

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA OBYEK LELANG HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn)

SKRIPSI

OLEH :

**JOKO PURNOMO
13.840.0010**



**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2017**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)1/8/24

ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENGKETA OBYEK LELANG HAK TANGGUNGAN

(Studi Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn)

SKRIPSI



**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2017**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)1/8/24

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum
Dalam Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan (Studi
Putusan Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Mdn).


Nama Mahasiswa : Joko Purnomo

No. Stambuk : 13.840.0010

Program Studi : Ilmu Hukum


Menyetujui :

Komisi Pembimbing



Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum

Pembimbing I



Riswan Munthe, S.H, M.H

Pembimbing II



Dr. Utary Maharany Barus, SH, M.Hum

Dekan

Tanggal Lulus :

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (repository.uma.ac.id)1/8/24

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, April 2017



JOKO PURNOMO

NPM :13.840.0010

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Suka Bumi pada tanggal 27 Januari 1988 dari ayah Suratman dan ibu Pelgiana Marlina Simanjuntak. Penulis merupakan putra Pertama dari 4 (Empat) bersaudara.

Tahun 2006 penulis lulus dari SMU Swasta Nila Harapan dan pada tahun 2013 terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Selama mengikuti perkuliahan, penulis aktif dalam kegiatan-kegiatan fakultas hukum diantaranya adalah pernah mengikuti lomba debat Mahasiswa Fakultas hukum Universitas Medan Area yang diselenggarakan pada tanggal 28 Maret 2016, pernah menjadi peserta dalam diskusi publik yang dilakukan oleh Komisi Yudisial Republik Indonesia dan diselenggarakan di Aula Universitas Medan Area pada tanggal 30 Maret 2016, dan penulis melaksanakan praktek kuliah kerja lapangan (KKL) di Desa Tanjung Jati, Kab. Langkat.



**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM SENKETA OBYEK LELANG HAK TANGGUNGAN
(Studi Putusan Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Mdn)**

OLEH

**JOKO PURNOMO
13.840.0010
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

ABSTRAK

Berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur maka tercipta suatu pemenuhan hak dan kewajiban yang akan menimbulkan akibat hukum apabila tidak dipenuhinya perjanjian tersebut. Akibat dari cidera janji yang dilakukan debitur maka jaminan hak tanggungan miliknya menjadi jaminan penyelesaian pelunasan seluruh kerugian yang diderita kreditur pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur pada pasal 1, pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Tentunya melalui permohonan pelaksanaan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Medan. Hal ini sering menimbulkan reaksi perlawanan yang dilakukan debitur dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan dengan tuntutan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan kreditur selaku tergugat sebagaimana diatur pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan putusan nomor : 192/Pdt.G/2016/ PN Mdn dan bagaimana akibat hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan putusan nomor : 192/Pdt.G/2016/ PN Mdn. Teori yang dipergunakan adalah teori kepastian hukum, kemanfaatan, keadilan dan perlindungan hukum. Metode Penelitian adalah pendekatan yuridis-normatif yaitu peraturan perundang-undangan terkait permasalahan yang diteliti dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari : bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

Hasil penelitian ini adalah dasar pertimbangan hakim dalam perkara *aquo* menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima karena tidak cermat, tidak jelas, kabur dan tidak sempurna berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : 492 K/Sip/1970 maka gugatan penggugat ditolak dan akibat hukumnya adalah menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara. Kesimpulannya adalah gugatan yang diajukan penggugat keliru dengan melakukan gugatan biasa (*a quo*), seharusnya gugatan perlawanan (*Verzet*) karena obyek lelang masih milik penggugat. Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar. Tindakan tergugat berdasarkan pasal 6 jo pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan menghukum penggugat berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Sengketa Obyek Lelang, Hak

**LEGAL ANALYSIS OF LEGAL AGAINST LAW IN AUCTION OBJECT OF
AUCTION RIGHTS
(Study of Decision Number 192 / Pdt.G / 2016 / PN Mdn)**

By

**JOKO PURNOMO
13.840.0010
THE LAW OF CUSTOMER'S LAW**

ABSTRACT

Based on the agreement agreed upon by the debtor and the creditor, a fulfillment of rights and obligations that will result in legal consequences if the agreement is not fulfilled. As a result of a breach of pledge by the debtor, the guarantee of his / her dependent is guaranteed to settle the settlement of all losses suffered by the creditor of the mortgage holder as regulated in article 1, article 6 jo Article 20 paragraph (1) of Law Number 4 Year 1996 regarding Right Land along with the objects related to the land. Of course, through the application of auction to the State Wealth Office and Auction Medan. This often leads to a reaction of resistance by the debtor by filing a lawsuit to the Medan District Court with a demand for an unlawful act committed by the creditor as a defendant as regulated in article 1365 of the Civil Code.

As for the problem in this research is to know how the basis of judges' consideration in solving the problems related to unlawful acts in the dispute on the object of mortgage auction based on the decision number: 192 / Pdt.G / 2016 / PN Mdn and how the legal effect received by the parties related to the rights and sanctions against the deed Against the law in the dispute on the object of mortgage auction based on the decision number: 192 / Pdt.G / 2016 / PN Mdn. The theory used is the theory of legal certainty, benefit, justice and legal protection. Research Method is a juridical-normative approach that is legislation related to the problems studied by using secondary data consisting of: primary, secondary and tertiary legal materials.

The result of this research is the basic consideration of the judge in the aquo case stating the plaintiff's claim is unacceptable because it is inadequate, unclear, blurred and imperfect based on the jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia number 492 K / Sip / 1970 then the plaintiff's claim is rejected and the legal effect is punish The plaintiff to pay case fees. The conclusion is the lawsuit filed by the plaintiff wrongly by doing a regular lawsuit (a quo), should be a resistance suit (Verzet) because the auction object still belongs to the plaintiff. There is no unlawful act by the defendant because no legislation is violated. The act of the defendant under article 6 jo article 20 paragraph (1) of the Guardianship Law and the Panel of Judges of the Medan District Court sentenced the plaintiff under article 1365 of the Civil Code.

Keywords: Unlawful Actions, Auction Object Disputes, Deposit Rights.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini berhasil di selesaikan. Skripsi ini berjudul **“ANALISIS HUKUM TERHADAP PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM SENKETA OBYEK LELANG HAK TANGGUNGAN”**.

Terima kasih penulis sampaikan kepada Ibu Dr. Utary Maharani Barus, S.H, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Medan Area dan juga kepada Ibu Anggreni Atmei Lubis, S.H, M.Hum dan Bapak Riswan Munthe, S.H, M.H selaku pembimbing serta Bapak Ridho Mubarak, S.H, M.H yang telah banyak memberikan saran. Di samping itu penghargaan penulis sampaikan kepada Staf Tata Usaha dan Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membantu penulisan selama melaksanakan peneliitian. Ungkapan terima kasih juga saya sampaikan kepada Ayahanda saya, Bapak Suratman dan Ibunda saya, Ibu Pelgiana Marlina Simanjuntak serta seluruh keluarga atas doa dan perhatiannya.

Semoga skripsi ini bermanfaat.

Medan, April 2017

Penulis



(JOKO PURNOMO)

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	11
1.3 Pembatasan Masalah.....	11
1.4 Perumusan Masalah.....	12
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
BAB II LANDASAN TEORI.....	15
2.1 Uraian Tentang Teori-Teori Hukum.....	15
2.1.1 Teori Kepastian Hukum.....	15
2.1.2 Teori Kemanfaatan.....	16
2.1.3 Teori Keadilan.....	16
2.1.4 Teori Perlindungan Hukum.....	18
2.2 Kerangka Pemikiran.....	19
2.3 Hipotesis.....	21

BAB III	METODE PENELITIAN.....	23
3.1	Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian.....	23
3.1.1	Jenis Penelitian.....	23
3.1.2	Sifat Penelitian.....	25
3.1.3	Lokasi Penelitian.....	26
3.1.4	Waktu Penelitian.....	26
3.2	Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.3	Analisis Data.....	29
BAB IV	HASIL PEMBAHASAN DAN PENELITIAN.....	30
4.1	Hasil Penelitian.....	30
4.1.1	Pengertian Hak Tanggungan.....	30
4.1.2	Lembaga-Lembaga Yang Berhak Melakukan Lelang Hak Tanggungan.....	37
4.1.3	Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan.....	45
4.1.4	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (PMH).....	46
4.1.5	Pengertian Dasar Pertimbangan Hakim.....	49
4.1.6	Pengertian Akibat Hukum.....	51

4.2	Hasil Pembahasan.....	52
4.2.1	Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menyelesaikan Permasalahan Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.....	52
4.2.2	Akibat Hukum Yang Di Terima Para Pihak Terkait Hak Dan Sanksi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Obyek Lelang Hak Tanggungan Berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.....	84
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	86
5.1	Simpulan.....	86
5.2	Saran.....	87
	DAFTAR PUSTAKA.....	88

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya pertumbuhan perekonomian menciptakan motivasi masyarakat untuk bersaing dalam kehidupan. Hal ini di landasi dengan kegiatan usaha dan pemenuhan kebutuhan taraf hidup. Maka dari itu anggota masyarakat mencari cara untuk mengembangkan dan meningkatkan taraf hidupnya. Melalui modal masyarakat dapat mengembangkan potensinya dan pemenuhan kebutuhan hidupnya.

Masyarakat memilih salah satu upaya dengan peningkatan modal melalui pinjaman kredit ke bank. Tentunya akan timbul suatu perikatan antara berutang (debitur) dengan berpiutang (kreditur) yang berbentuk badan hukum/perorangan. Berdasarkan perjanjian yang telah disepakati maka tercipta suatu pemenuhan hak dan kewajiban yang akan menimbulkan akibat hukum apabila tidak dipenuhinya suatu perjanjian tersebut.

Akibat dari cidera janji yang dilakukan debitur karena tidak memenuhi prestasinya menimbulkan suatu tindakan kreditur untuk mempergunakan jaminan hak tanggungan untuk menutupi kerugian yang diderita kreditur. Maka kreditur mengajukan permohonan lelang atas jaminan hak tanggungan kepada kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) untuk melaksanakan pelelangan umum terhadap jaminan objek lelang hak tanggungan dengan proses lelang berlandaskan prosedur yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku.

Pelaksanaan lelang sering menimbulkan pro-kontra, adanya reaksi perlawanan yang dilakukan debitur dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri wilayah hukum terjadinya sengketa objek lelang hak tanggungan. Selanjutnya Majelis Hakim yang menangani perkara sengketa objek lelang hak tanggungan akan melihat dan memutus berdasarkan bukti-bukti otentik dan fakta-fakta dalam persidangan sebagai dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan pada perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan. Dasar landasan Majelis Hakim adalah posisi para pihak dengan melihat suatu perjanjian dalam perikatan dan bukti-bukti otentik dari debitur dan kreditur dalam tuntutan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan terkait permasalahan sengketa objek lelang hak tanggungan. Tentunya hal ini akan menimbulkan akibat hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan.

Selain berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait hak tanggungan telah diatur landasan hukum yaitu : Undang Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, biasa disebut dengan UUHT bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut, memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak Tanggungan ini. UUHT merupakan upaya unifikasi

lembaga hukum jaminan. Undang-undang ini memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji (wanprestasi) untuk dieksekusi melalui proses yang singkat dan sederhana, yang pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara lelang maupun penjualan dibawah tangan sebagai tindakan pelaksanaan perjanjian.

Lelang adalah cara penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Penjualan dimuka umum yaitu dengan cara mengundang orang-orang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang adanya pelelangan kemudian diberi kesempatan kepada orang-orang tersebut untuk berlelang atau membeli untuk menawar harga, menyetujui harga serta mendaftarkan.¹ Lelang secara objektif dilaksanakan di muka umum dan hak serta kewajiban diantara peserta lelang adalah sama, serta penawaran yang khas di dalam lelang sehingga tercipta kompetisi harga yang optimal. Dasar hukum pelaksanaan lelang pada awalnya adalah *Vendu Reglement* selanjutnya disebut VR Stbl. 1908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Stbl 1930 Nomor 85. Didalam perkembangannya di masyarakat, lelang banyak digunakan di dalam perjanjian kredit perbankan dengan jaminan baik fidusia maupun hak tanggungan.²

Proses lelang yang dilakukan dengan cara penjualan dimuka umum. Földerman memberikan pengertian penjualan dimuka umum adalah alat untuk

¹ Harahap M Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989) hal.115

² Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek Lelang*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2005), hal.11

mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat. Syarat utamanya adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.³ Lembaga lelang di Indonesia bukan hanya sebagai lembaga eksekusi pengadilan sebagaimana pandangan masyarakat umumnya di Indonesia, namun juga lembaga lelang melakukan pelelangan atas objek lelang di luar eksekusi sebagai salah satu cara penjualan barang selain penjualan yang biasa terjadi. Pada kenyataannya lelang yang dilakukan di luar barang eksekusi pengadilan atau yang disebut dengan lelang sukarela kurang dimanfaatkan oleh masyarakat, padahal dengan melakukan penjualan secara lelang ada beberapa manfaat yang akan dinikmati oleh masyarakat tersebut. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengakibatkan apa yang diharapkan pemerintah yaitu agar masyarakat memanfaatkan lembaga lelang kurang tercapai dan mengakibatkan kebaikan atau manfaat lelang tidak dapat pula dirasakan oleh masyarakat.⁴

Lelang memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan dengan penjualan yang lainnya yaitu : adil, cepat, aman, mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Keuntungan lain yang didapat melalui lelang yaitu dengan sistem lelang maka pembeli lelang sering kali mendapatkan harga lebih murah dari harga pasaran.⁵ Pada saat lelang dilaksanakan maka acara lelang menjadi tanggung jawab pejabat lelang (*vendu meester*) sebagaimana dimaksud dalam VR yaitu orang khusus diberi wewenang oleh menteri keuangan untuk

³ Rohmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung : Eressco, 2003), hal.106

⁴ S. Mantayborbir dan V.J. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2006), hal. 21

⁵ Muhammad Candra Noor Fajri, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, (Yogyakarta : Fakultas Hukum UGM, 2007), hal.46

melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat-syarat untuk dapat melakukan penjualan di muka umum yaitu :

- 1) Penjualan di muka umum harus selengkap mungkin.
- 2) Ada kehendak untuk mengikatkan diri.
- 3) Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya, dengan perkataan lain belum ada pelanggaran aturan lelang jika hanya memberikan kesempatan kepada khalayak ramai untuk melakukan penawaran.⁶

Unsur pokok pengertian lelang pada prinsipnya meliputi antara lain :

- a) Saat dan tempat tertentu.
- b) Dilakukan di depan umum dengan mengumpulkan peminat melalui cara pengumuman.
- c) Dilaksanakan dengan cara penawaran yang khusus yaitu tertulis dan atau lisan.
- d) Penawaran tertinggi dinyatakan pemenang.

Pada dasarnya lelang merupakan perjanjian jual beli, dimana untuk sahnya suatu jual beli harus memenuhi syarat sesuai ketentuan yang terdapat didalam pasal 1320 Ketentuan Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- 2) Kecakapan mereka yang mengikatkan diri
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

⁶ Firman Septianto, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*. (Jakarta : Prenada Media, 2006), hal.15

Meskipun lelang termasuk dalam perjanjian jual beli akan tetapi dilakukan dengan cara khusus seperti yang disebutkan dalam pengertian lelang pada pasal 1 VR dimana para pihak adalah penjual, pembeli serta harus dilakukan dihadapan pejabat lelang.

Berdasarkan pasal 2 Surat Keputusan Menteri Keuangan selanjutnya disebut Kepmenkeu Nomor 306/KMK.01/2002 Tentang Balai Lelang menyatakan bahwa balai lelang dapat didirikan oleh swasta nasional, asing atau patungan dalam bentuk perorangan atau badan hukum Indonesia yang khusus didirikan untuk usaha balai lelang.

Kantor lelang baik dalam bentuk lembaga pemerintahan (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang selanjutnya disebut KPKNL) maupun balai lelang dalam bentuk perorangan ataupun badan hukum membutuhkan jaminan hukum atau kepastian yang dapat menimbulkan rasa kepercayaan atas keberadaan kantor lelang tersebut.⁷

Kepastian hukum yang menimbulkan kepercayaan masyarakat terhadap pelelangan yang terjadi atas pelelangan baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang didukung dengan kepastian mengenai pihak-pihak yang terkait dalam pelelangan dan hak serta kewajiban dari pihak-pihak tersebut antara lain pejabat lelang yang merupakan orang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan selanjutnya disebut Menkeu, untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris juga merupakan salah satu jabatan yang khusus diberi wewenang sebagai pejabat lelang kelas II oleh Menkeu sehingga seorang Notaris harus mengetahui dengan

⁷ Rudianto Halim, *Pelaksanaan Lelang dan Permasalahan Hukumnya di Indonesia*, (Bandung : Bumi Aksara, 2006), hal.29

jelas mengenai hak dan kewajibannya sebagai pejabat lelang yang berkedudukan baik di kantor pejabat lelang kelas II maupun di balai lelang perorangan atau balai lelang berbentuk badan hukum.⁸ Pelaksanaan lelang di kota Medan umumnya dilaksanakan oleh KPKNL, antara lain barang-barang bergerak dan tidak bergerak yang merupakan jaminan hutang dari nasabah perbankan yang diikat dengan jaminan fidusia maupun hak tanggungan. Jaminan hutang dari nasabah kepada bank dapat dilaksanakan serta dieksekusi dengan cara pelelangan baik berupa tanah dan bangunan yang memiliki sertifikat ataupun mobil, sepeda motor, alat-alat berat seperti *dum truck*, *beko*, *stom wales* atau alat-alat berat lainnya.⁹ Pada prakteknya masyarakat Medan lebih antusias untuk mengikuti pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, hal ini didorong karena tingginya kebutuhan akan rumah tinggal di kota Medan.

Pelaksanaan lelang atas jaminan hutang baik jaminan fidusia maupun hak tanggungan tidak terlepas dari peranan bank sebagai kreditur, sehingga bank merupakan pihak yang sangat memerlukan pelayanan KPKNL baik dari tahap pelelangan maupun sampai proses eksekusi. Tindakan lembaga lelang tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Bank lebih memilih prosedur lelang melalui KPKNL karena mendapatkan banyak keuntungan, selain banyaknya peminat lelang yang dapat dikumpulkan dalam satu waktu juga harga yang dihasilkan sangat kompetitif dan proses pelaksanaannya mudah dimengerti oleh pembeli

⁸ Ratna Cahyanti Kurnia, *Risalah Lelang*, (Jakarta : Prenada Media, 2009). hal.28

⁹ Ida Noviyanti, *Administrasi Lelang*, (Bandung : Eressco, 2009), hal.60

lelang. Bank umumnya menjadi mitra KPKNL Medan. Sedangkan untuk instansi non perbankan, KPKNL juga melayani pelaksanaan lelang untuk barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Badan Usaha Milik Negara selanjutnya disebut BUMN, dan instansi pemerintah diantaranya PT Telkomsel, PLN serta juga instansi swasta di Kota Medan maupun juga perusahaan swasta lainnya yang ada di kota Medan.

Proses pemberian kredit melalui bank baik kepada perorangan maupun badan hukum dengan jaminan hak tanggungan, dapat menimbulkan kemungkinan dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya seperti yang disepakati dalam perjanjian kredit.¹⁰ Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor-kreditor lain. Salah satu kelebihan dari sertifikat hak tanggungan adalah adanya hak yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan berupa hak eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum tetap sama halnya dengan putusan pengadilan.¹¹ Selain melalui cara eksekutorial, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan *parate executie* berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila nasabah debitur cidera janji, dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan *parate executie* yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Bank selaku kreditor dapat menjual lelang atas barang tidak bergerak yang dijadikan agunan ketika debitur

¹⁰ Ita Suciwati dan Bambang Winarno, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*. (Jurnal Hukum : FH Universitas Brawijaya), hal.2

¹¹ Pasal 14 Ayat (3), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

wanprestasi Lelang yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dalam jaminan hak tanggungan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak.

Menurut Boedi Harsono bahwa peralihan hak atas tanah dibedakan menjadi (dua) hal yaitu: peralihan hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat serta peralihan hak atas tanah karena pemindahan hak. Salah satu bentuk pemindahan haknya bisa melalui proses jual beli, karena perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.¹²

Peralihan hak atas tanah melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah selama memenuhi syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Namun dalam peralihan hak tersebut dapat menimbulkan permasalahan baru, seperti obyek lelang yang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang/pembeli, serta pembatalan lelang karena putusan Pengadilan Negeri. Untuk itu perlu adanya perlindungan hukum terhadap pembeli/pemenang lelang atas jaminan lelang dengan hak tanggungan.

Perbuatan melawan hukum adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365 KUHPerdata).¹³ Di perkuat dengan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 pada Pasal 6, apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan

¹² Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 317-318

¹³ Pasal 1365, Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, hal.346

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Keterkaitan dalam permasalahan perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan menimbulkan persoalan tentang apa yang menjadi persengketaan sehingga timbul indikasi ketidak-adilan bagi masing-masing pihak yang berkepentingan. Dalam hal ini ada reaksi pihak yang mengatakan pihak lain melakukan perbuatan melawan hukum. Maka majelis hakim menyimpulkan dengan melihat pada pembuktian yang bermuara pada dasar pertimbangan hakim dan tentunya menimbulkan akibat hukum bagi para pihak sebagai solusi penyelesaian sengketa obyek lelang hak tanggungan. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum terhadap pemegang jaminan hak tanggungan dan pihak terkait yang artinya bahwa adanya kepastian hukum atas hak pemegang jaminan hak tanggungan terhadap barang yang dalam penguasaannya melalui akta pemberian hak tanggungan (APHT) dalam proses permohonan lelang. Memiliki barang dan hak kebendaan atas barang yang dijadikan jaminan untuk menutupi kerugian melalui proses lelang serta dapat mengalihkan obyek lelang yang telah dimohonkan secara yuridis maupun secara materiil. Apabila terjadi gugatan, seharusnya Debitur tidak turut melibatkan pemenang lelang karena ia sebagai pembeli beritikad baik, jika diketahui tidak beritikad baik sudah tentu akan menjadi tergugat seperti uraian singkat yang telah dipaparkan diatas.

Hal inilah yang akan di analisis mengenai perlindungan hukum bagi pemegang jaminan hak tanggungan dan pihak terkait dalam eksekusi hak tanggungan atas penguasaan obyek lelang ditinjau dari hukum positif dan

peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu : bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan pada perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan dan akibat hukum bagi para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan putusan majelis hakim pada beberapa putusan pada tahun 2015 s/d 2016 diantaranya : Putusan Nomor : 676/Pdt.G/2015/PN Mdn, Putusan Nomor : 1/Pdt.G/2016/PN Mdn dan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn. Berdasarkan 3 (tiga) data putusan diatas tersebut maka penulis lebih tertarik untuk diteliti adalah Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.

Untuk lebih rinci dalam hal menganalisis kasus yang telah disampaikan maka penelitian ini mengambil judul : “Analisis Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Objek Lelang Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn).

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi terhadap masalah di dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Peranan lembaga-lembaga yang berhak melakukan pelelangan umum.
2. Dasar pertimbangan hakim dalam penyelesaian permasalahan terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan.
3. Eksistensi pembuktian dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 terkait permasalahan perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan.

4. Akibat hukum yang akan diterima para pihak terkait hak dan sanksi dalam perbuatan melawan hukum sengketa objek lelang hak tanggungan.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam skripsi ini adalah menganalisis mengenai apa yang akan dibahas dan sampai mana pembatasannya. Dalam hal ini permasalahan yang akan dianalisis yaitu 3 (tiga) macam putusan, diantaranya : 1 (satu) putusan pada tahun 2015 dan 2 (dua) putusan pada tahun 2016 yaitu, Putusan Nomor : 676/Pdt.G/2015/PN Mdn, Putusan Nomor : 1/Pdt.G/2016/PN Mdn dan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn yang seluruhnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan. Berdasarkan beberapa putusan diatas Penulis tertarik untuk meneliti Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.

1.4 Rumusan Masalah

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn ?
2. Bagaimana Akibat Hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn ?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.

2. Untuk mengetahui akibat hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang peneliti lakukan dalam pembahasan skripsi ini antara lain :

1. Secara teoritis.

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada regenerasinya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan.

2. Secara praktis.

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama masyarakat agar lebih hati-hati dan memahami bahwa setiap perjanjian pinjaman kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila terjadi cidera janji maka pihak kreditur akan melakukan pelelangan umum atas jaminan hak tanggungan milik debitur untuk mengganti kerugian kreditur yang menghasilkan pemenang lelang dengan dibebankan hak tanggungan debitur. Konsekuensinya debitur harus menyerahkan dan mengosongkan objek lelang hak tanggungan secara sukarela kepada kreditur. Apabila debitur tetap berusaha menguasai objek lelang hak tanggungan, maka tindakan debitur ini dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang akan menimbulkan akibat hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan.

- b. Sebagai bahan informasi kepada semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademisi untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang Hak Tanggungan.



BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- 1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh. diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- 4) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- 5) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁵

¹⁴ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Pt. Sinar Grafika, Jakarta

¹⁵ Asikin zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta

2.1.2 Teori Kemanfaatan

Menurut Jeremy Bentham (Teori Utilitis).

Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum menjamin kebahagiaan bagi sebanyak banyaknya orang atau masyarakat.

Menurut Prof. Subekti S.H

Tujuan hukum adalah menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan.

Menurut Purnadi dan Soerjono Soekanto

Tujuan hukum adalah kedamaian hidup manusia yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi.

1. Mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi masyarakat.
2. Menciptakan keadilan dan ketertiban.
3. Menciptakan pergaulan hidup antar anggota masyarakat.
4. Memberi petunjuk dalam pergaulan masyarakat.

2.1.3 Teori Keadilan

Menurut Aristoteles.

Keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah diantara kedua ujung eksterm yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ujung eksterm itu menyangkut 2 (dua) orang atau benda. Bila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing - masing orang harus memperoleh benda atau hasil yang sama. Jika tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.



Teori keadilan menurut aristoteles diantaranya adalah :

1. Keadilan Komutatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi bagiannya, dimana yang diutamakan adalah obyek tertentu yang merupakan hak dari seseorang. Keadilan komutatif berkenaan dengan hubungan antar orang/antar individu. Di sini ditentukan agar prestasi sama nilainya dengan kontra prestasi.

2. Keadilan Distributif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang apa yang menjadi haknya, dimana yang menjadi subyek hak adalah individu, sedangkan subyek kewajiban adalah masyarakat. Keadilan distributif berkenaan dengan hubungan antar individu dan masyarakat/negara. Disini yang ditekankan bukan asas kesamaan/kesetaraan (prestasi sama dengan kontra prestasi). Melainkan, yang ditetapkan adalah asas proporsionalitas atau kesebandingan berdasarkan kecakapan, jasa, atau kebutuhan. Keadilan jenis ini berkenaan benda kemasyarakatan seperti jabatan, barang, kehormatan, kebebasan dan hak-hak.

3. Keadilan Legal

Yaitu keadilan berdasarkan undang-undang. Yang menjadi objek dari keadilan legal adalah tata masyarakat. Tata masyarakat itu dilindungi oleh undang-undang.

4. Keadilan Vindikatif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang hukuman atau denda sebanding dengan pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan.

5. Keadilan Reaktif

Yaitu keadilan yang memberikan kepada masing-masing orang bagiannya yaitu berupa kebebasan untuk menciptakan sesuai dengan kreatifitas yang dimilikinya. Keadilan ini memberikan setiap orang untuk mengungkapkan kreatifitasnya di berbagai bidang kehidupan.

6. Keadilan Protektif

Yaitu keadilan yang memberikan proteksi atau perlindungan kepada pribadi-pribadi. Dalam masyarakat, keamanan dan kehidupan pribadi-pribadi warga masyarakat wajib dilindungi dari tindak sewenang-wenang pihak lain.¹⁶

2.1.4 Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷

Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

¹⁶ <http://www.Pengertian-Ahli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan>.

Di akses pada tanggal 25 february 2017

¹⁷ M Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Perss.2006), hal.133

Dalam penelitian mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan maka penulis tertarik untuk menggunakan teori kepastian hukum dalam analisisnya sebagai landasan penyelesaian permasalahan dalam pembahasan skripsi ini.

2.2 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran adalah penjelasan sementara terhadap suatu gejala yang menjadi suatu obyek permasalahan, kerangka berpikir ini disusun dengan berdasarkan pada tinjauan pustaka dan hasil penelitian yang relevan atau terkait. Kerangka berpikir ini merupakan suatu argumentasi dalam merumuskan hipotesis. Dalam merumuskan suatu hipotesis, argumentasi kerangka berpikir menggunakan logika deduktif (untuk metode kuantitatif) dengan memakai pengetahuan ilmiah sebagai premis-premis dasarnya.¹⁸

Dalam hal ini kerangka berpikir penulis dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan **analisis hukum** adalah upaya pemahaman tentang struktur sistem hukum, sifat dan kaidah hukum, pengertian dan fungsi asas-asas hukum, unsur-unsur khas dari konsep yuridis (subyek hukum, kewajiban hukum, hak, perikatan/hubungan hukum, badan hukum dan tanggung gugat), untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan **perbuatan melawan hukum** adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, hal ini diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk mengetahui apa yang maksud **sengketa** adalah suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkar, dan

¹⁸ Husni Usman dan Purnomo, 2008. Metodologi Penelitian Sosial, PT. Bumi Aksara, Jakarta

perbantahan. Sengketa merupakan suatu permasalahan yang harus diselesaikan dan diatur dalam Hukum Acara Perdata, untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan **obyek lelang** adalah barang yaitu tiap benda atau hak yang dapat dijual secara lelang. Hak yang dimaksud dalam obyek lelang hak tanggungan adalah akta pemberian hak tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, dipertegas melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang dimaksud dengan **hak tanggungan** adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

2.3 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara dari permasalahan yang dikemukakan. Kebenaran hipotesis masih memerlukan pengujian atau pembuktian dalam suatu penelitian yang dilakukan untuk itu, karena dari inti hipotesis adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil yang sesungguhnya, sebab masih memerlukan pembuktian dan pengujian. Hipotesis dapat diartikan sebagai suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus

dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹⁹

Menurut penulis mengenai dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn adalah Hakim memberikan keadilan dan keputusan berdasarkan Hukum Acara Perdata dan fakta-fakta dalam persidangan dengan memeriksa, mengadili dan memutus perkara perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan dengan meneliti bukti-bukti para pihak yang berperkara baik Penggugat dan Tergugat serta pihak-pihak terkait (Turut Tergugat) dengan sebenar-benarnya agar tidak melakukan kesalahan dalam pengambilan keputusan yang dapat merugikan para pihak. Hakim juga jeli dalam memahami gugatan terhadap dalil-dalil gugatan (Posita) dan terhadap apa yang dimintakan untuk dikabulkan Hakim (Petitum) apakah sudah sesuai atau saling bertentangan. Setelah itu Hakim memutuskan dan mengadili untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum dengan menggunakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku dalam hal ini menggunakan Pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akibat Hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn adalah pihak yang

¹⁹ Samsul Arifin, 2012. "*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*", Medan Area University Press, Medan, hal. 38

merugikan pihak yang lain dalam suatu perjanjian sah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang saling mengikatkan diri maka menjadi Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya, dijelaskan pada Pasal 1338 KUHPerdara. Apabila timbul suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi) terkait pinjaman kredit antara debitur dan kreditur dengan jaminan Hak Tanggungan tentunya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku pada Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*. dan Pasal 1, Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf c,d,e, Pasal 14 ayat (1),(2),(3), dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan penegasan cidera janji pada Pasal 6 *“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.

Sumber utama hipotesis adalah pikiran peneliti mengenai gejala-gejala yang sedang diteliti. Pikiran-pikiran tersebut akan timbul setelah mengadakan tukar pikiran atau diskusi dengan teman-teman sejawat dan para ahli. Hipotesis juga timbul setelah secara tekun mengamati suatu gejala tertentu, maka dari itu hipotesis diambil atas dasar-dasar yang ada.²⁰

²⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta : UI-Perss 2006),Hlm. 154

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.²¹ Penelitian hukum secara yuridis maksudnya penelitian yang mengacu pada studi kepustakaan yang menggunakan data sekunder.

Data sekunder terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yaitu :

1. Bahan hukum primer.
 - a. Buku Ke III Tentang Perikatan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d. Putusan Nomor 192/Pdt.G/2016/PN Mdn.

²¹ M.Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif* (Suatu Tinjauan Singkat), Rajawali Pers, Jakarta, Hlm. 13-14.

2. Bahan hukum sekunder.

Merupakan bahan hukum yang bersifat membantu atau menunjang bahan hukum primer dalam penelitian yang akan memperkuat penjelasan di dalamnya. Bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang terdiri dari literatur-literatur, buku-buku yang berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa obyek lelang Hak Tanggungan. Bahan hukum sekunder diperoleh dengan cara studi dokumen, mempelajari permasalahan dari buku-buku, literatur, makalah dan kamus hukum dan bahan-bahan lainnya yang berkaitan dengan materi ditambah lagi dengan kegiatan pencarian data menggunakan internet.

3. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tambahan atau dukungan data yang telah ada pada bahan hukum primer dan bahan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah penelusuran-penelusuran di internet.

Penulis mempertegas mengenai data sekunder pada bahan hukum primer dengan menggunakan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn sebagai putusan yang diteliti dalam permasalahan perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan.

3.1.2 Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah secara deskriptif analisis. Deskriptif analisis yaitu penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variabel. Analisis data yang dipergunakan adalah analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder yang mengarah pada penelitian hukum

normatif, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.²² Secara deskriptif yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin yaitu dengan dilakukan di Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil Putusan mengenai perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan dan menganalisis tentang apa yang menjadi permasalahan dalam putusan tersebut. Tentunya dengan hal-hal yang terkait didalamnya, baik itu mengenai perlindungan hukum, lembaga dan instansi yang terkait, dasar pertimbangan hakim, dan akibat hukum yang timbul terkait permasalahan dalam pembahasan skripsi ini.

3.1.3 Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Pengadilan Negeri Medan.

3.1.4 Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilaksanakan sekitar bulan oktober 2016 dengan mengambil beberapa putusan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan yang diajukan perihal gugatan pada Pengadilan Negeri Medan dikaitkan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan undang-undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Menganalisis hasil putusan sebagai pembahasan untuk melengkapi penulisan skripsi ini.

²² Asri Wijayanti, 2011. *Strategi Penulisan Hukum*, (Bandung : Lubuk Agung), hal.163

Table : kegiatan penyusunan skripsi

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan									
		Januari 2017				Februari 2017				Maret 2017				April 2017					Mei 2017								
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4					
1	Pengajuan Judul	█	█																								
2	Acc Judul	█	█	█																							
3	Pengajuan Proposal					█	█	█																			
4	Seminar Proposal					█	█	█																			
5	Perbaikan Proposal									█	█	█															
6	Acc Perbaikan									█	█	█															
7	Penelitian													█	█	█											
8	Penulisan Skripsi																	█	█	█							
9	Bimbingan Skripsi																					█	█				
10	Pengajuan Seminar Hasil																						█	█			
11	Seminar Hasil																							█	█		
12	Pengajuan Berkas Meja Hijau																								█	█	
13	Meja Hijau																									█	█

3.2 Teknis Pengumpulan Data

Teknis pengumpulan data merupakan langkah yang utama dalam proses penelitian, karena tujuan dari penelitian adalah mendapatkan data. Teknis pengumpulan data yang diperlukan disini adalah data mana yang paling tepat, sehingga benar-benar didapat data yang valid dan relevan.²³ Maka penulis menggunakan 3 (dua) metode penelitian, yaitu :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan, diantaranya : buku-buku, majalah hukum, peraturan perundang-undangan, pendapat para sarjana, internet dan juga bahan-bahan kuliah yang berhubungan dengan judul permasalahan.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Yaitu penelitian yang langsung dilakukan dalam praktek dilapangan dalam studi kasus pada Pengadilan Negeri Medan dengan mengambil kasus yang berhubungan dengan judul yaitu tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan pada 1 (satu) putusan pada tahun 2015 dan 2 (dua) putusan pada tahun 2016.

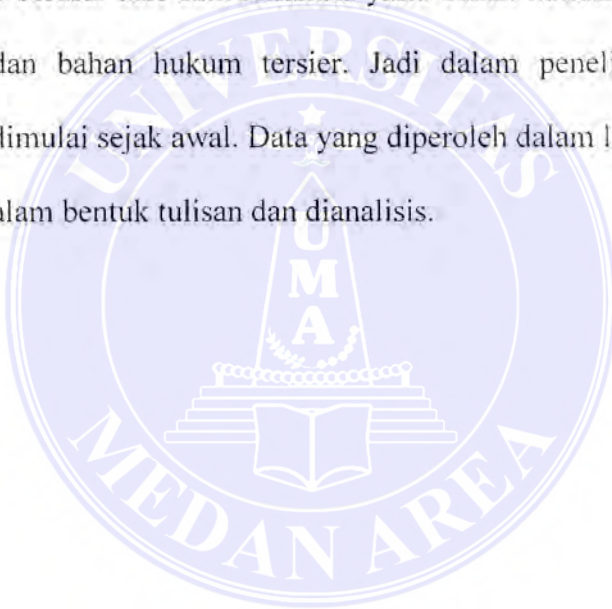
3. Wawancara

Yaitu mendapatkan informasi dengan bertanya kepada responden. Dalam hal mengenai permasalahan yang diteliti. Maka keterangan dari responden sangat diperlukan, seperti : keterangan seorang hakim, pihak yang berperkara, dan keterangan dari seorang yang bekerja di suatu instansi dan/atau perusahaan terkait permasalahan dalam pembahasan penelitian ini.

²³ Suharsimi Arikunto, 2010. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan dan Praktik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta

3.3 Analisis Data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan/atau menyusun data agar dapat ditafsirkan dalam pola, katogari dan satuan uraian dasar sehingga ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.²⁴Dalam penelitian ini analisis data yang dilakukan secara kualitatif yaitu data-data yang diperoleh dari hasil studi kasus ke Pengadilan Negeri Medan terkait Putusan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum dalam sengketa obyek lelang Hak Tanggungan yang di interpretasi untuk selanjutnya dianalisis. Bentuk data yang dianalisis berasal dari data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Jadi dalam penelitian kualitatif, analisis data harus dimulai sejak awal. Data yang diperoleh dalam lapangan segera harus dituangkan dalam bentuk tulisan dan dianalisis.



²⁴ H.M. Burhan Bungin, 2011. *Penelitian Kualitatif*, Persada Media Group, Jakarta. hal.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Adapun simpulan dari penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan permasalahan terkait perbuatan melawan hukum dalam sengketa objek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn adalah perjanjian yang mempergunakan Jaminan Hak Tanggungan sebagai agunan peminjaman Kredit/Modal apabila cidera janji sebagaimana diatur pada Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak melihat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat dikarenakan tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar. Sebaliknya majelis hakim menolak gugatan penggugat karena seharusnya gugatan yang diajukan adalah perlawanan (*Verzet*) dan bukan gugatan biasa (*a guo*) karena obyek jaminan yang akan dilelang masih milik penggugat. Begitu juga antara posita dan petitum penggugat saling bertentangan.
2. Akibat hukum yang diterima para pihak terkait hak dan sanksi terhadap perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan berdasarkan Putusan Nomor : 192/Pdt.G/2016/PN Mdn adalah tindakan cidera janji yang dilakukan penggugat menimbulkan kerugian bagi tergugat maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menghukum penggugat sebagai pihak yang kalah untuk tunduk pada ketetapan putusan Pengadilan Negeri Medan.

5.2. Saran

Adapun saran dari penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Diharapkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan khususnya yang menangani, memeriksa, dan mengadili agar dalam menjatuhkan putusan dengan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Sebagai dasar pertimbangan untuk mewujudkan keadilan bagi para pihak yang bersengketa dan berperkara dengan ketelitian dalam memeriksa bukti-bukti, saksi-saksi dan fakta-fakta persidangan. Serta selalu mengedepankan dan memfasilitasi dengan cara mediasi agar para pihak tidak ada yang dirugikan. Maka alangkah baiknya lagi apabila permasalahan perbuatan melawan hukum dalam sengketa obyek lelang hak tanggungan dapat diselesaikan dengan musyawarah dan mufakat yang dapat menghemat biaya dan waktu para pihak yang berperkara. Sehingga permasalahan tidak berlarut-larut dan cepat terselesaikan.
2. Diharapkan dengan adanya Akibat Hukum bagi para pihak dapat menjalankan putusan yang diberikan Majelis Hakim sebagai efek jera bagi para pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian yang menimbulkan suatu perbuatan melawan hukum yang pada akhirnya harus menerima dan melaksanakan sanksi sebagai akibat perbuatannya. Suatu akibat yang timbul karena adanya suatu perbuatan yang dilanggar sehingga menimbulkan pertanggungjawaban. Sebagai kepastian hukum untuk mewujudkan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan, maka penjatuhan sanksi dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah upaya terwujudnya keadilan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arto, Mukti, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V* (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004)
- Abdulhay, Marheinis, 2006. *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta
- Arikunto, Suharsimi, 2010. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan dan Praktik*, PT.Rineka Cipta, Jakarta.
- Arifin, Samsul, 2012. “*Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*”, Medan Area University Press, Medan.
- Bungin , H.M. Burhan, 2011. *Penelitian Kualitatif*, Persada Media Group, Jakarta.
- Fuady, Murni, 2002. *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 1999).
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : PT Gramedia, 1989).
- H.Salim, HS, 2004. “*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*”, PT.Raja Grafindo Persada.
- Halim, Rudianto, *Pelaksanaan Lelang dan Permasalahan Hukumnya di Indonesia*, (Bandung : Bumi Aksara, 2006).
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Cet. I, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kurnia, Ratna Cahyanti, *Risalah Lelang*, (Jakarta : Prenada Media, 2009).
- Muhamad, Abdulkadir, 2002. *Hukum perikatan*, Alumni, Bandung.
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Penerbit Alumni, Bandung, 1991.
- Noviyanti, Ida, *Administrasi Lelang*, (Bandung : Eressco, 2009).
- Noor Fajri, Muhammad Candra, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang*, (Yogyakarta : Fakultas Hukum UGM, 2007).
- Purnomo,Husni Usman, 2008. *Metodologi Penelitian Sosial*, PT.Bumi Aksara ,Jakarta.

- Prodjodikoro, R. Wirjono, 2003. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung, Sumur.
- Septianto, Firman, *Hukum Lelang, Pelaksanaan dan Dasar Hukumnya*, (Jakarta : Prenada Media, 2006).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI-Perss,2006).
- Sri Mamudji, Soerjono soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta
- Soemitro, Rohmat, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung : Eressco,2003).
- Soeroso.R, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT.Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2005, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cet. VII, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarifin, Pipin, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Sutardjo, *Eksekusi Lelang Barang Jaminan Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek Lelang*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2005).
- V.J. Mantayborbir, S. Mantayborbir, *Hukum Perbankan dan Sistem Hukum Piutang dan Lelang Negara*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2006).
- Wijayanti, Asri, 2011. *Stategi Penulisan Hukum*, (Bandung : Lubuk Agung).
- Zainal, Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang PeraturanDasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/201 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK09/1993, yang di maksud piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo, tidak dilunasi oleh pemegang hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.

C. Makalah, Jurnal, dan Artikel

Ita Suciati dan Bambang Winarno, *Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Penguasaan Obyek Lelang*, (Jurnal Hukum : FH Universitas Brawijaya).

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

D. Internet

<http://pejabatlelang.blogspot.co.id/2014/06/pengertian-dan-fungsi-risalah-lelang>, Diakses Tanggal 5 Februari 2017.

<http://www.Pengertian-Ahli.Com/2014/01/Pengertian-Keadilan-Apa-Itu-Keadilan.Html#>. Di akses pada tanggal 25 february 2017

<http://Advokatku.blogspot.co.id/2011/Pilih-Mana-Balai-Lelang-SwastaKpknl.html?m=1>. Di akses 25 february 2017

