

**EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT  
PERLAWANAN PIHAK KETIGA ( *DERDEN VERZET* )**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas  
Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur**



**OLEH :**

**ADETHA CHINTYA GAVRILA**  
**NPM. 19071010105**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI HUKUM**  
**SURABAYA**  
**2023**

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI SIDANG SKRIPSI  
EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG  
MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

Disusun Oleh :

**ADETHA CHINTYA GAVRILA**

**NPM.19071010105**

Telah disetujui untuk mengikuti ujian/sidang skripsi

Pada tanggal 15 September 2023

Menyetujui,

**PEMBIMBING**

**WWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.**

**NIP. 19750708 202121 2 001**

Mengetahui,

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.**

**NIP. 19680116 199403 2 001**

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**  
**EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG**  
**MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

Disusun Oleh :

**ADETHA CHINTYA GAVRILA**  
**NPM.19071010105**

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada tanggal 15 September 2023

**PEMBIMBING**

**TIM PENGUJI**

**WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.**  
**NIP. 19750708 202121 2 001**

**Dr. SUTRISNO, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19601212 198803 1 001**

**ARIEF RACHMAN HAKIM, S.H., MH**  
**NPT. 21 1 19930820 264**

**WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.**  
**NIP. 19750708 202121 2 001**

Mengetahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.**  
**NIP. 19680116 199403 2 001**

**HALAMAN PENGESAHAN REVISI SKRIPSI**

**EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG  
MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

Disusun Oleh :

**ADETHA CHINTYA GAVRILA**

**NPM.19071010105**

Telah direvisi dan Diterima oleh Tim Penguji Skripsi  
Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada tanggal 25 September 2023

**PEMBIMBING**

**TIM PENGUJI**

**WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.**

**NIP. 19750708 202121 2 001**

**Dr. SUTRISNO, S.H., M.Hum.**

**NIP. 19601212 198803 1 001**

**ARIEF RACHMAN HAKIM, S.H., M.H.**

**NPT. 21 1 19930820 264**

**WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.**

**NIP. 19750708 202121 2 001**

Mengetahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

**Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.**

**NIP. 19680116 199403 2 001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adetha Chintya Gavrila  
Tempat, Tanggal Lahir : Jombang, 14 Agustus 2000  
NPM : 19071010105  
Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Taman Pinang Asri M-1 no.26 Kelurahan  
Lemahputro, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten  
Sidoarjo, Jawa Timur

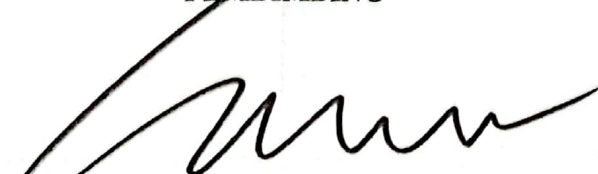
Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)”** dalam rangka memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya ciptaan saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan bukan merupakan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 21 September 2023

Mengetahui,  
**PEMBIMBING**



WIWIN YULIANINGSIH, S.H., M.Kn.  
NIP. 19750708 202121 2 001

**PENULIS**



ADETHA CHINTYA GAVRILA  
NPM. 19071010105

## **KATA PENGANTAR**

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena dengan hikmat dan kasih-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA ( *DERDEN VERZET* )”** Skripsi ini ditulis dan diajukan untuk pemenuhan kriteria kurikulum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu tujuan dari penulis untuk membagikan pengetahuan yang baru kepada pembaca mengenai eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)

Penulis mendapat banyak bantuan dan dukungan selama proses penulisan, baik secara finansial maupun moral. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.SI selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.SI, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;

6. Ibu Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing dalam pengerjaan Skripsi ini serta bersedia untuk meluangkan waktunya;
7. Bapak Dr. Sutrisno S.H. M.Hum dan Bapak Arief Rachman H, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji dalam Seminar Hasil;
8. Bapak dan Ibu Dosen serta bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur
9. Orang Tua dan adik-adik penulis yang telah memberikan dukungan, bantuan, cinta dan doa selama menyelesaikan Skripsi ;
10. Para sahabat yang tidak dapat penulis sebutkan yang senantiasa memberikan dukungan dan semangatnya sehingga penulis dapat termotivasi untuk menyelesaikan Skripsi;

Karena keterbatasan pengetahuan dan pengalamannya, penulis mengakui bahwa teori yang disampaikan masih memiliki banyak kekurangan.

Dengan begitu, untuk menyempurnakan Skripsi ini, dengan rendah hati penulis sangat mengharapkan pembaca dapat memberikan kritik dan gagasan yang bermanfaat. Akhir kata, semoga Skripsi ini dapat berguna bagi para pembaca.

Surabaya, September 2023

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN REVISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penulisan.....	6
1.5 Kajian Pustaka.....	7
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi.....	7
1.5.1.1 Pengertian Eksekusi.....	7
1.5.1.2 Eksekusi Menurut HIR.....	9
1.5.1.3 Putusan yang Dapat Dieksekusi.....	11
1.5.1.4 Sita Eksekusi.....	13
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	15



1.5.2.1	Pengertian Perjanjian.....	14
1.5.2.2	Syarat Sah Perjanjian.....	15
1.5.2.3	Asas-Asas Perjanjian.....	18
1.5.3	Tinjauan Umum Tentang Utang Piutang.....	21
1.5.3.1	Pengertian Utang-Piutang.....	21
1.5.3.2	Para Pihak Pada Perjanjian Utang Piutang.....	22
1.5.3.3	Pengertian Kredit.....	22
1.5.4	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jaminan.....	23
1.5.4.1	Pengertian Perjanjian Jaminan.....	23
1.5.4.2	Gadai.....	23
1.5.4.3	Jaminan Fidusia.....	24
1.5.4.4	Hak Tanggungan.....	25
1.5.4.5	Hipotek.....	28
1.5.5	Tinjauan Umum Tentang Lelang.....	29
1.5.5.1	Pengertian Lelang.....	29
1.5.5.2	Fungsi Lelang.....	30
1.5.5.3	Asas-Asas Lelang.....	31
1.5.5.4	Prinsip-Prinsip Lelang.....	32
1.5.6	Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum.....	34
1.5.6.1	Pengertian Upaya Hukum.....	33
1.5.6.2	Upaya Hukum Luar Biasa.....	33
1.6	Metodologi Penelitian.....	36
1.6.1	Jenis Penelitian.....	36

1.6.2 Sumber Data.....	37
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	39
1.6.4 Metode Analisis Data.....	40
1.6.5 Sistematika Penulisan.....	40
<b>BAB II KEDUDUKAN HUKUM PEMENANG LELANG OBJEK HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>42</b>
2.1 Kedudukan Hukum Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan....	42
2.2 Hak-Hak Yang Diperoleh Pemenang Lelang Terhadap Objek Hak Tanggungan .....	50
<b>BAB III EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG TELAH DIALIHKAN MELALUI LELANG YANG MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (<i>DERDEN VERZET</i>).....</b>	<b>57</b>
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
4.1 Kesimpulan.....	66
4.2 Saran.....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Sertifikat *English Proficiency Test* (EPT)
- Lampiran 2 : Surat Penugasan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Formulir Pengajuan Judul Proposal Skripsi
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Sementara
- Lampiran 6 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 7 : Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 8 : Bukti Penyerahan Laporan MBKM
- Lampiran 9 : Hasil Turnitin
- Lampiran 10 : Bukti Publikasi Penelitian (Jurnal)
- Lampiran 11 : Bukti Pembayaran UKT
- Lampiran 12 : Lembar Revisi

## **DAFTAR BAGAN**

- Bagan 1 : Historis Kepemilikan Objek Lelang
- Bagan 2 : Mekanisme Eksekusi di Pengadilan Negeri

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR**

**FAKULTAS HUKUM**

Nama : Adetha Chintya Gavrila  
NPM : 19071010105  
Tempat, Tanggal Lahir : Jombang, 14 Agustus 2000  
Program Studi : Hukum  
Judul Skripsi :

**“EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN MELALUI LELANG YANG  
MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)”**

**ABSTRAK**

Keberhasilan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang secara tuntas sampai dengan pelaksanaan pengosongan merupakan harapan yang diinginkan oleh pemohon eksekusi, namun tidak dapat dihindari apabila terdapat pihak yang melakukan perlawanan karena merasa dirugikan atas terlaksananya eksekusi hak tanggungan tersebut. Perlawanan terhadap eksekusi bisa terjadi apabila pihak tereksekusi atau pihak ketiga yang merasa bahwa tindakan tersebut tidak adil, sehingga mereka berusaha untuk mempertahankan objek tersebut. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum pembeli lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan kualitatif. Penulisan ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep terkait eksekusi objek hak tanggungan yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Hasil penulisan ini menunjukkan bahwa seseorang yang mengajukan penawaran paling tinggi pada barang lelang dan telah disahkan oleh Pejabat Lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemenang lelang dan pemenang lelang yang beriktikad baik wajib dilindungi serta para pelawan yang tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan objek hak tanggungan yang telah dilelang dapat dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur.

**Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Lelang, Perlawanan Pihak Ketiga  
(*Derden Verzet*)**