

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum perdata mengatur hubungan hukum antarindividu, termasuk mekanisme penyelesaian sengketa atas hak kebendaan dan tindakan yang menimbulkan kerugian. Konteks ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yang memberikan dasar fundamental bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi.¹

Hal ini menuntut adanya pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang tindakannya merugikan orang lain, seperti dalam kasus pelaksanaan lelang yang disengketakan. Isu hukum yang muncul dari perbuatan melawan hukum seringkali melibatkan kerugian yang merugikan pihak korban dan menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga memerlukan evaluasi ketentuan ganti rugi yang berlaku di Indonesia.²

Isu ini menjadi krusial ketika objek lelang merupakan harta bersama yang berpotensi menimbulkan sengketa keperdataan mengenai keabsahan prosedur lelang dan hak kepemilikan yang sah.

¹ Iswara, F. R., & Sesung, R. (2022). Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Kreditur Lelang Hak Tanggungan Terhadap Objek Berpenghuni. *Perspektif*, 27(3), hlm 191. <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V27i3.839>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 18.00.

² Badri, S., Handayani, P., & Rizki, T. A. (2024). Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata. *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), hlm 974. <https://doi.org/10.26623/Julr.V7i2.9440>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 18.20.

Kasus harta bersama yang dialihkan tanpa persetujuan dapat menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, meskipun gugatan tersebut bukan bertujuan mengembalikan keadaan seperti semula sebelum perjanjian.³ Konteks lelang eksekusi menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum dapat terjadi apabila prosedur pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik objek lelang. Prinsip tersebut sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdara.⁴ Pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedur dapat diindikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum, sebagaimana gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Karmila terhadap KPKNL Malang dan Kantor Pertanahan Kota Malang terkait lelang tanah dan bangunan miliknya.⁵

Lelang benda tetap sebagai salah satu mekanisme penjualan di muka umum memiliki karakteristik hukum khusus. Pelaksanaan lelang ini harus mematuhi serangkaian regulasi yang ketat untuk memastikan keabsahan dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.⁶ Pejabat lelang bertindak berdasarkan *Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189* jo. *Staatsblad 1940 No. 56* serta Peraturan Menteri Keuangan, saat ini PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk

³ Edgar, I. N., & Mahmudah, S. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Notaire*, 6(2), hlm 215. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V6i2.45067>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 18.36

⁴ Junaidi, M., Wibowo, T., Sediati, D. S. R., Arifin, Z., & Soegianto, S. (2023). Keabsahan Risalah Lelang Yang Dibuat Oleh Pejabat Lelang Atas Objek Lelang Yang Tidak Dapat Dibalik Nama. *Jurnal Usm Law Review*, 6(3), hlm 1321. <https://doi.org/10.26623/Julr.V6i3.7916> Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 18.40

⁵ Theresia, F., Kusumawati, L., & Aristo, E. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Yang Dirugikan Atas Penetapan Eksekusi Berdasarkan Akta Perdamaian. *Notaire*, 5(2), hlm 235. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i2.34993> Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 19.00

⁶ Gehl, R., Plecas, D., Garis, L., Bass, G., McCartney, S., Croisdale, T., Dandurand, Y., Gehl, S., Gehl, R., Wyatt, S., Cohen, I., Morgan, T., Lambert, K., & Hipkin, S. (2018). *Pendahuluan Tentang Penyidikan Proses, Praktek, Dan Pemikiran*.

Pelaksanaan Lelang.⁷ Risalah lelang yang diterbitkan oleh KPKNL dianggap sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, meskipun seringkali menghadapi gugatan pembatalan.⁸

Meskipun demikian, akta otentik tersebut tidak serta merta menghilangkan potensi sengketa jika terdapat keberatan mengenai prosedur lelang atau hak kepemilikan yang mendasarinya.⁹ Konteks sengketa lelang atas harta bersama menunjukkan bahwa perbuatan melawan hukum dapat muncul akibat pelanggaran prosedur lelang, pengabaian hak kepemilikan salah satu pihak dalam harta bersama, atau tindakan lain yang secara mendasar mencederai prinsip keadilan. Keadaan tersebut dapat menjadi dasar bagi pembatalan lelang..¹⁰

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun prosedur lelang telah diikuti, isu-isu terkait kepemilikan harta bersama dapat menjadi dasar pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum, terutama jika lelang dilakukan tanpa persetujuan pihak yang memiliki hak atas objek tersebut.¹¹ Secara khusus, Pasal 1365 KUHPerdara dapat diterapkan apabila pengalihan hak atas aset harta bersama,

⁷ Qindy, F. H. A. (2021). Inkonsistensi Pengaturan Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris. *Notaire*, 4(3), hlm 355. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V4i3.30136>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 20.01

⁸ Abidin, M. Z. (2019). Keabsahan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Karena Adanya Gugatan Dari Debitor Legality Of Auction Execution Of Land Mortgage Regarding Unlawful Act Lawsuit. *Notaire*, 1(2), hlm 283. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V1i2.10219>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 20.15

⁹ Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2). <https://doi.org/10.25041/Fiatjustitia.V10no2.748>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 20.35

¹⁰ Christian, J. H. (2019). Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan. *Lex Scientia Law Review*, 3(2), hlm 205. <https://doi.org/10.15294/Lesrev.V3i2.35401>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 20.56

¹¹ Pahlevi, R. R., Zaini, Z. D., & Hapsari, R. A. (2021). Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Pagaruyuang Law Journal*, 5(1), hlm 18. <https://doi.org/10.31869/Plj.V5i1.2826>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 21.07

seperti objek lelang, dilakukan tanpa persetujuan salah satu pihak yang berhak, sehingga menimbulkan kerugian yang dapat dituntut ganti ruginya.¹²

Konsep harta bersama menunjukkan bahwa sengketa dapat menjadi semakin kompleks apabila salah satu pihak baik suami maupun istri mengalihkan, menjual, atau melepaskan hak atas harta tersebut tanpa persetujuan pasangannya. Hal ini berpotensi memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, karena Pasal 35 - 36 UU Perkawinan dan Pasal 85 - 97 Kompilasi Hukum Islam menegaskan bahwa kepemilikan harta bersama melekat kepada kedua pihak secara seimbang, sehingga tindakan pengalihan tanpa persetujuan dapat dipersoalkan secara hukum,¹³

Bedasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3005 K/Pdt/1998 memperkuat bahwa tanah hak milik yang merupakan harta bersama tidak dapat dijadikan jaminan utang piutang tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan perjanjian yang melanggar ketentuan ini dapat dibatalkan demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian. Kepemilikan harta bersama yang masih dalam proses perceraian.

Perkara ini menjadi lebih rumit karena objek lelang tersebut merupakan harta bersama, yang berarti kepemilikannya terikat secara bersama antara suami dan istri, sehingga perbuatan hukum pengalihan atau penjaminan mutlak atas harta

¹² Edgar, I. N., & Mahmudah, S. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Notaire*, 6(2), hlm 219. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V6i2.45067>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 21.11

¹³ Chendra, J. E. P., Said, N., & Lahae, K. (2020). Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian Dan Penjaminan Hak Atas Tanah. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 32(2), hlm 308. <https://doi.org/10.22146/Jmh.50865>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 21.33

tersebut memerlukan persetujuan kedua belah pihak.¹⁴ Praktik menunjukkan bahwa persetujuan istri atau suami merupakan unsur esensial dalam setiap tindakan pengalihan atau penjaminan hak atas tanah yang termasuk kategori harta bersama.¹⁵

Penelitian ini mengkaji secara mendalam proses penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Perkara Nomor 218/Pdt.G/2025/PN Mlg. Dalam perkara tersebut, Penggugat mengajukan gugatan terhadap KPKNL Malang sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai Tergugat II. Objek sengketa berupa sebidang tanah beserta bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2670/Tunjungsekar seluas 102 m², yang dilelang oleh KPKNL berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Malang.

Menurut Tergugat I, seluruh prosedur lelang telah dilakukan secara sah sesuai Vendu Reglement dan PMK 122/2023. Risalah Lelang Nomor 970/10.03/2024-01 dinilai sah sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.¹⁶ Namun, argumentasi ini dipertanyakan mengingat objek lelang tersebut adalah harta bersama yang pengalihannya memerlukan persetujuan kedua belah pihak, yaitu suami dan istri, sesuai prinsip hukum perkawinan di

¹⁴ Edgar, I. N., & Mahmudah, S. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Notaire*, 6(2), hlm 220. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V6i2.45067>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 21.47

¹⁵ Chendra, J. E. P., Said, N., & Lahae, K. (2020). Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian Dan Penjaminan Hak Atas Tanah. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 32(2), 308. <https://doi.org/10.22146/Jmh.50865>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.00

¹⁶ Edgar, I. N., & Mahmudah, S. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Notaire*, 6(2), hlm 222. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V6i2.45067>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.11

Indonesia.¹⁷ Sehubungan dengan hal ini, keberlakuan lelang ini dapat menjadi cacat hukum jika tidak ada persetujuan eksplisit dari kedua belah pihak yang memiliki harta bersama, seperti yang diatur dalam hukum perkawinan Indonesia.¹⁸

Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan adanya *error in persona*, karena BPN Kota Malang hanya berwenang menjalankan fungsi administrasi pertanahan dan tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan pelaksanaan lelang tersebut. Penggugat berpendapat bahwa lelang tersebut cacat hukum. Dari uraian tersebut, muncul beberapa isu hukum, antara lain :

1. Objek tanah dan bangunan masih berada dalam penguasaan langsung Penggugat.
2. Sertifikat Hak Milik Asli masih dipegang oleh Penggugat, sehingga secara administratif hak masih melekat pada dirinya.
3. Penggugat tidak pernah menerima pemberitahuan resmi terkait pelaksanaan lelang maupun risalah lelang.
4. Tidak ada putusan pengadilan yang membatalkan hak kepemilikan Penggugat atas SHM No. 2670.

Penggugat menganggap Risalah Lelang tersebut tidak sah dan menimbulkan kerugian konkret, sehingga memenuhi unsur perbuatan melawan hukum.

¹⁷ Chendra, J. E. P., Said, N., & Lahae, K. (2020). Kepastian Hukum Dalam Perbuatan Hukum Atas Harta Bersama Pada Pembelian Dan Penjaminan Hak Atas Tanah. *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 32(2), hlm 308. <https://doi.org/10.22146/jmh.50865>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.31

¹⁸ Khoiri, K. (2021). Gugatan Harta Bersama (Telaah Sema Nomor 3 Tahun 2018). *Al-Ahwal Al-Syakhsyiyah Jurnal Hukum Keluarga Dan Peradilan Islam*, 2(1), 62. <https://doi.org/10.15575/As.V2i1.12173>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.40

Pemohon Intervensi dalam perkara ini juga dipersoalkan statusnya sebagai pembeli beritikad baik. Berdasarkan doktrin hukum perdata, seseorang tidak dapat disebut pembeli beritikad baik apabila mengetahui atau patut menduga bahwa objek lelang sedang dalam sengketa atau masih dikuasai secara nyata oleh pemilik sebelumnya.

Perkara ini menunjukkan bahwa objek sengketa tidak berada dalam keadaan kosong, sementara sertifikat hak milik masih dikuasai oleh Penggugat. Kondisi tersebut memunculkan pertanyaan mengenai keberadaan itikad baik dari pembeli lelang. Situasi ini mempertegas pentingnya verifikasi mendalam terhadap status objek lelang, terutama untuk menghindari klaim hukum di kemudian hari dari pihak-pihak yang merasa dirugikan.¹⁹ Permasalahan serupa sering muncul dalam kasus lelang hak tanggungan, di mana pembeli properti lelang dihadapkan pada klaim kepemilikan dari pihak ketiga.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya oleh Putri Annisya Chaerani dkk. berfokus pada keabsahan pembatalan lelang eksekusi Hak Tanggungan terhadap harta bersama, dengan titik analisis pada PMK 213/PMK.06/2020, prosedur pembatalan lelang, kewenangan pejabat lelang, mekanisme permohonan pembatalan, serta penerapan asset settlement dalam sengketa harta bersama.

¹⁹ A.T., K. M. D. P. (2017). Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahulu Negara. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3). <https://doi.org/10.25041/Fiatjustitia.V10no3.790>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.45

Penelitian tersebut menekankan persyaratan administratif, tahapan hukum pelelangan, legalitas pembatalan sebelum dan sesudah lelang, serta menilai lelang sebagai perbuatan melawan hukum melalui rujukan Pasal 1365 KUHPer.

Penelitian saya berfokus pada analisis penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek lelang benda tetap harta bersama, sehingga perhatian utamanya bukan pada validitas pembatalan lelang menurut PMK, tetapi pada unsur-unsur PMH, proses gugatan, konstruksi hukum yang digunakan penggugat/tergugat, serta analisis yuridis terhadap konflik antara pelaksanaan lelang dan klaim kepemilikan harta bersama.

Penelitian saya menitikberatkan pada pertanggungjawaban hukum para pihak (debitur, kreditur, dan pihak ketiga), akibat hukum atas lelang yang disengketakan, serta bagaimana pengadilan menilai adanya pelanggaran prosedur, ketidaksahan objek, atau cacat formil materiil dalam eksekusi lelang dalam konteks perkara konkret No. 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg.

Penelitian ini secara spesifik mengeksplorasi implikasi hukum dari lelang yang melibatkan harta bersama, terutama ketika proses lelang tersebut tidak memenuhi persyaratan persetujuan dari seluruh pihak yang berkepentingan.²⁰

Penelitian ini secara mendalam akan menginvestigasi implikasi hukum dari putusan pengadilan yang membatalkan lelang yang telah dilaksanakan, khususnya

²⁰ Christian, J. H. (2019). Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan. *Lex Scientia Law Review*, 3(2), hlm 209. <https://doi.org/10.15294/lesrev.v3i2.35401>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 22.50

jika putusan tersebut menyatakan lelang tidak memiliki kekuatan hukum meskipun prosedur awalnya dianggap sah.²¹

Penelitian yang lain oleh Rahmadika Sefira Edlynafitri menitikberatkan pada keabsahan perjanjian jaminan Hak Tanggungan atas harta bersama yang tidak sesuai prosedur, dengan fokus utama pada syarat sahnya perjanjian, perlunya persetujuan suami-istri, analisis terhadap cacat hukum atas APHT/SKMHT, tanggung jawab notaris atau PPAT, serta akibat hukum batal demi hukum terhadap posisi bank yang kehilangan status kreditur preferen. Pembahasan diarahkan pada aspek normatif-dogmatis, yakni ketentuan Pasal 36 UU Perkawinan, Pasal 1320 BW, Pasal 1795–1796 BW, asas Nemo Plus Juris, serta studi kasus yurisprudensi terkait pembatalan pengikatan hak tanggungan.

Berbeda dengan penelitian saya yang berfokus pada analisis penyelesaian sengketa Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek lelang benda tetap harta bersama, sehingga ruang lingkup kajiannya bergeser dari keabsahan perjanjian jaminan menjadi penilaian yuridis atas pelaksanaan lelang yang menjadi objek sengketa dalam perkara No. 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg. Penelitian saya menguraikan unsur-unsur PMH, legalitas proses lelang, cacat prosedural dalam eksekusi, posisi para pihak (bank, debitur, dan pihak ketiga), serta akibat hukum pelaksanaan lelang terhadap hak-hak pasangan atas harta bersama.

Keseluruhan uraian tersebut menunjukkan bahwa penelitian saya tidak berfokus pada keabsahan APHT atau SKMHT maupun pada kelalaian PPAT atau

²¹ Handayani, D., Ilyas, M., & Kuncoro, T. (2023). Analyzing Legal Ramifications For Auction Winners: A Case Study Of Bekasi And Makassar Court Decisions On Auction Cancellations. *Unnes Law Journal*, 9(2), hlm 441. <https://doi.org/10.15294/ulj.v9i2.75560>. Diakses tanggal 1 November 2025 pukul 23.00

Notaris sebagaimana dibahas dalam penelitian Rahmadika, melainkan pada konflik hukum yang muncul setelah pelaksanaan lelang, termasuk kerugian, tanggung jawab, serta dasar gugatan perbuatan melawan hukum atas penyelenggaraan lelang tersebut. Selain itu, perbedaan dengan penelitian Ria Juliana Siregar yang menganalisis legalitas pelaksanaan lelang dan perlindungan debitur.²²

Penelitian ini mengkaji gugatan perbuatan melawan hukum terhadap objek lelang yang merupakan harta bersama dan bagaimana pengadilan menafsirkan keberlakuan lelang tersebut di tengah sengketa kepemilikan. Berbeda dengan penelitian Risa, yang mengkaji perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi debitur pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan.²³ Studi ini juga berbeda dari penelitian Firda Ramadhanty Iswara dan Rusdianto Sesung yang menganalisis kedudukan kreditur lelang atas objek lelang dengan jaminan Hak Tanggungan yang berpenghuni.²⁴

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan analisis terhadap perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang berjudul “Analisis proses penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap Keabsahan lelang Terhadap Objek Tetap Harta Bersama dalam Perkara Nomor Registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg”.

²² Ramadhan, I. A., Yulistyowati, E., & Abib, A. S. (2022). Analisis Putusan Makamah Agung Nomor 942/K/Pdt/2019 Mengenai Sengketa Eksekusi Obyek Hak Tanggungan. *Semarang Law Review (Slr)*, 3(1), hlm 65. <https://doi.org/10.26623/Slr.V3i1.4745>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.00

²³ Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *Jurnal Usm Law Review*, 5(1), hlm 128. <https://doi.org/10.26623/Julr.V5i1.4872>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.05

²⁴ Iswara, F. R., & Sesung, R. (2022). Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Kreditur Lelang Hak Tanggungan Terhadap Objek Berpenghuni. *Perspektif*, 27(3), hlm 191. <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V27i3.839>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.07

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap sengketa lelang dalam Perkara Nomor Registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg ?
2. Bagaimana keabsahan Lelang terhadap Objek Benda Tetap terhadap Harta Bersama ?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan menganalisis secara komprehensif pelaksanaan penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terkait kasus lelang dalam Perkara Nomor Registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg, sekaligus mengevaluasi keabsahan lelang atas objek benda tetap yang tergolong harta bersama berdasarkan kerangka hukum yang berlaku.

Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan panduan hukum yang jelas terkait dengan prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan lelang objek harta bersama, guna meminimalisir potensi sengketa hukum di masa mendatang. Penelitian ini juga bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang sering menjadi pemicu sengketa, seperti kurangnya persetujuan suami/istri atau cacat prosedural dalam penetapan harga limit, agar dapat dirumuskan rekomendasi kebijakan dan praktik terbaik.²⁵

²⁵ Christian, J. H. (2019). Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Faktor Pembatalan Lelang Atas Objek Jaminan. *Lex Scientia Law Review*, 3(2), hlm 205. <https://doi.org/10.15294/lesrev.V3i2.35401>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.13

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik mengenai hak dan kewajiban masyarakat, khususnya pasangan suami-istri, terkait perlindungan hukum atas harta bersama dalam konteks lelang eksekusi, sehingga dapat menghindari kerugian finansial akibat sengketa hukum di kemudian hari.²⁶

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi rujukan bagi masyarakat dalam memahami prosedur lelang dan mengidentifikasi potensi masalah hukum yang mungkin timbul.²⁷ Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi landasan bagi penyusunan kebijakan yang lebih responsif terhadap dinamika sengketa harta bersama, terutama dalam konteks mediasi terintegrasi yang lebih efektif untuk mengurangi waktu dan biaya penyelesaian serta meningkatkan kepuasan para pihak.²⁸

2. Manfaat Bagi Akademisi

Penelitian ini dapat menjadi referensi akademis yang berharga bagi mahasiswa hukum, peneliti, dan praktisi hukum dalam memahami secara

²⁶ Pahlevi, R. R., Zaini, Z. D., & Hapsari, R. A. (2021). Analisis Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatiggedaad) Terhadap Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Pagaruyuang Law Journal*, 5(1), hlm 18. <https://doi.org/10.31869/Plj.V5i1.2826>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.25

²⁷ Dianawati, C. B., & Purnawan, A. (2017). Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri. *Jurnal Akta*, 4(2), hlm 125. <https://doi.org/10.30659/Akta.V4i2.1755>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.28

²⁸ Saputra, M. A., A'dawiyah, R., Erwansyah, T., Sari, S. J. R., & Hadayatullah, S. S. (2024). Urgensi Mediasi Terhadap Sengketa Pembagian Harta Bersama. *Jurnal Usm Law Review*, 7(2), hlm 788. <https://doi.org/10.26623/Julr.V7i2.9012>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.33

mendalam kompleksitas sengketa lelang objek harta bersama dan perbuatan melawan hukum yang mungkin timbul.²⁹

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi landasan bagi pengembangan teori hukum baru terkait perlindungan harta bersama dalam konteks lelang eksekusi. Studi ini mengisi kekosongan kajian terdahulu dengan menelaah secara eksplisit respons hukum terhadap dinamika sengketa lelang objek harta bersama dan memberikan kontribusi empiris terhadap pengembangan literatur mengenai pengaruh variabel makroekonomi terhadap kinerja sektor perbankan di Indonesia.³⁰ Penelitian ini diharapkan mampu menyumbangkan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait dengan jaminan fidusia.³¹

3. Manfaat Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan kesempatan kepada penulis untuk mendalami topik secara komprehensif, meningkatkan pemahaman mengenai seluk-beluk sengketa lelang harta bersama, dan memperkaya wawasan ilmiah pribadi.³²

Penelitian ini juga menjadi sarana bagi penulis untuk mengaplikasikan teori hukum yang telah dipelajari dalam konteks kasus nyata, sekaligus melatih kemampuan analisis dan sintesis data untuk menghasilkan rekomendasi yang relevan.³³

²⁹ *Ibid.* Hlm.793

³⁰ Lestari, I. (2025). *Skripsi Pengaruh Bi-Rate Dan Nilai Tukar Rupiah Terhadap Profitabilitas Bank Bumn Dan Bank Swasta (Studi Pada Era Pasca-Pandemi Tahun 2022-2024)*.

³¹ Efferin, J. R. (2020). Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 18/Puu-Xvii/2019. *Yuriska Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(1), hlm 39. <https://doi.org/10.24903/Yrs.V12i1.789>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 16.44

³² Yunarzat, E., Cn. Sida, S., & Kasman. (2024). *Pengaruh Penggunaan Chatgpt Terhadap Motivasi Belajar Siswa Di Smk Negeri 6 Makassar*.

³³ Faiqoh, E. (2025). *Pengaruh Kualitas Produk Dan Layanan Terhadap Reputasi Merek Dan Harga Dengan Mediasi Label Halal Pada Mie Gacoan Di Seluruh Cabang Indonesia*.

Penelitian ini juga dapat menjadi pijakan awal bagi penulis dalam mengembangkan penelitian lanjutan di bidang hukum perdata dan lelang, serta memperluas jejaring profesional dengan praktisi hukum terkait.³⁴

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Praktis

Penelitian ini memberikan kesempatan bagi Penulis untuk mengasah kemampuan dalam menganalisis permasalahan hukum secara lebih komprehensif dan sistematis. Proses penyusunan penelitian menjadi sarana memperluas wawasan di bidang hukum, khususnya hukum perdata, sekaligus memperdalam pemahaman atas keterkaitan antara norma, doktrin, dan praktik. Melalui pengalaman tersebut, Penulis memperoleh bekal penting bagi pengembangan karier profesional di bidang hukum, terutama dalam menjalankan peran sebagai praktisi yang mampu menerapkan konsep-konsep hukum secara tepat dalam penyelesaian perkara.

2. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan disiplin ilmu hukum, khususnya dalam ranah hukum perdata. Kajian ini dapat memperkaya pemahaman atas teori-teori hukum yang berkaitan dengan mekanisme penyelesaian perkara, termasuk isu-isu yang bertaut dengan perlindungan hak para pihak dalam sengketa perdata. Oleh karena itu, hasil penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai bahan rujukan atau sumber kajian bagi mahasiswa, akademisi, maupun pihak

³⁴ Karimah, L. L., Syahpawi, S., & Nurnasrina, N. (2024). Legal Protection For Sharia Banking Customers. *Money Journal Of Financial And Islamic Banking*, 2(2), 142. <https://doi.org/10.31004/Money.V2i2.24218>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.00

lain yang tertarik mendalami penerapan teori hukum dalam praktik penegakan hukum perdata.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan, yakni dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi sesuai kenyataannya dalam Masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto Penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang memandang hukum sebagai kenyataan sosial, sebagai gejala yang hidup di dalam masyarakat³⁵.

Menurut Bambang Waluyo Penelitian hukum empiris bertujuan untuk memperoleh data mengenai perilaku hukum, pelaksanaan hukum, serta efektivitas hukum dalam kenyataan. Penelitian ini dilakukan melalui penelitian lapangan dan pengumpulan fakta-fakta yang terjadi secara nyata³⁶.

Penelitian yuridis empiris memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan, memberikan dasar yang kuat untuk rekomendasi perbaikan kebijakan dan penegakan hukum yang lebih efektif.³⁷

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 1986, hlm. 51

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, 2002, hlm.15

³⁷ Audia, S., Fitriani, A., & Pandiangan, R. (2023). Interpretasi Yuridis Atas Uji Materi Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia Terkait Terbitnya Putusan Mk Nomor 18/Puu-Xvii/2019. *Jurnal Ilmiah Hospitality*, 12(2), hlm 767. <https://doi.org/10.47492/Jih.V12i2.3111>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.06

Hal ini sejalan dengan pendekatan yuridis normatif yang menganalisis peraturan perundang-undangan, dan juga dengan metode deskriptif analitis yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta yang relevan.³⁸ Jenis penelitian ini memungkinkan peneliti untuk mengumpulkan data langsung dari lapangan melalui wawancara dan observasi, guna mendapatkan pemahaman yang otentik mengenai permasalahan yang diteliti.

2. Lokasi Penelitian

- a. Lokasi penelitian yang pertama adalah pada Pengadilan Negeri Malang, yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No.198, Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur 65126. Pengadilan Negeri Malang adalah pengadilan yang memiliki kompetensi untuk menangani perkara a quo.
- b. Lokasi penelitian yang kedua adalah pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Nuryanto, S.H., M.H., & Rekan yang beralamat di jalan Ikan Paus Raya No. 22, RT. 04 RW. 08, Kelurahan Tunjungsekar, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur 65121. Kantor Advokat tersebut merupakan tempat Penulis magang sekaligus penerima kuasa dari penggugat.

³⁸ Putri, N. A., & Malikhatun, S. (2022). Kajian Yuridis Atas Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Yang Dijaminkan Dengan Fidusia (Berdasarkan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/Pn.Jpa, Pengadilan Negeri Jepara). *Semarang Law Review (Slr)*, 3(2), hlm 93. <https://doi.org/10.26623/Slr.V3i2.5345>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.20

3. Jenis Data

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dari sumber asli melalui hasil wawancara dan observasi, guna memperoleh informasi yang relevan dan otentik mengenai permasalahan yang diteliti.³⁹ Hal tersebut mencakup proses pengumpulan data selama persidangan berlangsung, wawancara dengan klien selaku Penggugat, wawancara atau diskusi dengan advokat tempat Penulis melaksanakan magang, serta penelaahan terhadap salinan putusan Perkara Nomor Registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data pelengkap yang diperoleh dari studi kepustakaan, berupa peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, dan literatur yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, lelang, serta harta bersama. Metode pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan menelaah bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, termasuk buku, artikel, makalah, jurnal hukum Islam, majalah, dan koran daring.⁴⁰

³⁹ Badjeber, N., Salam, A., & Syamsuddin, S. (2020). *Dampak Kerusakan Ekosistem Mangrove Terhadap Keragaman Jenis Hasil Tangkapan Nelayan Di Wilayah Pesisir Kecamatan Pagimana, Kabupaten Banggai* *The Impact Of Mangrove Ecosystem Degradation To Catch Diversity In The Coastal Area Of Pagimana District, Banggai Regency*.

⁴⁰ Widyakso, R., & Wiryani, F. (2021). Analisis Pelaksanaan Putusan Peradilan Agama Terhadap Nafkah Perceraian Dalam Prespektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam Bagi Pns. *Audito Comparative Law Journal (Aclj)*, 2(2), hlm 86. <https://doi.org/10.22219/Aclj.V2i2.16492>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.25

Data sekunder yang saya gunakan yaitu :

1. Undang – Undang KUHPerdara;
 2. Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
 6. Vendu Reglement dan Vendu Instructie;
 7. Kompilasi Hukum Islam;
 8. Buku;
 9. Jurnal;
4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik penulisan ini dengan menggunakan cara mengumpulkan data dari studi kepustakaan atau studi dokumen, wawancara, daftar, dan pengamatan atau observasi. Metode pengumpulan data primer melalui hasil wawancara dan observasi dilakukan langsung di lapangan untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai kondisi lokasi penelitian dan dinamika hukum yang terjadi.⁴¹ Teknik ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh informasi yang komprehensif dari berbagai sumber,

⁴¹ Badjeber, N., Salam, A., & Syamsuddin, S. (2020a). *Dampak Kerusakan Ekosistem Mangrove Terhadap Keragaman Jenis Hasil Tangkapan Nelayan Di Wilayah Pesisir Kecamatan Pagimana, Kabupaten Banggai.*

baik lisan maupun tertulis, guna mendukung analisis terhadap permasalahan hukum yang diteliti.⁴².

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data primer yang dilakukan melalui komunikasi lisan secara langsung antara peneliti dan responden, untuk mendapatkan informasi mendalam mengenai persepsi, pengalaman, dan pandangan mereka terhadap objek penelitian. Adapun narasumber yang diwawancarai adalah Karmila selaku Penggugat, serta Nuryanto, S.H., M.H., selaku Advokat atau Kuasa Hukum Penggugat.

b. Observasi

Observasi adalah sebuah alat pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung kegiatan yang sedang dilakukan pada penulisan ini yakni mengamati serangkaian proses persidangan Nomor Perkara 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg. Observasi memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi pola perilaku, interaksi, dan dinamika sosial yang tidak selalu terungkap melalui metode wawancara atau studi dokumen.

c. Studi Dokumen

Studi Dokumen adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan penelusuran dan analisis dokumen tertulis yang relevan, seperti risalah lelang, putusan pengadilan, sertifikat hak milik, dan peraturan

⁴² Taufik, A. (2022). Menilik Implementasi Perma No. 1 Th. 2014 (Studi Kasus Kerjasama Antara Stain Kediri Dengan P.A. Kab. Kediri Dalam Program Posbakum 2015). *Realita Jurnal Penelitian Dan Kebudayaan Islam*, 14(1), hlm 65. <https://doi.org/10.30762/Realita.V14i1.235>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.33

perundang-undangan, untuk memperoleh informasi yang objektif dan terverifikasi.⁴³

5. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang akan digunakan yaitu analisis kualitatif. Analisis data kualitatif bersifat deskriptif, yakni menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan yang sebenarnya. Data yang telah direduksi kemudian disajikan secara sistematis untuk memudahkan pemahaman, diikuti dengan penarikan kesimpulan yang didasarkan pada temuan lapangan dan tinjauan literatur.⁴⁴

G. Sistematika Penulisan

Penulisan tugas akhir ini menggunakan sistematika penulisan deskriptif yang menjabarkan tentang apa saja yang akan dibahas dalam tugas akhir yang terdiri dari IV (empat) BAB, antara lain :

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

⁴³ Malikh, U., Septiandani, D., & Junaidi, M. (2022). Keabsahan Talak Diluar Pengadilan Berdasarkan Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia. *Semarang Law Review (Slr)*, 2(2), hlm 246. <https://doi.org/10.26623/Slr.V2i2.3961>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.36

⁴⁴ Hakim, A., Utami, B. S. A., & Basya, M. M. (2022). Dampak Implementasi Program Smart Kampung Di Kabupaten Banyuwangi. *Oeconomicus Journal Of Economics*, 6(2), hlm 128. <https://doi.org/10.15642/Oje.2022.6.2.128-139>. Diakses tanggal 2 November 2025 pukul 17.40

2. BAB II TINJAUAN PUSTAKA :

Bab ini berisi teori-teori maupun ketentuan hukum yang digunakan dalam menyelesaikan sengketa hukum yang diangkat menjadi tema tugas akhir, maupun yang akan digunakan dalam menganalisis langkah dan hasil penyelesaian sengketa hukum.

3. BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN :

Bab ini berisi uraian langkah-langkah dalam penyelesaian sengketa, disertai dokumen hukum terkait. Selain itu berisikan tentang uraian peran mahasiswa dalam proses penyelesaian sengketa, dan analisis. Secara konkrit, BAB III dapat disusun dengan sistematika berikut :

- a. Kasus Posisi, pada bagian ini, akan mendeskripsikan kasus posisi perkara yang diangkat menjadi tema tugas akhir.
- b. Proses penyelesaian hak pihak ketiga untuk mengajukan intervensi dalam rangka melindungi kepentingan hukumnya apabila terkait objek sengketa di pengadilan dalam perkara nomor registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg.
- c. Peran Penulis dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap sengketa lelang dalam perkara nomor registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg.
- d. Analisis penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum terhadap sengketa lelang dalam perkara nomor registrasi 218/Pdt.G/2025/PN.Mlg. Analisis berupa pembahasan perihal proses penyelesaian sengketa yang telah dilakukan, kemudian dibandingkan dengan teori hukum formil dan/atau materiil yang berlaku hukum positif dan hukum atas lelang yang

hanya didasarkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan namun tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

4. BAB IV PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dari serangkaian penulisan yang menjadi tema tugas akhir dan berisikan saran yang nantinya untuk dijadikan bahan evaluasi.

