan barang jaminan yang diserahkan yang membuat para pihak tersebut memilih jalan hukum dengan

---

<sup>2</sup> Yudha Cahya Kumala. 2020. *Lelang Indonesia* (serba serbi lelang dan pelaksanaannya di Indonesia). Yogyakarta. Budi Utama., h. 14.

<sup>3</sup> Michael Willy, dkk. “Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Melalui Pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur Oleh PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk Medan”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.2, Juli – Desember 2020, 218-219.

cara menggugat pihak yang melakukan pelelangan objek jaminan tersebut kepada pihak kreditur.

Dalam hal ini kreditur selaku pihak yang secara langsung memang memiliki hubungan hukum dengan debitur melalui perjanjian yang telah disepakati oleh dua pihak tentu saja sudah siap dengan segala sikap dan perilaku dari debitur tersebut, namun bagaimana dengan pihak pemenang lelang, yang dalam hal ini pemenang lelang hanya perorangan/badan hukum yang secara sah melakukan jual beli dengan cara yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Tindakan penggugatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan merupakan suatu cara untuk mempertahankan haknya.

Pemenang lelang yang dalam hal ini menjadi pembeli dari objek jaminan tersebut melalui lelang, malah juga mendapatkan gugatan dari pihak debitur ataupun pihak lain karena merasa tidak puas dan ada hak dari debitur yang merasa dirugikan dengan keputusan dari pihak kreditur yang melakukan pelelangan tersebut. Tentunya hal ini perlu pengkajian lebih jelas lagi agar pemenang lelang tidak menjadi pelampiasan atas ketidakpuasan dari pihak debitur atas pelelangan barang jaminannya yang dijaminan kepada pihak kreditur.

Berdasarkan uraian yang sudah dijelaskan di dalam latar belakang penulisan proposal skripsi ini, maka penulis tertarik mengambil judul penelitian yaitu **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMENANG LELANG TERHADAP JUAL BELI OBJEK JAMINAN UTANG”**.

## **II. Rumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, penulis berupaya untuk merancang dalam beberapa kerangka permasalahan secara spesifik diantaranya adalah :

1. Apa hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan utang yang telah dibelinya?

## **III. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh penulis ialah:

1. Untuk mengetahui hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang.
2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas objek jaminan utang yang telah dibelinya melalui lelang.
3. Untuk menambah pengetahuan penulis serta para pembaca tulisan ini khususnya yang memiliki minat dalam bidang Hukum Perdata.
4. Untuk memenuhi syarat kelulusan agar mencapai tittle kelulusan (strata-1) Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

#### **IV. Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Akademis**

Mengharapkan bahwa hasil penelitian ini dapat mengembangkan pemikiran di bidang ilmu hukum, khususnya dalam disiplin ilmu hukum perdata dan khususnya lagi memberikan masukan terhadap kalangan akademis dan praktisi dalam hal hak tanggungan atas tanah yang dijadikan objek jaminan.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi kepentingan negara, badan hukum maupun masyarakat khususnya dalam bidang hukum perdata.

#### **V. Kerangka Konseptual**

##### **1. Perlindungan Hukum**

Berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945 yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada pengecualian.<sup>4</sup> Perlindungan adalah pemberian jaminan atas keamanan, ketentraman, kenyamanan, kesejahteraan dan kedamaian dari

---

<sup>4</sup> Padian Adi. (2019). "Syarat Objektifitas Dan Subjektifitas Penanggulangan Penahanan". dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.2. Juli – Desember, h. 176.

perlindungan atas segala bahaya yang mengancam pihak yang di lindungi.<sup>5</sup>

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa istilah perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechbescherming van de burgers*”. Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda, yakni “*rechbescherming*” dengan mengandung pengertian bahwa dalam kata perlindungan terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak dari pihak yang di lindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan.

Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran atau tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan yang melanggar undang-undang. Pengertian dalam kata perlindungan hukum yaitu terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang dilindungi sesuai kewajiban yang harus dilakukan.<sup>6</sup>

Jaminan perlindungan hukum yang adil dari Negara merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum

---

<sup>5</sup> Harisman. (2020). “*Perlindungan Hukum Bagi Guru Dalam Menjalankan Tugas Pendidikan Dan Pengajaran*”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.5 No.1. Januari – Juni, h. 88.

<sup>6</sup> Muhammad Yusrizal. (2017). “*Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.2 No.1. Januari – Juni, h. 128.

Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat luas artinya bagi pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak sebab dengan adanya perlindungan hukum preventif ini pemerintah terdorong untuk lebih bersikap hati hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan Hukum Represif bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan suatu perlindungan final yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah diperbuat.<sup>7</sup>

## 2. Lelang Atas Objek Jaminan Utang

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan dalam eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak jaminan dengan melakukan lelang di depan umum. Tentunya hal ini dapat dilakukan dengan adanya perjanjian antara kreditur dan debitur, yang mana jika debitur cidera janji, maka kreditur memiliki hak untuk menjual objek jaminan dengan cara lelang.<sup>8</sup>

Lelang adalah penjualan dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang. Pengertian lelang umum sebagai berikut :<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Faisal.(2018). “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”. dalam *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.3 No.3. Juli-Desember, h. 147.

<sup>8</sup> M. Khoidin. 2017. *Hukum Jaminan* (Hak-hak Jaminan, Hak tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan). Surabaya. Laksbang Yustitla, h. 89.

<sup>9</sup> Rachmadi Usman. 2015. *Hukum Lelang*. Jakarta Timur. Sinar Grafika, h. 20.

Lelang umum adalah penjualan barang dimuka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga maki naik atau turun atau dengan cara tawaran tertulis dalam amplop tertulis.

Secara garis besar lelang dapat dibagi dalam beberapa jenis, yaitu :<sup>10</sup>

#### 1. Lelang eksekusi

Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang eksekusi pengadilan
- b. Lelang eksekusi pajak Lelang eksekusi harta pailit
- c. Lelang noneksekusi wajib

Lelang noneksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang barang milik negara atau daerah
- b. Lelang barang milik BUMN/BUMD
- c. Lelang barang yang menjadi milik negara bea-cukai
- d. Lelang noneksekusi sukarela

---

<sup>10</sup> Salim HS. 2016. *Op.Cit.*, h. 245

Lelang noneksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela. Yang termasuk dalam jenis lelang ini adalah:

- a. Lelang milik BUMN/BUMD
- b. Lelang barang milik swasta
- c. Lelang harta milik dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh undang-undang
- d. Lelang milik perwakilan negara asing

Jika dilihat dari objek atau benda yang akan dilelang, penggolongan lelang dapat dibedakan menjadi lelang benda bergerak dan lelang benda tidak bergerak. Benda bergerak merupakan benda yang dapat berpindah-pindah ataupun dipindahkan, seperti perabotan rumah, mobil, dan harta benda lainnya. Sedangkan benda tidak bergerak merupakan benda yang tidak dapat berpindah atau dipindahkan, seperti tanah dan bangunan yang ada pada tanah tersebut.<sup>11</sup>

Dalam melakukan jual beli melalui lelang maka harus memenuhi beberapa prinsip mengenai lelang, antara lain:

1. Lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang kecuali ditemukan lain oleh undang-undang peraturan pemerintah.

---

<sup>11</sup> Purnama Tioria Sianturi. 2018. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung. Mandar Maju, h. 57.

2. Lelang dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 orang peserta lelang.
3. Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang
4. Dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah lelang.
5. Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.

Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli secara langsung adalah:

1. Penjual: orang, badan hukum atau badan usaha atau instansi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan atau perjanjian berwenang untuk menjual secara lelang.
2. Pemilik barang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang memiliki hak kepemilikan atas suatu barang yang dilelang.
3. Peserta lelang: orang atau badan hukum atau badan usaha yang telah memenuhi syarat untuk mengikuti lelang.
4. Pembeli: orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang.
5. Pejabat lelang : orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan secara lelang.

6. Afslager (pemandu lelang) : orang yang membantu pejabat lelang untuk menawarkan dan menjelaskan barang dalam suatu pelaksanaan lelang.
7. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau balai lelang badan hukum Indonesia berbentuk perseroan terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha bidang lelang sebagai penyelenggaraan lelang.

Pelelangan atas suatu barang yang dijadikan objek tanggungan yang disebabkan oleh wanprestasi dari pihak debitur termasuk kedalam lelang eksekusi yang didasari pada pasal 6 undang-undang hak tanggungan (UUHT) yang menjelaskan: “lelang ha katas tanah dan/atau bangunan milik debitur pemilik jaminan yang dijadikan jaminan kepada kreditur yang diikat dengan hak tanggungan karena debitur cedera janji atau wanprestasi.

Lelang yang demikian harus dilakukan sesuai dengan ketentuan yang tentang tatacara pelaksanaan lelang. Secara sederhana pelaksanaan lelang adalah :<sup>12</sup>

1. Pemohonan lelang dari pemilik atau penjual
2. Penetapan tanggal atau hari dan jam lelang
3. Pengumuman lelang disurat kabar harian
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL

---

<sup>12</sup> Rachmadi Usman *Op.Cit*, h. 154.

6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL
7. Bea lelang disetorkan ke kas Negara oleh KPKNL
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang.
9. Dalam hal pemohon lelang atau pemilik barang adalah instansi pemerintah, maka hasil lelang disetor ke kas Negara KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah lelang sebagai bukti balik nama dan sebagainya.

Pada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Kemudian keharusan atau kewajiban pelaksanaan lelang dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, dipertegas lagi dalam pasal 2 peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021, yang menyatakan:

“bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau dihadapan pejabat lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah”.

Lelang yang sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ada dianggap sah yang dapat dibuktikan dengan risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang tersebut. Kewajiban membuat risalah lelang tersebut ditentukan dalam pasal 87 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2021 yang menyatakan bahwa: “Setiap pelaksanaan lelang dibuatkan risalah lelang oleh pejabat lelang”.

Sebelumnya pasal 35 *vendu reglement* mengatakan, bahwa: “dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri. Dari ketentuan ini, maka pejabat lelang yang melaksanakan setiap lelang diwajibkan membuat berita acara lelang, yang kemudian dinamakan dengan Risalah Lelang.

Ketentuan pasal 35 *vendu reglement* tersebut mengatur risalah lelang sama artinya dengan berita acara lelang, yang merupakan landasan autentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Sementara itu, menurut ketentuan dalam pasal 1 angka 32 peraturan menteri keuangan nomor 213/PMK.06/2021 risalah lelang itu adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dalam berita acara lelang itu berisikan uraian mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pelaksanaan pelelangan atau penjualan umum yang dilakukan oleh pejabat lelang.<sup>13</sup>

Risalah lelang itu harus memuat apa, mengapa, dimana, bila, bagaimana, dan siapa-siapa yang terlibat dalam pelaksanaan lelang. Apa yang dilelangkan menjelaskan tentang objek atas barang yang dilelangkan. Mengapa dilakukan pelelangan menjelaskan latar belakang sampai timbulnya lelang itu. Hal ini penting dijelaskan dalam lelang

---

<sup>13</sup> Rachmadi Usman *Op.Cit*, h. 155.

eksekusi. Kemudian dimana dilelangkan menjelaskan dimana lelang itu dilaksanakan dan kapan lelang dilaksanakan. Bagaimana pelaksanaan lelang menjelaskan proses terjadinya penawaran sampai dengan ditunjuknya pembeli lelang, terakhir siapa-siapa yang terlibat dalam lelang, siapa pemohon atau penjual lelang, siapa penawar-penawar dan siapa pembeli lelang.

Dari penjelasan diatas dapatlah dikatakan bahwa risalah lelang termasuk sebuah akta otentik, karna dibuat oleh pejabat yang berwenang dan bentuknya sudah ditentukan oleh undang-undang. Maka sebagai suatu akta otentik, risalah lelang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya. Kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik terdapat dalam pasal 1870 KUH Perdata yang menerangkan bahwa:

Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

### **3. Gugatan**

Gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat. Perkataan

contentiosa berasal dari bahasa latin yang berarti penuh semangat bertanding atau berpolemik itu sebab nya penyelesaian perkara yang mengandung sengketa, disebut yurisdiksi *contentiosa*, yaitu kewenangan peradilan yang memeriksa perkara yang berkenaan dengan masalah persengketaan antara pihak yang bersengketa.<sup>14</sup>

Menurut rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata pada pasal 1 angka (2) gugatan adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan.

Ciri-ciri daripada sebuah gugatan adalah:

1. Permasalahan yang diajukan ke pengadilan mengandung sengketa.
2. Terjadi sengketa diantara para pihak, yang minimal terjadi antara dua pihak.
3. Bersifat kelompok, dengan komposisi pihak yang satu sebagai penggugat dan pihak satunya sebagai tergugat.
4. Tidak boleh dilakukan secara sepihak (*ex-parte*), hanya pihak penggugat atau hanya pihak tergugat saja.
5. Pemeriksaan sengketa harus dilakukan secara kontradiktor dari permulaan sidang sampai putusan dijatuhkan.
6. Diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dalam hal yang disengketakan.
7. Diajukan ke pengadilan yang berwenang (kompetensi).

---

<sup>14</sup> Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta. Prenadamedia Group, h. 19.

Proses pemeriksaan gugatan dipengadilan berlangsung secara kontradiktor, yaitu memberikan hak dan kesempatan kepada tergugat untuk membantah dalil dalil penggugat, dan sebaliknya penggugat juga berhak untuk melawan bantahan tergugat. Dengan kata lain, pemeriksaan perkara berlangsung dengan proses sanggah menyanggah atau jawab menjawab, baik dalam bentuk replik duplik maupun dalam bentuk kesimpulan (conclusion). Pengecualian terhadap pemeriksaan *contradictoir* dapat dilakukan melalui *verstek* atau tanpa bantahan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan tidak menghadiri persidangan yang ditentukan tanpa alasan yang sah, padahal sudah dipanggil secara sah dan patut oleh juru sita. Setelah pemeriksaan sengketa antara dua pihak atau lebih diselesaikan dari awal sampai akhir, maka pengadilan akan mengeluarkan putusan atas gugatan tersebut.<sup>15</sup>

Dilihat dari bentuknya, bahwa gugatan dibedakan dalam dua bentuk, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam pasal 1 sampai 8 ayat (1) *herziene inlandsch reglement* (HIR) dan pasal 142 RBG untuk gugatan tertulis. Disamping itu, persoalan gugatan diatur juga dalam pasal 120 HIR juncto pasal 144 *rectstreglement voor the buitengewesten* (RBG) untuk gugatan lisan. Akan tetapi, dalam praktiknya yang diutamakan dan banyak diterapkan

---

<sup>15</sup> Zainal Asikin. 2016. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta. Prenadamedia Group, h. 20.

adalah gugatan tertulis. Tentang gugatan lisan bila mana penggugat buta huruf, maka surat gugatannya yang dapat dimasukkannya dengan lisan kepada ketua pengadilan negeri yang mencatat gugatan. Pada masa ini gugatan lisan sudah jarang digunakan, bahkan menurut Yurisprudensi MA tanggal 4 Desember 1975 nomor 369 K/Sip/1973 orang yang menerima kuasa tidak diperrbolehkan mengajukan gugatan secara lisan.

Dilihat dari isi gugatan, maka secara umum gugatan memuat beberapa hal, yaitu:

1. Identitas para pihak adalah keterangan yang lengkap dari pihak-pihak yang berperkara, yaitu nama, tempat tinggal, dan pekerjaan.
2. Dasar atau dalil gugatan/posita/fundamentum petendi adalah dasar dari gugatan yang memuat tentang adanya hubungan hukum antara pihak-pihak yang berperkara yang terdiri dari dua bagian, yaitu:
  1. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang merupakan penjelasan duduk perkaranya.
  2. Urutan tentang hukumnya yakni uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis dari gugatan.
3. Petitum adalah yang dimohonkan atau dituntut supaya diputuskan dipengadilan. Dalam prakteknya ada dua jenis petitum, yaitu:
  - a.tuntutan pokok (primair) yaitu tuntutan utama yang dimohonkan untuk dikabulkan.
  - b.tuntutan tambahan/pelengkap (subsidaire) yaitu berupa tuntutan tambahan dari pada tuntutan pokok.

### Gugatan Perbuatan Melawan Hukum

Gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang didasari adanya perbuatan salah satu pihak, yang menimbulkan kerugian pada pihak lainnya yang mengakibatkan pihak yang merugikan hak pihak lain itu untuk melakukan ganti rugi.

Perbuatan melawan hukum dalam KUH Perdata dijelaskan dalam pasal 1365, yang mengatakan: “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu perbuatan yang merugikan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat, baik terhadap diri orang lain maupun terhadap benda orang lain.

### Gugatan Terhadap Objek Lelang

Gugatan terhadap objek lelang adalah gugatan yang didasari atas adanya pihak yang merasa dirugikan atas berlangsungnya suatu lelang, baik itu pemilik objek lelang, maupun pihak ketiga yang dijamin objek lelang tersebut. Gugatan terhadap objek lelang bertujuan untuk membatalkan jual beli melalui lelang itu yang secara tidak langsung juga akan membatalkan perpindahan hak atas objek lelang tersebut.

Para pihak yang mengajukan tuntutan hak ke pengadilan tentunya akan beracara sesuai hukum acara perdata yang berlaku mulai dari

pengajuan tuntutan hak sampai jatuhnya putusan pengadilan. Tentunya para pihak tidak hanya mengharap putusan pengadilan semata yang berisi penyelesaian perkara yang diselesaikan dimana didalamnya ditentukan dengan pasti hak maupun hubungan hukum para pihak dengan objek yang dipersengketakan. Namun sudah pasti putusan tersebut mempunyai kekuatan eksekusi sehingga putusan pengadilan tersebut dapat dilaksanakan seluruhnya sehingga tercapai apa yang disebut *Rule of Law* atau demi tegaknya hukum dan keadilan. Putusan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu berkekuatan untuk dilaksanakan sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara.<sup>16</sup>

Gugatan terhadap objek lelang dapat dilakukan dengan memenuhi unsur unsur :<sup>17</sup>

1. Perbuatan melawan hukum, perbuatan melawan hukum dalam lelang mencakup pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti sempit dan luas. Gugatan kebanyakan didasarkan pada perbuatan melawan hukum karena melanggar suatu peraturan hukum.
2. Kesalahan, dalam gugatan perkara perbuatan melawan hukum dalam lelang, selalu mendalilkan adanya kesalahan dalam pembuatan dokumen persyaratan lelang atau dalam pelaksanaan lelang baik karena kesengajaan atau kealpaan yang membuat kerugian pada sipenggugat.

---

<sup>16</sup> Mhd. Teguh Syuhada Lubis. (2019). "*Pelaksanaan Sita Jaminan Terhadap Objek Sengketa Yang Berada Di Tangan Pihak Ketiga Dalam Penanganan Perkara Perdata*". *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum* Vol.4 No.1. Januari – Juni, h. 43

<sup>17</sup> Purnama Tioria Sianturi. *Op.Cit.*, h. 164

3. Kerugian, bahwa didalam lelang harga yang didapat dari hasil lelang tidak sesuai dengan harga seharusnya, sehingga si penggugat merasa dirugikan dalam hal ini.

#### **4. Perbuatan Melawan Hukum**

Dalam ilmu hukum, kita mengenal adanya perbuatan melawan hukum (PMH). Biasanya perbuatan melawan hukum diidentifikasi dengan perbuatan yang melanggar undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan nilai-nilai kesusilaan dan kesopanan serta perbuatan yang melanggar asas-asas dalam hukum. Dalam konteks hukum perdata perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), dijelaskan bahwa pihak yang dirugikan oleh pihak lain berhak menuntut ganti rugi namun bukan dalam lapangan suatu perjanjian.

Perbuatan melawan hukum adalah tindakan yang dapat menyebabkan kerugian bagi orang lain, sehingga korban dapat mengajukan tuntutan terhadap pelaku. Pasal 1365 KUHPerdato menetapkan empat syarat yang harus terpenuhi dalam gugatan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum:

1. Perbuatan melawan hukum

Perbuatan yang dianggap melawan hukum didasarkan pada aturan tertulis dan prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam masyarakat, seperti asas kepastian dan kepatutan.

## 2. Kesalahan

Terdapat kesalahan yang dilakukan dengan sengaja atau kelalaian, yaitu pelaku melanggar kewajiban hukum yang berlaku.

## 3. Kerugian

Terjadi kerugian baik secara materiil (kerugian yang dapat diukur secara nyata) maupun immateriil (kerugian terhadap manfaat atau keuntungan masa depan)

## 4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian. Kerugian yang dialami harus secara langsung disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Selain empat syarat dalam gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum yang telah diuraikan diatas, ada tiga jenis perbuatan melawan menurut KUHPerdara yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum yang disengaja (Pasal 1365)
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan atau unsur kesengajaan maupun kelalaian (Pasal 1366)
3. Perbuatan melawan hukum akibat kelalaian (Pasal 1367)

Suatu perjanjian juga disebut dengan persetujuan, dikarenakan kedua pihak telah menyetujui untuk melakukan sesuatu. Perjanjian dapat dikatakan bahwa perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu

serupa yang berarti KUHPerdara menjabarkan pengertian tentang “perjanjian” sama dengan yang ada di dalam Pasal 1313 KUHPerdara, bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang maupun lebih meningkatkan dirinya terhadap satu orang maupun lebih.

## **VI. Metode Penelitian**

### **A. Tipologi Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Pada penelitian hukum jenis ini, seringkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

Metode pendekatan yang digunakan pada penelitian ini merupakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Yang berarti penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hirarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-

undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>18</sup>

## **B. Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu dapat di bedakan menjadi 2 yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer ialah bahan yang meliputi Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan bahan hukum sekunder ialah bahan yang memperjelas bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal, artikel dll.

Penelitian hukum yang bersifat hukum normatif selalu menitikberatkan pada sumber data sekunder. Data sekunder pada penelitian dapat dibedakan menjadi bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini meliputi bahan hukum:

- 1) Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi bahan hukum:
  - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
  - b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.
  - c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
  - d. Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Lelang.

---

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana, h. 3.

2) Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer meliputi bahan hukum:

- a. Buku ilmiah di bidang hukum
- b. Kumpulan Makalah
- c. Jurnal
- d. Artikel Ilmiah

### **C. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Ada beberapa cara dalam memperoleh data yang dilakukan dalam penulisan ini, antara lain bahan hukum primer dikumpulkan, diinventarisi, serta diinterpretasi, untuk selanjutnya dikategorikan secara sistematis kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai penunjang bahan hukum primer. dari pengumpulan bahan-bahan hukum tersebut lalu dilakukan pengolahan serta analisa, dan hasilnya disajikan secara argumentatif.

### **D. Analisa Bahan Hukum**

Analisa yang dipergunakan penulis adalah analisa deduktif, analisa ini dilandasi dari norma-norma, asas-asas hukum serta nilai-nilai yang sudah diakui, lalu diinterpretasikan ke dalam suatu sistem hukum tersendiri untuk dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## **VII. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan**

Pertanggungjawaban sistematika bertujuan agar penulisan ini dapat terarah dan sistematis, sehingga sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu:

## **Bab I: Pendahuluan**

Bab ini yang didalamnya memuat gambaran singkat tentang isi dari proposal tersebut yang terdiri dari Latar belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, dan Metode Penelitian. Latar Belakang merupakan penjelasan dasar atas pemahaman dari penelitian yang akan disampaikan oleh penulis. Rumusan Masalah merupakan pertanyaan singkat mengenai penelitian. Tujuan penelitian merupakan merupakan tujuan untuk menjelaskan tentang gagasan inti yang telah diteliti oleh penulis. Manfaat Penelitian merupakan manfaat yang akan diperoleh untuk penulis dan para pembaca. Kerangka Konseptual merupakan penjelasan dari inti yang akan dibahas penulis dengan memiliki sub berupa Perlindungan Hukum, Lelang Atas Objek Jaminan Utang, Gugatan, Perbuatan Melawan Hukum Sebagai pedoman penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta pertanggung jawaban sistematika yang menjelaskan urutan pelaporan penelitian.

## **Bab II: Hubungan hukum Antara Pemenang Lelang Dengan Objek Jaminan Utang.**

Bab ini merupakan jawaban atas pembahasan dan rumusan masalah yang pertama yaitu tentang hubungan hukum antara pemenang lelang dengan objek jaminan utang yang juga menjadi objek lelang.

## **Bab III: Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Objek Jaminan Utang Yang Dibelinya Melalui Cara Lelang.**

Bab ini merupakan jawaban atau pembahasan dari rumusan masalah yang ke dua yakni tentang perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang telah membeli objek lelang.

#### **Bab IV: Penutup**

Merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan, yang berupa kesimpulan mengenai isi dari penelitian dan merupakan jawaban dari rumusan masalah, selain itu juga berisikan saran-saran dari penulis mengenai penelitian yang bertujuan untuk kemajuan bersama.