

**ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 326/PDT/2015/PT.SMG)**



**Penulisan Hukum  
(Skripsi)**

**Disusun dan Diajukan untuk  
Melengkapi Syarat-Syarat Guna Memperoleh Derajat Sarjana S1 dalam  
Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret**

**Oleh:  
Alvin Riza Subakti  
NIM. E0013042**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA  
2017**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**Penulisan Hukum (Skripsi)**

**ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA  
(STUDI PUTUSAN NOMOR: 326/PDT/2015/PT.SMG)**

**Oleh:**

**Alvin Riza Subakti**

**NIM. E0013042**

**Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Surakarta, 17 April 2017**

**Dosen Pembimbing**



**Zakki Adlhiyati S.H., M.H., L.LM**

**NIP. 198508312010122002**

**PENGESAHAN PENGUJI**

**Penulisan Hukum (Skripsi)**  
**ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK**  
**TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR:**  
**326/PDT/2015/PT.SMG)**

**Oleh :**  
**ALVIN RIZA SUBAKTI**  
**E0013042**

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Penulisan Hukum (Skripsi)  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Pada :

Hari : Selasa  
Tanggal : 30 Mei 2017

**DEWAN PENGUJI**

1. Nama : Harjono, S.H., M.H  
NIP : 196101041986011001
2. Nama : Heri Hartanto, S.H., M.Hum.  
NIP : 198112252008121002
3. Nama : Zakki Adlhiyati, S.H., M.H., L.L.M.  
NIP : 198508312010122002.

.....  
.....  
.....

Mengetahui  
Dekan  
  
**Prof. Dr. Sapanto, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196011071986011001**

## SURAT PERNYATAAN

Nama : Alvin Riza Subakti

NIM : E0013042

Menyarajab dengan sesungguhnya bahwa penulisan hukum (skripsi) berjudul:

**ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 326/PDT/2015/PT.SMG)** merupakan hasil karya murni saya sendiri. Hal – hal yang bukan karya saya dalam penulisan hukum (skripsi) ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti penulisan hukum (skripsi) yang saya susun tersebut merupakan hasil jiplakan/salinan/saduran karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan hukum (skripsi) dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum (skripsi) ini.

Surakarta, April 2017

Yang Membuat Pernyataan



Alvin Riza Subakti

NIM. E0013042

## MOTTO

Janganlah hendaknya kamu kuatir tentang apapun juga, tetapi nyatakanlah dalam segala hal keinginanmu kepada Allah dalam doa dan permohonan dengan ucapan syukur”  
(Filipi 4:6)

“Segala perkara dapat kutanggung di dalam Dia yang memberi kekuatan kepadaku”  
(Filipi 4:13)

“Kelemahan terbesar adalah menyerah. Jalan paling pasti menuju sukses adalah selalu mencoba sekali lagi”  
(Thomas A. Edison)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini Penulis Persembahkan untuk:

1. Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan hikmat, kekuatan dan Penyertaan
2. Kedua Orang Tua Penulis, Bapak Putut Subakti dan Ibu Sariyanti, serta Adik Yoga Nathanael Subakti
3. Orang terkasih serta sahabat – sahabat Penulis
4. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Marets

## ABSTRAK

**ALVIN RIZA SUBAKTI, E0013042, ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA (Studi Putusan Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg). Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pemeriksaan perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan serta menganalisis kesesuaian pertimbangan Hakim dalam menolak perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam Putusan Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg dengan peraturan perundang – undangan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Kajian utama dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 326/Pdt/2015/PT.Smg. Teknik analisi yang digunakan adalah induktif silogisme.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa proses pemeriksaan perlawanan terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan sama dengan proses pemeriksaan perkara perdata biasa lainnya, yaitu berawal dari gugatan yang didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri, dicatat dan diberi nomor perkara, kemudian diteruskan kepada Ketua Pengadilan, selanjutnya dilakukan penetapan Majelis Hakim dan penetapan hari sidang, kemudian masuk ke acara persidangan. Acara persidangan diawali dengan proses mediasi terlebih dahulu, setelah itu pembacaan gugatan perlawanan, kemudian adanya jawaban gugatan dari pihak Terlawan, dilanjutkan dengan Replik dan Duplik, pembuktian, kesimpulan, rapat musyawarah Majelis Hakim, dan tahap terakhir adalah Putusan Hakim. Hasil penelitian dan pembahasan selanjutnya menunjukkan pertimbangan Hakim dalam memberi putusan menolak gugatan perlawanan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)..

Kata Kunci: Perlawanan, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Petimbangan Hakim.

## **ABSTRACT**

**ALVIN RIZA SUBAKTI, E0013042, ANALYSIS OF RESISTANCE EFFORTS OF OPPOSITION AGAINST AUCTION OF MORTGAGE EXECUTION IN CIVIL CASE (CASE OF DECISION NUMBER: 326/PDT/2015/PT.SMG). Faculty of Law of Sebelas Maret University Surakarta**

*This study aimed to determine the examination process resistance of opposition against auction of mortgage execution and analyze the suitability of consideration justice of refuse resistance of to auction of mortgage execution in Decision No. 326/Pdt/2015/PT.Smg with the law.*

*This research is a descriptive normative law. Sources used in this study are primary law and secondary law. The data collection technique used was the study of literature or study documents. The main study in this research is the Decision No. 326/Pdt/2015/PT.Smg. The analysis technique used is the inductive syllogism.*

*Based on the results of research and discussion conducted conclusion that the examination process of opposition against auction of mortgage execution equal to the inspection civil case in general, that from the accusation are registered to the District Court then noted and given a case number, then performed to the determination of the judges and the determination day of session, and entered to the proceeding. The proceeding initiated by the mediation process in advance, then the resistance reading of the lawsuit, the the answer to the lawsuit form the challenged, then Replik and Duplik, evidence, conclusions and the final stage is the judge's decision. The result of research and subsequent discussions showed consideration judges rejected the lawsuit resistance a opposition against auction of mortgage execution in accordance Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*

*Keywords : Opposition, auction of mortgage execution, Judge's Consideration.*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkat dan kasih karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) dengan judul **“ANALISIS UPAYA PERLAWANAN TERHADAP LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERKARA PERDATA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 326/PDT/2015/PT.SMG)”**. Penulisan hukum ini disusun dengan tujuan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya penulisan hukum (skripsi) ini bukan semata – mata karena kemampuan penulis sendiri, tetapi karena adanya bantuan, bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak. Dengan selesainya penulisan hukum (skripsi) ini, maka dengan segala kerendahan hati, Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan izin dalam penulisan hukum ini;
2. Ibu Zakki Adlhiyati, S.H., M.H., L.LM. selaku dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya dan segala ilmunya untuk membimbing Penulis dan memberikan banyak masukan serta saran dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
3. Bapak Sutapa Mulja Widada, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan arahan selama Penulis melaksanakan studi di Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;
4. Bapak Dr. Soehartono, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Acara yang telah memberikan izin untuk menyusun penulisan hukum ini;
5. Ibu Sri Wahyuningsih Yulianti, S.H., M.H. selaku Ketua Pengelola Penulisan Hukum yang telah memberikan kesempatan bagi Penulis untuk melaksanakan penulisan hukum ini;

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan keterampilan hukum kepada Penulis;
7. Kedua Orang Tua, Bapak Putut Subakti dan Ibu Sariyanti, terimakasih atas semua jerih lelah, tanggung jawab, kasih sayang, doa, dengan penuh ketulusan yang senantiasa memotivasi Penulis. Adik Yoga Nathanael Subakti, yang memberikan semangat, serta keluarga besar atas doa dan harapan yang luar biasa;
8. Setyo Budi Utomo, yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan motivasi dengan penuh kasih sayang kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
9. Sahabat – sahabatku Jegagas Jegeges (Citra, Devita, Dewi, Dinda, Puspa), dan Octha, terima kasih telah menjadi sahabat dan saudara dalam suka maupun duka yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan motivasi bagi Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
10. Kos Yurona (Emilianan Saras Oktaviani, Callista Intan Capricornia, Yunita), terima kasih telah menjadi teman, sahabat, kakak, yang senantiasa memberikan bantuan, dan dukungan kepada Penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
11. Teman – Teman KKN Sidoasri SUMAWE Malang, terima kasih atas dukungan dan doanya;
12. OSIS SMAN 89 Jakarta angkatan 24, terima kasih telah menjadi keluarga keduaku yang dengan tulus hati menemaniku dalam suka maupun duka, senantiasa memberikan dorongan, semangat, dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;
13. Kakak Rohaniku, Priskila Askahlia, S.H. yang dengan senang hati memberi masukan dan motivasi kepada penulis dalam menghadapi sebuah persoalan;
14. Kakak Pelayanan Barcom GKJ Bekasi Wilayah Barat (Mba Fany, Mba Ajeng, Mba Endah, Mba Mia), terima kasih atas dukungan dan doanya;
15. Seluruh keluarga besar Persekutuan Mahasiswa Kristen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret;

16. Teman – teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret angkatan 2013, terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya secara langsung maupun tidak langsung bagi Penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
17. Semua pihak yang telah membantu dalam terselesaikannya penulisan hukum ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan hukum ini, oleh karena itu Penulis dengan besar hati akan menerima segala kritik dan saran yang sangat bermanfaat bagi Penulis.

Surakarta, 17 April 2017  
Penulis

Alvin Riza Subakti

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xii
DAFTAR BAGAN .....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Metode Penelitian .....	8
F. Sistematika Penulisan Hukum .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teori .....	13
1. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan Perkara Perdata	
a. Persiapan Pemeriksaan Perkara .....	13
b. Pemeriksaan Perkara Tingkat Pertama .....	15
c. Pemeriksaan Perkara Tingkat Banding .....	20
2. Tinjauan Tentang Eksekusi	
a. Pengertian Eksekusi .....	21
b. Jenis – Jenis Eksekusi .....	22
3. Tinjauan Tentang Lelang	

a. Pengertian Lelang .....	22
b. Jenis – Jenis Lelang .....	23
4. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	
a. Pengertian Hak Tanggungan .....	26
b. Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....	28
c. Eksekusi Hak Tanggungan .....	30
5. Tinjauan Tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) .....	31
6. Tinjauan Tentang Perlawanan	
a. Pengertian dan Dasar Hukum Perlawanan .....	36
b. Bentuk – Bentuk Perlawanan .....	37
c. Jangka Waktu Pengajuan Perlawanan .....	38
B. Kerangka Pemikiran .....	40
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian	
1. Nomor Perkara .....	42
2. Identitas Para Pihak .....	42
3. Duduk Perkara .....	43
4. Alat Bukti .....	61
5. Amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama .....	65
6. Pemeriksaan Pengadilan Tinggi	
a. Memori Banding .....	65
b. Kontra Memori Banding .....	68
7. Amar Putusan Pengadilan Tingkat Banding .....	71
B. Pembahasan	
1. Proses Pemeriksaan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	72
2. Kesesuaian Pertimbangan Hakim dalam Menolak Gugatan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dengan <i>Herzien Inlandsch Reglement</i> (HIR) .....	85

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	96
B. Saran .....	97

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## **DAFTAR BAGAN**

Bagan Kerangka Pemikiran .....	40
Bagan Proses Pemeriksaan Perlawanan terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan .....	72