

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Gugatan

1. Wanprestasi

Berdasarkan hukum perjanjian, kesepakatan para pihak merupakan syarat dasar terjadinya perjanjian dan menjadi kunci terpenuhinya hak dan kewajiban masing-masing pihak; tanpa adanya kesepakatan yang benar-benar dipahami baik secara formal maupun substansial, perjanjian berisiko menimbulkan wanprestasi dan sengketa di kemudian hari.¹ Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata memuat ketentuan mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, perjanjian dapat dianggap tidak berlaku dan dapat menimbulkan konsekuensi berupa wanprestasi.

Wanprestasi, atau cidera janji, merupakan suatu kondisi di mana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati, baik secara keseluruhan maupun sebagian, yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Konsep ini esensial dalam hukum perdata Indonesia untuk membedakan dengan perbuatan melawan hukum, meskipun keduanya sama-sama dapat menimbulkan kerugian.² Meskipun demikian, perbedaan

¹ Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. (2020). Kata sepakat dalam perjanjian dan relevansinya sebagai upaya pencegahan wanprestasi. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 57–66. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3446>. Diakses tanggal 30 November 2025 pukul 18.45

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 4 November 2025 pukul 16.03

fundamental antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terletak pada sumber kewajibannya wanprestasi berasal dari perjanjian, sedangkan perbuatan melawan hukum bersumber dari undang-undang.

Penyebab wanprestasi mencakup berbagai situasi, seperti debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, atau memenuhi prestasi namun kualitasnya buruk.³ Konteks lelang eksekusi, wanprestasi sering kali menjadi pemicu awal, namun sengketa dapat berkembang menjadi perbuatan melawan hukum jika proses lelang tersebut melanggar prosedur atau hak-hak pihak terkait, seperti penetapan nilai limit objek lelang secara sepihak yang tidak wajar.⁴ Penelitian sebelumnya telah mengkaji wanprestasi dalam konteks kontrak konstruksi dan pengadaan sarana penunjang, namun lingkungannya terlalu luas untuk mengakomodasi penyelesaian sengketa non-litigasi dalam kasus khusus di mana kreditur terhalang membayar karena rekening debitur terblokir.⁵

. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka pihak tersebut dapat dinyatakan melakukan wanprestasi, yang kemudian dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan perdata.⁶ Gugatan ini dapat berkaitan dengan berbagai bentuk

³ 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 4 November 2025 pukul 16.10

⁴ Sulastri, L. (2016). Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1), hlm 86. <https://doi.org/10.26532/Jph.V2i1.1418>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.14

⁵ Safitri, E., & Taupiqurrahman, T. (2024). Analisis Tuntutan Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dalam Kontrak Pengadaan Sarana Penunjang Nicu Dan Bedah Saraf. *Jurnal Usm Law Review*, 7(1), hlm 144. <https://doi.org/10.26623/Julr.V7i1.8120>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.21

⁶ Putri, D. A. S., & Taupiqurrahman, T. (2023). Akibat Hukum Undue Influence Terhadap Pembatalan Perjanjian Ditinjau Dari Asas Keseimbangan. *Jurnal Usm Law Review*, 6(2), hlm 766. <https://doi.org/10.26623/Julr.V6i2.730>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.27

kelalaian, termasuk tidak memenuhi kewajiban pembayaran yang telah disepakati atau pengabaian terhadap syarat-syarat yang termaktub dalam akad, sebagaimana yang terlihat dalam kasus-kasus sengketa wanprestasi terkait transaksi jual beli dan pembiayaan.⁷

Gugatan yang timbul dari wanprestasi lazimnya diajukan ke pengadilan perdata oleh pihak yang dirugikan sebagai upaya hukum untuk menuntut haknya.⁸ Seringkali, wanprestasi terjadi akibat keterlambatan pelaksanaan perjanjian atau ketidakmampuan debitur memenuhi kewajiban kontraktual, bahkan dalam kasus yang kompleks seperti kontrak konstruksi atau perjanjian utang-piutang.⁹ Pihak yang mengalami kerugian akibat wanprestasi berhak menuntut ganti rugi, termasuk bunga dan kompensasi atas kehilangan keuntungan yang diharapkan, meskipun penetapan ganti rugi tersebut tidak secara eksplisit diatur dalam perjanjian.¹⁰

Sejumlah putusan menunjukkan bahwa Mahkamah Agung dapat menolak permohonan kasasi dalam sengketa wanprestasi, sehingga putusan pengadilan tingkat sebelumnya tetap berlaku. Akibatnya, pihak yang dinyatakan wanprestasi tetap bertanggung jawab membayar ganti rugi beserta biaya perkara.¹¹ Perlawanan debitur terhadap penyelesaian kredit bermasalah melalui lelang jaminan hak tanggungan seringkali didasarkan pada definisi

⁷ Suryaningsih, W., Septiandani, D., & Yulistyowati, E. (2022). Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Putusan Pengadilan Agama Banyumas No. 1794/Pdt.G/2018/Pa.Bms. *Semarang Law Review (Slr)*, 1(2), hlm 32. <https://doi.org/10.26623/Slr.V1i2.2757>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.37

⁸ Graciano, J. M. V. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), 319. <https://doi.org/10.24843/Jmhu.2020.V09.I02.P08>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.33

⁹ Safitri, E., & Taupiqurrahman, T. (2024). Analisis Tuntutan Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Dalam Kontrak Pengadaan Sarana Penunjang Nicu Dan Bedah Saraf. *Jurnal Usm Law Review*, 7(1), hlm 144. <https://doi.org/10.26623/Julr.V7i1.8120>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16.45

¹⁰ *Ibid.* Hal. 165

¹¹ *Enhancing Excellence Thru Digitalization.* (2020).

cidera janji yang tidak diatur secara eksplisit dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga merujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata untuk menentukan apakah debitur telah melakukan wanprestasi.¹²

Perjanjian yang sah mengikat para pihak dan kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian tersebut dapat berujung pada wanprestasi, yang dapat menimbulkan tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata.¹³ Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian, menuntut pemenuhan perjanjian, atau memohon ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi tersebut.¹⁴ Pembuktian wanprestasi memerlukan kehati-hatian dalam mengumpulkan bukti dan tidak selalu mensyaratkan pemberitahuan khusus jika debitur sudah jelas menunjukkan ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban kontraktualnya.¹⁵ Akibat hukum dari wanprestasi dapat berupa ganti rugi, gugatan, risiko pelanggaran, dan pembayaran biaya perkara, sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata.¹⁶

Suatu Tidakan dapat dikatakan sebagai wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan tersebut telah ditentukan tenggang waktu pelaksanaan

¹² Sulastri, L. (2016). Konstruksi Perlindungan Hukum Debitur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 2(1), hlm 86. <https://doi.org/10.26532/jph.v2i1.1418>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 16. 57

¹³ Sh., M. J. (2017). Pelaksanaan Pasal 1131 Kuhperdata Atas Jaminan Benda Milik Debitur. *Jurnal Mercatoria*, 10(2), hlm 137. <https://doi.org/10.31289/Mercatoria.V10i2.1150>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 17.08

¹⁴ Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), hlm 361. <https://doi.org/10.56301/Juris.V6i2.601>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 17.22

¹⁵ Samir, G. (2019). Tanggung Gugat Pengembang Kepada Pembeli Akibat Wanprestasi Terhadap Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. *Perspektif*, 24(1), hlm 44. <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V24i1.675>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 17.32

¹⁶ Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), hlm 369. <https://doi.org/10.56301/Juris.V6i2.601>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 17.40

pemenuhan prestasi.¹⁷ Apabila tidak ada penetapan waktu, pihak kreditur harus memberikan somasi atau teguran resmi kepada debitur sebelum gugatan wanprestasi diajukan.¹⁸ Somasi ini penting untuk memberikan kesempatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya, sekaligus menjadi bukti formal bahwa debitur telah lalai dalam memenuhi perjanjian.¹⁹ Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara, somasi dapat berupa surat perintah atau akta sejenis yang secara eksplisit menyatakan debitur telah lalai setelah batas waktu yang ditentukan terlampaui.²⁰ Kegagalan memenuhi somasi tersebut menjadi bukti kuat adanya wanprestasi, yang kemudian membuka jalan bagi kreditur untuk menuntut hak-haknya di muka hukum, termasuk ganti rugi atas kerugian yang diderita.²¹ Secara umum, kreditur memiliki beberapa opsi tuntutan terhadap debitur yang wanprestasi, antara lain meminta pemenuhan perjanjian, menuntut ganti rugi, atau memohon pembatalan persetujuan timbal balik.²² Meskipun demikian, pembatalan perjanjian akibat wanprestasi tidak dapat dilakukan secara sepihak dan harus melalui mekanisme hukum yang sah, seringkali memerlukan putusan pengadilan, kecuali jika perjanjian tersebut secara tegas

¹⁷ 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), hl 441. <https://doi.org/10.15294/ulj.v9i2.75560>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 18.10

¹⁸ 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 4 November 2025 pukul 18.20

¹⁹ Samir, G. (2019). Tanggung Gugat Pengembang Kepada Pembeli Akibat Wanprestasi Terhadap Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun. *Perspektif*, 24(1), hlm 44. <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V24i1.675>. 18.32

²⁰ Wardhana, R. W., Wahjuni, E., & Naiborhu, M. D. (2022). Keabsahan Perjanjian Tidak Tertulis Dalam Arisan Online (Studi Putusan Nomor. 106/Pdt.G/2017/Pn Plk). *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 2(2), hlm 53. <https://doi.org/10.19184/Jik.V2i2.29646>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 18.44

²¹ Yuristiawan, R., & Muliya, L. S. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Pre-Order Oleh Perusahaan Sepeda Ditinjau Dari Buku Iii Kuhperdata. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, hlm 113. <https://doi.org/10.29313/Jrih.V2i2.1461>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 19.00

²² Maharani, A., & Anwar, A. K. (2021). Settlement Of Debtors In Default In Credit Agreements With Movable Property Guarantees. *Jurnal Scientia Indonesia*, 7(1), hlm 15. <https://doi.org/10.15294/Jsi.V7i1.36144>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 19.22

mengatur pembatalan tanpa campur tangan pengadilan.²³ Somasi sebagai teguran formal merupakan langkah krusial sebelum mengajukan gugatan wanprestasi, berfungsi untuk menegaskan kelalaian debitur dan memberinya kesempatan untuk memenuhi prestasinya dalam tenggang waktu tertentu.²⁴

2. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)

Berdasarkan ilmu hukum Perbuatan Melawan Hukum merujuk pada suatu tindakan yang melanggar hak subjektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, menimbulkan kerugian, dan oleh karenanya mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Konsep ini berbeda signifikan dengan wanprestasi, yang timbul dari pelanggaran kontrak atau perjanjian, karena perbuatan melawan hukum dapat terjadi tanpa adanya ikatan kontraktual sebelumnya.²⁵ Prinsip dasar perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. Unsur-unsur penting yang harus terpenuhi untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan melanggar hukum, kesalahan pada pelaku, kerugian, dan

²³ Ridwan, M. R. N., & Permana, Y. S. (2022). Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. *The Juris*, 6(2), hlm 441. <https://doi.org/10.56301/Juris.V6i2.616>. Diakses tanggal 4 November 2025 pukul 19.32

²⁴ Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2), hlm 361. <https://doi.org/10.56301/Juris.V6i2.601>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 15.30

²⁵ 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 5 November 2025 pukul 15.44

hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.²⁶ Perbuatan melawan hukum dapat mencakup tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, atau tidak sesuai dengan kehati-hatian yang patut dalam lalu lintas masyarakat.

Penyebab perbuatan melawan hukum dapat beragam, diidentifikasi PMH seringkali disadarkan pada beberapa kriteria yang mencakup :

a. Perbuatan yang Bertentangan dengan Hak Orang Lain

Tindakan dapat dianggap melawan hukum jika melanggar hak orang lain, seperti hak pribadi, hak kebendaan, kebebasan, atau kehormatan. Putusan Hoge Raad 10 Maret 1972 menjadi contoh penting: tindakan Vermeulen menutup daerah berair dengan sampah sehingga memicu datangnya burung perusak dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Pertimbangannya antara lain: lokasi perbuatan, besar kerugian, tidak adanya alasan pemaaf, serta kegagalan tergugat mencegah timbulnya kerugian. Putusan ini juga menjadi dasar bahwa gangguan lingkungan seperti kebisingan atau polusi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengurangi kenikmatan dan nilai suatu benda.

b. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri

Perbuatan dianggap melawan hukum apabila bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) yang dibebankan kepada seseorang, baik berasal dari hukum tertulis maupun tidak tertulis. Artinya, seseorang dapat dinilai melanggar hukum bukan hanya karena melanggar aturan

²⁶ Irayadi, M. (2021). Asas Keseimbangan Dalam Hukum Perjanjian. *Hermeneutika Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1). <https://doi.org/10.33603/Hermeneutika.V5i1.4910>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 15.57

undang-undang, tetapi juga karena bertentangan dengan kewajiban sosial atau hukum tidak tertulis.

c. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kesusilaan

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang sudah diakui sebagai norma hukum tidak tertulis juga termasuk perbuatan melawan hukum. Contoh klasiknya adalah perkara *Lindenbaum v. Cohen* (1919), di mana pembocoran rahasia perusahaan diputus sebagai tindakan tidak susila dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.

d. Perbuatan yang Bertentangan dengan Kehati-hatian dalam Pergaulan Masyarakat

Perbuatan yang tidak sesuai dengan standar kehati-hatian (*zorgvuldigheid*) dalam masyarakat juga termasuk melawan hukum. Meskipun tidak melanggar pasal tertentu, suatu tindakan tetap dapat dipertanggungjawabkan apabila bertentangan dengan kewajaran pergaulan sosial dan menimbulkan kerugian²⁷.

Perbuatan melawan hukum dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) kategori berdasarkan unsur kelalaian, karena kesengajaan, dan karena tanpa kesalahan, sebagaimana berikut ini²⁸ :

a. Perbuatan Melawan Hukum karena Kesengajaan

Kategori ini mencakup perbuatan yang dilakukan secara sengaja oleh pelaku, di mana tindakan tersebut jelas melanggar hukum. Pelaku

²⁷ Sari, I. (2021). Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1). Hlm 51

²⁸ *Ibid.* hlm. 67

mengetahui, atau setidaknya patut mengetahui, bahwa perbuatannya bertentangan dengan norma hukum yang berlaku.

- b. Perbuatan Melawan Hukum tanpa Kesalahan (Tanpa Unsur Kesengajaan maupun Kelalaian).

Kategori ini merujuk pada tindakan yang melanggar hukum tetapi dilakukan tanpa unsur kesengajaan atau kelalaian. Contohnya, suatu peraturan dapat membatasi kegiatan secara ketat tanpa mempertimbangkan apakah pelaku mengetahui ketentuan tersebut atau tidak. Dalam konteks lain, pelanggaran dapat pula terjadi karena kelalaian atau kealpaan pelaku.

- c. perbuatan melawan hukum karna kelalaian.

Kategori ini mencakup tindakan melanggar hukum yang terjadi akibat kelalaian atau kealpaan pelaku. Meskipun tidak terdapat unsur kesengajaan, pelaku tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum.

Untuk suatu perbuatan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata, biasanya harus memenuhi beberapa unsur-unsur yang dijelaskan sebagai berikut :

- a. Adanya Suatu Perbuatan

Terdapat tindakan atau peristiwa konkret yang dilakukan oleh pelaku. Perbuatan ini dapat berupa tindakan positif (sesuatu yang dilakukan) atau tindakan negatif (sesuatu yang tidak dilakukan, meskipun seharusnya dilakukan).

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum. Ini dapat merujuk pada pelanggaran hukum perdata, norma-norma hukum, atau kewajiban-kewajiban hukum lainnya.

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Banyak kasus menunjukkan adanya unsur kesalahan atau kelalaian dari pihak pelaku. Kesalahan tersebut dapat berupa kelalaian atau *culpa* maupun kelalaian berat *dolus*. Pelaku seharusnya mengetahui, atau setidaknya patut menduga, bahwa perbuatannya bertentangan dengan hukum.

d. Adanya Kerugian bagi Korban

Pihak yang dirugikan harus mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil akibat perbuatan melawan hukum tersebut. Kerugian ini dapat berupa kerugian harta, kehilangan keuntungan, atau bahkan kerugian non-materiil seperti reputasi.

e. Adanya Hubungan Kausalitas Antara Perbuatan dengan Kerugian

Harus ada hubungan sebab dan akibat antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang dialami oleh pihak yang dirugikan. Sehubungan dengan ini kerugian tersebut secara langsung atau tidak langsung disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan.

3. Intervensi

Intervensi dapat didefinisikan sebagai tindakan pihak ketiga untuk ikut campur dalam suatu proses hukum yang sedang berjalan antara pihak-pihak

yang bersengketa.²⁹ Intervensi seringkali terjadi ketika pihak ketiga merasa memiliki kepentingan hukum yang relevan dalam suatu sengketa perdata, khususnya dalam kasus-kasus perbuatan melawan hukum yang melibatkan objek lelang harta bersama.³⁰ Pihak ketiga ini dapat mengajukan permohonan untuk bergabung dalam proses persidangan, baik sebagai pihak yang mandiri (voeging) atau sebagai pihak yang membantu salah satu pihak yang bersengketa (tussenkomst), guna melindungi hak-haknya yang mungkin terdampak oleh putusan pengadilan.³¹ Berdasarkan dalam hal ini untuk memastikan bahwa setiap keputusan yudisial yang diambil mempertimbangkan seluruh aspek dan kepentingan pihak-pihak terkait, sehingga putusan yang dihasilkan memiliki keabsahan hukum yang kuat dan dapat dilaksanakan tanpa menimbulkan sengketa baru.

Jenis intervensi ini dapat digolongkan menjadi tiga kategori utama, yaitu intervensi murni, intervensi bantu, dan intervensi atas dasar surat kuasa istimewa, masing-masing dengan karakteristik dan tujuan hukum yang berbeda. Intervensi murni melibatkan pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum independen yang bertentangan dengan kepentingan kedua belah pihak dalam sengketa asli, sehingga pihak ketiga tersebut menjadi pihak mandiri. Sebaliknya, intervensi bantu terjadi ketika pihak ketiga bergabung untuk mendukung salah satu pihak yang bersengketa karena memiliki kepentingan

²⁹ Putri, D. W. S., Fitria, L., & Sefriani, R. (2023). Hubungan Kontrol Diri Dengan Perilaku Membolos Siswa Smk N 7 Padang. *Jurnal Pti (Pendidikan Dan Teknologi Informasi) Fakultas Keguruan Ilmu Pendidikan Universita Putra Indonesia Yptk Padang*, 10(2). <https://doi.org/10.35134/jpti.v10i2.171>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 17.00

³⁰ Sopamena, R. F. (2021). Kekuatan Hukum Mou Dari Segi Hukum Perjanjian. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), hlm 1. <https://doi.org/10.47268/Ballrev.V2i1.451>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 17.13

³¹ Simatupang, N. R. Br., Vega, D. N., Putri, D. N. S., Ananda, A., & Manik, L. A. (2024). *Implementasi Dan Tantangan Hukum Laut Internasional Di Indonesia: Analisis Komprehensif Tentang Perkembangan, Peran Organisasi Internasional, Dan Eksploitasi Sumber Daya Laut*.

yang selaras dengan pihak tersebut, tanpa mengajukan klaim independen.³² Intervensi atas dasar surat kuasa istimewa merujuk pada keadaan ketika pihak ketiga menerima mandat khusus untuk mewakili atau bertindak atas nama salah satu pihak yang sedang bersengketa..³³

B. Tinjauan Umum Tentang Lelang Benda Tetap

1. Pengertian Lelang Benda Tetap

Lelang benda tetap dapat didefinisikan sebagai penjualan aset tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, yang dilakukan secara terbuka kepada publik di bawah pengawasan pejabat berwenang, dengan penawaran harga tertinggi sebagai penentu pemenang.³⁴ Proses ini biasanya diinisiasi untuk tujuan eksekusi, seperti pelunasan utang atau sengketa perdata, yang melibatkan aset-aset yang telah dijadikan jaminan atau objek sengketa hukum.³⁵

Lelang ini seringkali merupakan realisasi dari putusan pengadilan atau penetapan lelang, di mana kekuatan hukumnya dapat ditinjau dari keabsahan

³² Djarmiko, A. A., Setyaningrum, F., & Zainudin, R. (2022). Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Indonesia. *Deleted Journal*, 2(1), hlm 1. <https://doi.org/10.56393/Nomos.V1i7.350>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 17.20

³³ Harjono, C. M. (2020). Studi Kajian Tentang Gugatan Intervensi Dalam Perkara Perdata. *Verstek*, 8(1). <https://doi.org/10.20961/Jv.V8i1.39609>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 17.44

³⁴ Prihartanto, M. D. (2021). Settlement Of Auction Disputes Over Land And Building Collateral Objects. *Journal Of Law And Legal Reform*, 2(2), hlm 197. <https://doi.org/10.15294/Jlir.V2i2.46613>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 17.50

³⁵ A.T., K. M. D. P. (2017). Status Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Lelang Berdasarkan Hak Mendahulu Negara. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3). <https://doi.org/10.25041/Fiatjustisia.V10no3.790>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 18.26

risalah lelang sebagai akta otentik yang memiliki daya pembuktian sempurna³⁶
Pelaksanaan lelang eksekusi riil, khususnya yang berkaitan dengan hak tanggungan, merupakan tindakan yang didasarkan pada kewajiban debitur yang timbul dari putusan pengadilan.³⁷ Perlu ditekankan bahwa putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap *inkracht van gewijsde* memiliki tiga jenis kekuatan, yaitu kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial.³⁸

2. Jenis-Jenis Lelang Benda Tetap

Berdasarkan peraturan perundang-undangan, lelang dibedakan menjadi lelang eksekusi dan lelang noneksekusi, yang selanjutnya dikategorikan lagi menjadi lelang noneksekusi wajib dan noneksekusi sukarela.

a. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan lelang yang dilaksanakan untuk memenuhi putusan atau penetapan pengadilan, atau dokumen lain yang secara hukum disetarakan dengan itu, sesuai dengan kerangka regulasi yang berlaku.³⁹ Sifat lelang ini bersifat wajib, sehingga harus dilaksanakan melalui Kantor Lelang yang memiliki pejabat lelang, dan tunduk pada

³⁶ Prihartanto, M. D. (2021). Settlement Of Auction Disputes Over Land And Building Collateral Objects. *Journal Of Law And Legal Reform*, 2(2), hlm 197. <https://doi.org/10.15294/jlir.v2i2.46613>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 18.46

³⁷ 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 5 November 2025 pukul 18.49

³⁸ 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 5 November 2025 pukul 18.53

³⁹ 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 5 November 2025 pukul 19.00

Vendu Reglement serta Vendu Instructie.⁴⁰ Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan hanya dapat dipandang sah dan memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada pemenang lelang apabila seluruh prosedur lelang, mulai dari dasar eksekusi sampai risalah lelang, dijalankan sesuai dengan Vendu Reglement dan PMK tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang; setiap penyimpangan prosedur berpotensi menimbulkan ketidakpastian dan membuka ruang sengketa dari pihak ketiga.⁴¹ Pelaksanaan lelang oleh instansi pemerintah seperti Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang harus sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, termasuk Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189 jo. Staatsblad 1940 No. 56 dan PMK Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, untuk memastikan keabsahan proses dan risalah lelang sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Jenis lelang ini mencakup berbagai situasi, seperti lelang eksekusi berdasarkan putusan pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi gadai, lelang jaminan fidusia, lelang hak tanggungan, dan lelang eksekusi barang sitaan.⁴²

b. Lelang Non Eksekusi

Lelang non-eksekusi, di sisi lain, meliputi penjualan barang-barang yang tidak terkait dengan putusan pengadilan atau penegakan hukum,

⁴⁰ Salim, V. P., & Subagyono, B. S. A. (2022). Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang. *Notaire*, 5(1), hlm 155. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i1.33641>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 19, 13

⁴¹ Zahra, F. E., Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas adanya perlawanan pihak ketiga (derden verzet). *Indonesian Law Review Journal (ILREJ)*, 1(2), 184–196. Diakses tanggal 30 November 2025 pukul 21.56.

⁴² Graciano, J. M. V. (2020). Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(2), hlm 319. <https://doi.org/10.24843/Jmhu.2020.V09.I02.P08>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 19.21

melainkan didasarkan pada permintaan sukarela dari pemiliknya atau karena ketentuan undang-undang yang mewajibkan penjualan melalui lelang.⁴³ Jenis lelang ini terbagi menjadi lelang noneksekusi wajib dan lelang noneksekusi sukarela, yang masing-masing memiliki dasar hukum dan tujuan yang berbeda dalam pelaksanaannya.⁴⁴

1) Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang ini merupakan penjualan barang milik negara/daerah atau kekayaan negara yang dipisahkan, yang diatur secara spesifik oleh peraturan perundang-undangan yang mewajibkan penjualannya melalui mekanisme lelang. Dalam konteks ini, Pejabat Lelang memiliki wewenang khusus yang diatur oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang, seperti yang diatur dalam Pasal 3 ayat *Vendu Reglement*.⁴⁵ Penting untuk dicatat bahwa meskipun bersifat wajib, lelang noneksekusi ini tetap harus menjunjung tinggi prinsip transparansi dan akuntabilitas.

Pelaksanaan lelang noneksekusi wajib ini menuntut kepatuhan terhadap prosedur lelang yang telah ditetapkan untuk menjamin keabsahan dan keadilan prosesnya.⁴⁶ Selain itu, lelang noneksekusi wajib juga mencakup penjualan barang milik BUMN atau BUMD,

⁴³ Haris, M. (2018). Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas Ii Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya. *Syariah Jurnal Hukum Dan Pemikiran*, 17(1). <https://doi.org/10.18592/sy.v17i1.1502>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 19.32

⁴⁴ Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Yusa, I. G. A. M., & Rafli, M. A. (2022). Parate Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan Dalam Hukum Positif Di Indonesia. *Notaire*, 5(3), hlm 435. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i3.38288>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 19.33

⁴⁵ 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 5 November 2025 pukul 19.44

⁴⁶ 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 5 November 2025 pukul 19.47

barang sitaan Kejaksaan atau Komisi Pemberantasan Korupsi, serta penjualan rampasan berdasarkan putusan pengadilan yang telah inkrah. Penyelenggaraan lelang non-eksekusi wajib ini juga mengacu pada prinsip-prinsip hukum lelang yang termuat dalam Vendu Reglement, terutama terkait dengan prosedur dan kewenangan Pejabat Lelang dalam pembuatan risalah lelang sebagai akta otentik.⁴⁷

2) Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non-eksekusi sukarela merupakan pelelangan barang milik swasta, baik perorangan maupun badan hukum, yang dilaksanakan atas dasar permintaan sukarela dari pemilik barang, meskipun tidak ada dasar hukum yang mewajibkan penjualan melalui lelang (Jabar, 2022)⁴⁸. Meskipun demikian, prosedur lelang ini harus tetap mematuhi ketentuan umum tentang lelang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk Pasal 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010.⁴⁹

Jenis lelang ini dapat diselenggarakan oleh Pejabat Lelang Kelas I maupun Kelas II, di mana Pejabat Lelang Kelas II, yang seringkali merupakan notaris, berwenang melaksanakan lelang noneksekusi sukarela atas permohonan balai lelang atau penjual/pemilik barang.⁵⁰

⁴⁷ 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 5 November 2025 pukul 19.55

⁴⁸ Jabar, R. F. A. (2022). Fenomena Lelang Dalam Transaksi Jual Beli : Studi Syarah Hadis. *Jurnal Penelitian Ilmu Ushuluddin*, 2(3), hlm 630. <https://doi.org/10.15575/Jpiu.17056>

⁴⁹ Haris, M. (2018). Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Lelang Kelas Ii Dalam Memberikan Penyuluhan Hukum Atas Akta Risalah Lelang Yang Dibuatnya. *Syariah Jurnal Hukum Dan Pemikiran*, 17(1). <https://doi.org/10.18592/Sy.V17i1.1502> Diakses tanggal 13 November 2025 pukul 19.09

⁵⁰ Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), hlm 95. <https://doi.org/10.35973/Jidh.V4i2.1379> Diakses tanggal 13 November 2025 pukul 20.00

Kewenangan Pejabat Lelang Kelas II ini diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 100/PMK.01/2008 dan No. 102/PMK.01/2008, yang menekankan pentingnya prosedur dan transparansi dalam setiap pelaksanaan lelang sukarela. Namun, perlu diperhatikan bahwa pelelangan umum, baik yang bersifat eksekusi maupun non-eksekusi, harus selalu melibatkan Pejabat Lelang Kelas I dari Kantor Lelang sebagai instansi pemerintah atau Pejabat Lelang Kelas II dari swasta untuk memastikan legalitas prosesnya.⁵¹

Penting untuk memahami bahwa balai lelang dan KPKNL memiliki tanggung jawab untuk meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta legalitas formal dari subjek dan objek lelang, sementara pejabat lelang bertanggung jawab atas risalah lelang sebagai akta otentik, meskipun hanya terhadap kebenaran formilnya.⁵²

3. Dasar Hukum Lelang Benda Tetap

Vendu Reglement merupakan suatu peraturan yang telah berlaku sejak masa pemerintahan Belanda dan masih menjadi landasan hukum utama dalam pelaksanaan lelang di Indonesia hingga saat ini.⁵³. Adapun dasar hukum lain yaitu :

1. Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189 jo. Staatsblad 1940 No. 56

Vendu Reglement Staatsblad 1908 No. 189 jo. Staatsblad 1940 No. 56

merupakan dasar hukum lelang yang digunakan secara terus-menerus dan

⁵¹ Qindy, F. H. A. (2021). Inkonsistensi Pengaturan Kewenangan Pembuatan Risalah Lelang Oleh Notaris. *Notaire*, 4(3), hlm 360. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V4i3.30136>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 19,00

⁵² Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), hlm 102. <https://doi.org/10.35973/Jidh.V4i2.1379>

⁵³ Salim, V. P., & Subagyono, B. S. A. (2022). Keabsahan Lelang Non Eksekusi Sukarela Secara Online Tanpa Pejabat Lelang. *Notaire*, 5(1), hlm 155. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i1.33641>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.01

telah diperbaharui dengan berbagai Keputusan Menteri Keuangan serta Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara untuk menyesuaikan dengan dinamika perkembangan zaman.⁵⁴ Pengaturan ini memastikan bahwa setiap risalah lelang yang diterbitkan oleh Pejabat Lelang, seperti Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL, merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai Pasal 1868 KUHPerdara, asalkan dibuat sesuai bentuk dan ketentuan yang diatur dalam *Vendu Reglement* Pasal 37, 38, 39 serta PMK Nomor 93/PMK.06/20.

2. Instruksi Lelang atau *Vendu Instructie*.

Instruksi Lelang atau *Vendu Instructie* sebagai peraturan pelaksana *Vendu Reglement*, memberikan panduan teknis yang lebih rinci mengenai tata cara pelaksanaan lelang. Adapun Balai Lelang didefinisikan sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas yang didirikan khusus untuk menyelenggarakan kegiatan usaha di bidang lelang, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan yang mengatur lelang.

3. Nomor 213/PMK.06/2020

Salah satu peraturan terbaru yang mengatur tata cara pelaksanaan lelang dan merupakan revisi dari peraturan sebelumnya untuk memberikan kepastian hukum serta transparansi dalam setiap transaksi lelang.

⁵⁴ Sufi, F. P., & Sesung, R. (2017). Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia. *Perspektif*, 22(3), 192. <https://doi.org/10.30742/Perspektif.V22i3.629>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.17

4. Subjek dalam Lelang

a. Penjual (Pemohon Lelang)

Penjual atau Pemohon Lelang adalah pihak yang mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau balai lelang, baik karena diwajibkan oleh undang-undang (lelang eksekusi dan non-eksekusi wajib) maupun atas dasar keinginan sendiri (lelang non-eksekusi sukarela).

Penjual dapat merupakan perorangan, badan hukum, atau instansi pemerintah yang memiliki hak atau kewenangan untuk menjual objek lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kesepakatan kontraktual.⁵⁵ Tanggung jawab penjual mencakup penyediaan dokumen kelengkapan lelang dan kebenaran materiil objek lelang, yang membedakannya dari tanggung jawab Pejabat Lelang yang terbatas pada kebenaran formil risalah lelang.⁵⁶

b. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

KPKNL adalah unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang bertugas melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, piutang negara, dan lelang, termasuk penyelenggaraan

⁵⁵ Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.V10no2.748>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.07

⁵⁶ Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), hlm 95. <https://doi.org/10.35973/jidh.V4i2.1379>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.18

lelang eksekusi dan non-eksekusi.⁵⁷ Sebagai lembaga penyelenggara lelang, KPKNL bertanggung jawab atas kebenaran formil dari risalah lelang serta memastikan bahwa seluruh tahapan lelang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.⁵⁸ Selain itu, KPKNL juga memiliki peran krusial dalam meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang serta legalitas formal dari subjek dan objek lelang sebelum pelaksanaan, untuk mencegah potensi sengketa di kemudian hari.⁵⁹

c. Peserta Lelang

Peserta lelang adalah individu atau badan hukum yang mengajukan penawaran dalam proses lelang dengan tujuan membeli objek lelang. Keikutsertaan peserta lelang diatur oleh persyaratan yang ditetapkan dalam regulasi lelang, termasuk kepemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak dan penyetoran uang jaminan penawaran.⁶⁰ Hal ini memastikan bahwa hanya pihak-pihak yang serius dan memenuhi kualifikasi yang dapat berpartisipasi dalam penawaran, menjaga integritas dan keabsahan proses lelang.

d. Pembeli Lelang (Pemenang Lelang)

Pembeli lelang adalah pihak yang ditetapkan sebagai pemenang lelang setelah mengajukan penawaran tertinggi dan memenuhi seluruh

⁵⁷ Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.22

⁵⁸ Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), hlm 95. <https://doi.org/10.35973/jidh.v4i2.1379>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.35

⁵⁹ Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(2), hlm 225. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.631>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.47

⁶⁰ Zaki, B. F. (2017). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 20.52

keajiban pembayaran yang telah ditentukan.⁶¹ Pembeli lelang memperoleh hak kepemilikan atas objek lelang secara sah setelah risalah lelang diterbitkan dan seluruh prosedur pembayaran diselesaikan.

5. Objek Lelang Benda Tetap

Objek lelang dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang dilelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk di dalamnya adalah tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama.⁶² Objek lelang di bagi menjadi beberapa kategori :

a. Benda Bergerak

Meliputi barang-barang yang dapat dipindahkan tanpa merusak bentuk atau fungsi utamanya, seperti kendaraan, mesin, atau perhiasan, yang seringkali dilelang dalam rangka eksekusi jaminan fidusia atau likuidasi aset.⁶³

b. Benda Tidak Bergerak

Mencakup tanah dan bangunan, termasuk objek sengketa dalam kasus ini, yang lelangnya tunduk pada peraturan khusus seperti Vendu Reglement dan PMK terkait, mengingat sifatnya yang terdaftar dan seringkali melibatkan hak tanggungan.

c. Benda Tidak Berwujud

⁶¹ Marziah, A., Rahayu, S. W., & Jauhari, I. (2019). Pembuktian Risalah Lelang Bagi Pemenang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, 7(2), hlm 225. <https://doi.org/10.29303/Ius.V7i2.631>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.07

⁶² Riyanto, A., Saraswati, R., & Herawati, R. (2016). *Tugas Dan Fungsi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Lelang*. 5(2), hlm 1. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/Dlr/Article/Download/11148/10816>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.22

⁶³ Tri Laksono, D. S. (2025). *Laporan Eksaminasi Putusan Dan Wawasan Praktis Penerapan Uu Sppa Di Mataram: Tantangan Diversi, Prinsip Ultimium Remedium, Dan Peran Litmas*.

Merujuk pada aset-aset yang tidak memiliki bentuk fisik namun memiliki nilai ekonomis, seperti hak kekayaan intelektual, saham, atau surat berharga lainnya.

Ketiga kategori objek lelang ini memiliki prosedur dan persyaratan yang berbeda dalam pelaksanaannya, sesuai dengan karakteristik hukum masing-masing. Dalam konteks objek lelang benda tetap seperti tanah dan bangunan, seringkali muncul komplikasi hukum, terutama jika objek tersebut merupakan harta bersama atau sedang dalam sengketa waris, yang dapat mengakibatkan pembatalan lelang dan permasalahan kepastian hukum bagi pembeli lelang.⁶⁴

C. Tinjauan Umum Tentang Harta Bersama

1. Pengertian Harta Bersama

Harta bersama merujuk pada semua aset yang diperoleh selama perkawinan oleh suami dan istri, yang menurut Pasal 35 ayat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, menjadi harta milik bersama dan dapat dikelola atau dipindahtangankan hanya atas persetujuan kedua belah pihak. Hal ini berarti bahwa penjualan atau pemindahan hak atas harta bersama, termasuk melalui lelang, memerlukan persetujuan eksplisit dari kedua pasangan untuk menjamin kekuatan hukumnya.⁶⁵

⁶⁴ Wardani, D. S., & Hasibuan, N. F. A. (2022). Analisis Prosedur Pelaksanaan Lelang Pada Kpkn Di Lingkungan Kanwil Djkn Sumatera Utara. *Jurnal Akuntansi Aktiva*, 3(2), hlm 184. <https://doi.org/10.24127/Akuntansi.V3i2.3046>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.33

⁶⁵ Chendra, J. E. P., Said, N., & Lahae, K. (2020). Kepastian Hukum Dalam Pembuatan 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 5 November 2025 pukul 21.44

Meskipun demikian, dalam praktiknya, seringkali terjadi lelang objek harta bersama tanpa persetujuan salah satu pihak, yang berakibat pada pembatalan lelang dan hilangnya hak pembeli atas objek lelang serta pengembalian hasil lelang oleh pihak pemohon eksekusi. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3005 K/Pdt/1998 bahkan secara tegas menyatakan bahwa tanah hak milik yang merupakan harta bersama tidak dapat dijadikan jaminan utang piutang tanpa persetujuan kedua belah pihak, sehingga perjanjian yang melanggar ketentuan ini dapat dibatalkan demi hukum. Ini menegaskan pentingnya persetujuan kedua belah pihak dalam setiap perbuatan hukum yang melibatkan harta bersama, terutama dalam konteks pengalihan hak kepemilikan atau penjaminan.

2. Dasar Hukum Harta Bersama.

Dasar Hukum harta bersama di Indonesia utamanya bersumber dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam, yang menyatakan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama yang dimiliki oleh suami dan istri secara bersama-sama.⁶⁶ Secara spesifik, Pasal 35 ayat UU Perkawinan dan Pasal 85 Kompilasi Hukum Islam mengukuhkan bahwa harta yang diperoleh selama masa perkawinan secara otomatis menjadi harta bersama, meskipun terdapat pengecualian untuk harta yang diperoleh masing-masing

⁶⁶ Kurniawan, M. B. (2018). Pembagian Harta Bersama Ditinjau Dari Besaran Kontribusi Suami Istri Dalam Perkawinan. *Jurnal Yudisial*, 11(1), hlm 41. <https://doi.org/10.29123/Jy.V11i1.224>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.50

sebelum perkawinan atau sebagai hadiah/warisan.⁶⁷ Selain itu dasar hukum harta bersama yaitu :

a. Undang – Undang No 16 Tahun Tahun 2019 Perubahan atas No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

- 1) pasal 35 ayat 1 “ Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Pasal ini secara eksplisit menggarisbawahi prinsip kepemilikan komunal atas aset yang diakumulasikan sepanjang durasi perkawinan, terlepas dari siapa yang secara formal tercatat sebagai pemilik dalam dokumen legal.⁶⁸
- 2) Pasal 36 ayat 1 “ Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” .⁶⁹ Pasal ini secara eksplisit menegaskan prinsip kepemilikan bersama yang terikat, di mana tindakan hukum terhadap harta bersama, termasuk pengalihan atau penjaminan, harus memperoleh persetujuan dari kedua belah pihak untuk menjaga keabsahannya.⁷⁰

⁶⁷ Diaz, R. R. (2019). Penyelenggaraan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Harta Bersama Di Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Timur. *Cepalo*, 3(1), hlm 27. <https://doi.org/10.25041/Cepalo.V3no1.1787>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.54

⁶⁸ Kamarusdiana, K., & Alfaruqi, D. (2020). Konsep Hukum Penyelesaian Sengketa Harta Bersama Di Indonesia (Analisis Perkara No.195/Pdt.2013/Pa.Mtr, Putusan No.04/Pdt.G/2014/Pta.Mtr, Dan Putusan No.629 K/Ag/2014). *Jurnal Indo-Islamika*, 6(2), hlm 263. <https://doi.org/10.15408/Idi.V6i2.14806>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 21.59

⁶⁹ Rizky, M., Abubakar, M., & Mansur, T. M. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah Ppat Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 9(4), hlm 888. <https://doi.org/10.24843/Jmhu.2020.V09.I04.P15>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.17

⁷⁰ Edgar, I. N., & Mahmudah, S. (2023). Peralihan Benda Bergerak Aset Harta Bersama Tanpa Persetujuan Salah Satu Pihak. *Notaire*, 6(2), 215. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V6i2.45067>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.22

- 3) Pasal 37 Mengatur mengenai pembagian harta bersama jika perkawinan putus karena perceraian, yang menyatakan bahwa harta bersama dibagi sesuai hukumnya masing-masing.⁷¹

b. Kompilasi Hukum Islam

- 1) Pasal 85 - 97 Mengatur ketentuan mengenai harta bersama dalam perspektif hukum Islam di Indonesia, termasuk tata cara pembagiannya jika terjadi perceraian atau kematian salah satu pihak.⁷²
- 2) Pasal 92 menyatakan bahwa harta bawaan masing-masing suami dan istri, serta harta yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan, tetap berada dalam penguasaan masing-masing sepanjang tidak dicampuradukkan ke dalam harta bersama.⁷³

c. KUHPerdara

Pasal 119 menyatakan bahwa sejak dilangsungkannya perkawinan, demi hukum terjadi percampuran bulat antara harta kekayaan suami dan istri, kecuali jika ada perjanjian kawin yang menentukan lain. Pengecualian dan ketentuan tambahan mengenai dasar hukum harta bersama yaitu :

- 1) Perjanjian Perkawinan

Memungkinkan pasangan untuk mengatur secara spesifik mengenai pemisahan atau pengelolaan harta selama perkawinan, sehingga

⁷¹ Zubaidi, Z. (2019). Problematika Pembagian Harta Bersama Di Samalanga-Bireuen. *Jurnal Al-Ijtima'iyyah*, 5(2), hlm 55. <https://doi.org/10.22373/Al-Ijtima'iyyah.V5i2.4779>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.27

⁷² Jurnal Syariah. (2020). *Jurnal Syariah*. <https://doi.org/10.22452/Js>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.33

⁷³ Ngadimah, M. (2017). Formulasi Perjanjian Perkawinan Pasca Putusan Mk No. 69/Puu-Xiii/2015. *Kodifikasi*, 11(1), hlm 94. <https://doi.org/10.21154/Kodifikasi.V11i1.113>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.44

mengesampingkan ketentuan percampuran harta secara otomatis seperti yang diatur dalam KUHPerdara.⁷⁴

2) Harta Bawaan

Merujuk pada aset yang dimiliki oleh masing-masing pasangan sebelum perkawinan, serta harta yang diperoleh sebagai hadiah, warisan, atau hibah selama perkawinan, yang secara hukum tetap menjadi milik pribadi dan tidak termasuk dalam kategori harta bersama.⁷⁵

3. Pembagian Harta Bersama.

Pembagian harta bersama merupakan pembagian aset yang diperoleh selama masa perkawinan, yang secara hukum harus dibagi secara adil antara suami dan istri, biasanya setelah perceraian atau pembubaran perkawinan lainnya.⁷⁶ Kecuali ada perjanjian pranikah atau jika pengadilan menentukan lain berdasarkan bukti-bukti yang diajukan.

Konteks kasus perceraian, pembagian harta bersama diatur oleh Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan, meskipun ketentuan ini tidak memberikan keseragaman penyelesaian hukum yang eksplisit.⁷⁷ Prinsip Pembagian secara bersama dibagi rata 50% untuk istri dan 50% untuk suami. Konteks ini dapat mengindikasikan bahwa setiap pihak berhak atas separuh dari nilai

⁷⁴ Suparji, S. (2019). Eksistensi Hukum Islam Dan Kearifan Lokal. *Jurnal Al-Azhar Indonesia Seri Humaniora*, 5(1), hlm 21. <https://doi.org/10.36722/Sh.V5i1.327>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 22.57

⁷⁵ Aibak, K., & Anusantari, I. (2023). Pengaturan Harta Bersama Pasca Perceraian: Studi Komparatif Hukum Keluarga Islam Indonesia Dan Malaysia. *Hukum Islam*, 22(2), hlm 73. <https://doi.org/10.24014/Jhi.V22i2.17169>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 23.18

⁷⁶ Kamarusdiana, K., & Alfaruqi, D. (2020). Konsep Hukum Penyelesaian Sengketa Harta Bersama Di Indonesia (Analisis Perkara No.195/Pdt.2013/Pa.Mtr, Putusan No.04/Pdt.G/2014/Pta.Mtr, Dan Putusan No.629 K/Ag/2014). *Jurnal Indo-Islamika*, 6(2), hlm 263. <https://doi.org/10.15408/Idi.V6i2.14806>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 23.22

⁷⁷ Zubaidi, Z. (2019). Problematika Pembagian Harta Bersama Di Samalanga-Bireuen. *Jurnal Al-Ijtima'iyah*, 5(2), hlm 55. <https://doi.org/10.22373/Al-Ijtima'iyah.V5i2.4779>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 23.35

total harta bersama, kecuali ada kesepakatan lain dalam perjanjian perkawinan atau putusan pengadilan yang mempertimbangkan kontribusi dan kondisi masing-masing pihak.⁷⁸



⁷⁸ Utami, S. M. P., & Dalimunthe, S. N. I. S. (2023). Penerapan Teori Keadilan Terhadap Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian. *Jurnal Usm Law Review*, 6(1), hlm 433. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6899>. Diakses tanggal 5 November 2025 pukul 23.50