

KETIADAAN OBJEK SENGKETA SEBAGAI DASAR GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA DALAM PERLAWANAN LELANG HAK TANGGUNGAN: STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 5288 K/PDT/2025

Imelda Martinelli, Dominique Oey Joylin, Marsya Dorothea Gunawan

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:

imeldam@fh.untar.ac.id

Abstract

This study analyzes judges' legal reasoning in declaring an opposition claim inadmissible (niet ontvankelijke verklaard) and examines the absence of the object of dispute in a mortgage execution auction case as reflected in Supreme Court Decision Number 5288 K/Pdt/2025. The research applies a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches, analyzed qualitatively using secondary legal materials. The findings indicate that the claim was declared inadmissible due to formal defects, particularly because the object of dispute no longer existed following the cancellation of the auction before the case was decided, resulting in the loss of its legal basis. In addition, there was inconsistency between the posita and petitum and insufficient legal interest. This underscores that the existence of a concrete and relevant object of dispute is a key requirement for a claim to be examined under civil procedural law.

Keywords: mortgage rights, auction opposition, object of dispute, inadmissible claim, civil procedural law.

PENDAHULUAN

Dalam hukum perdata Indonesia, hubungan utang-piutang yang diikuti dengan jaminan kebendaan berupa hak tanggungan merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki kekuatan eksekutorial yang tinggi. Hal ini karena berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, kreditur diberikan hak untuk melakukan parate eksekusi melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji (wanprestasi), tanpa perlu melalui putusan pengadilan terlebih dahulu. Namun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan hak tersebut tidak selalu berjalan secara sederhana, karena seringkali muncul sengketa baik terkait jumlah utang, keabsahan perjanjian, maupun mekanisme eksekusi itu sendiri.¹ Perkara antara Haji Sangkala Hery Taepe melawan KPKNL dan PT Menara Makmur Infrastruktur merupakan contoh konkret kompleksitas tersebut.² Sengketa ini berawal dari adanya hubungan hukum berupa perjanjian pengakuan utang yang dituangkan dalam beberapa akta, yakni Akta Pengakuan Utang Nomor 14 tanggal 15 Oktober 2021 dengan nilai Rp14,6 miliar, yang kemudian diperbaharui melalui addendum sehingga total kewajiban menjadi sekitar Rp21,9 miliar. Perjanjian ini juga disertai dengan jaminan berupa 7 (tujuh) bidang tanah yang dibebani hak tanggungan, yang tersebar di wilayah Makassar dan Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

¹ Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

² Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.

³Namun dalam pelaksanaannya, pelawan (debitur) mengajukan keberatan yang cukup mendasar. Ia menyatakan bahwa dana pinjaman yang diterima tidak sesuai dengan nilai yang diperjanjikan⁴. Berdasarkan dalilnya, pelawan hanya menerima sekitar Rp18,5 miliar dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp11,250,000,000, sehingga menurut perhitungannya sisa utang hanya sekitar Rp6,750,000,000. Perbedaan ini menjadi titik awal sengketa, karena di satu sisi kreditur tetap berpegang pada nilai perjanjian formal, sementara di sisi lain debitur mendasarkan pada realisasi dana yang diterima.⁵

Selain itu, pelawan juga mempersoalkan adanya indikasi wanprestasi dari pihak kreditur⁶. Dalam konstruksi hukum perdata, wanprestasi tidak hanya dapat dilakukan oleh debitur, tetapi juga oleh kreditur apabila tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan.⁷ Dalam kasus ini, pelawan berargumentasi bahwa tidak terpenuhinya pencairan dana secara penuh merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak.⁸Permasalahan semakin kompleks ketika kreditur mengajukan permohonan lelang terhadap objek jaminan melalui KPKNL. Terdapat dua surat pemberitahuan lelang yang masing-masing mencakup 1 objek dan 6 objek tanah, dengan total nilai limit mencapai sekitar Rp23,8 miliar. Nilai ini jauh melebihi jumlah utang yang diakui oleh pelawan, sehingga menimbulkan keberatan atas asas proporsionalitas dalam eksekusi jaminan. Pelawan menilai bahwa tindakan tersebut berpotensi merugikan dirinya secara tidak adil, karena nilai jaminan jauh melampaui sisa kewajiban yang sebenarnya.⁹Berdasarkan kondisi tersebut, pelawan kemudian mengajukan upaya hukum berupa perlawanan (derden verzet) ke Pengadilan Negeri Makassar.¹⁰ Dalam gugatannya, pelawan tidak hanya meminta pembatalan lelang, tetapi juga memohon penundaan pelaksanaan lelang sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap. Ia juga meminta agar seluruh proses lelang dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum karena dilakukan ketika jumlah utang masih dalam sengketa.

Dari sisi hukum acara perdata, gugatan perlawanan ini pada dasarnya memiliki dasar yang kuat, terutama jika terdapat indikasi bahwa objek eksekusi sedang disengketakan. Bahkan dalam praktik, sering kali pengadilan dapat menunda pelaksanaan lelang apabila terdapat sengketa substansial terkait utang atau jaminan. Namun, perkembangan fakta dalam perkara ini menunjukkan adanya kondisi yang berbeda. Fakta krusial yang kemudian menentukan arah putusan adalah bahwa objek lelang yang menjadi pokok sengketa ternyata telah dibatalkan sebelum perkara diputus oleh pengadilan.¹¹ Dengan kata lain, tindakan lelang yang dipersoalkan oleh pelawan sudah tidak lagi eksis pada saat pemeriksaan perkara berlangsung. Hal ini mengakibatkan hilangnya objek sengketa yang menjadi dasar gugatan. Dalam hukum acara perdata, keberadaan objek sengketa (*objectum litis*) merupakan syarat mutlak agar suatu gugatan dapat diperiksa dan diputus. Jika objek tersebut tidak ada atau telah hilang, maka gugatan menjadi

³ Andi Hamzah, "Perjanjian Kredit dan Jaminan Kebendaan," *Jurnal RechtsVinding*, 2019, hlm. 75, https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online

⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 280.

⁵ Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.

⁶ Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.

⁷ Subekti, *Hukum Perikatan*, hlm. 45.

⁸ Dian Purnamasari, "Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan," *Jurnal Arena Hukum*, 2017, hlm. 155, <https://arenahukum.ub.ac.id>

⁹ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Lelang, <https://jdih.kemenkeu.go.id>

¹⁰ Herzienne Indonesisch Reglement (HIR), Pasal 378

¹¹ Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.

kehilangan dasar (*no subject matter*), sehingga tidak dapat diterima.¹²Prinsip ini berkaitan erat dengan asas bahwa pengadilan tidak memeriksa perkara yang bersifat abstrak atau hipotetis.¹³

Oleh karena itu, Pengadilan Negeri Makassar dalam putusan tingkat pertama menyatakan gugatan pelawan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*). Putusan ini kemudian dikuatkan pada tingkat banding, dan pada akhirnya dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.¹⁴ Mahkamah Agung menilai bahwa pertimbangan *judex facti* sudah tepat, karena gugatan tidak lagi memiliki objek yang dapat diperiksa.¹⁵ Putusan ini menegaskan bahwa aspek formil dalam hukum acara perdata memiliki peran yang sangat menentukan, bahkan dapat mengesampingkan pemeriksaan terhadap pokok perkara. Meskipun pelawan mengajukan berbagai dalil substansial terkait wanprestasi, ketidaksesuaian jumlah utang, dan ketidakadilan dalam nilai lelang, seluruh argumentasi tersebut menjadi tidak relevan untuk diperiksa lebih lanjut karena gugatan telah gugur secara formil. Lebih jauh, perkara ini juga memberikan pelajaran penting mengenai strategi berperkara. Dalam sengketa yang berkaitan dengan eksekusi jaminan, waktu menjadi faktor yang sangat krusial. Apabila objek sengketa telah berubah atau tidak lagi ada (misalnya karena lelang dibatalkan), maka upaya hukum yang diajukan dapat kehilangan relevansinya. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan harus memastikan bahwa objek sengketa masih eksis pada saat gugatan diajukan dan diperiksa.

Dengan demikian, perkara ini tidak hanya mencerminkan konflik antara debitur dan kreditur dalam hubungan utang-piutang, tetapi juga menunjukkan bagaimana hukum acara perdata bekerja secara ketat dalam menilai aspek formil suatu gugatan. Keberadaan objek sengketa menjadi elemen fundamental yang tidak dapat diabaikan, dan ketiadaannya secara otomatis menggugurkan seluruh proses pemeriksaan perkara, terlepas dari kuat atau lemahnya dalil yang diajukan

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif (*normative legal research*), yaitu metode penelitian yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif, asas hukum, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti.¹⁶ Titik berat dari metode ini berada pada penelusuran berbagai kaidah hukum positif, doktrin, asas, maupun yurisprudensi yang memiliki keterkaitan dengan topik kajian. Pemilihan metode normatif dinilai paling relevan untuk membedah problematika sengketa piutang berjaminan hak tanggungan, sekaligus menganalisis akibat hukum dari batalnya objek lelang melalui kacamata hukum acara perdata. Pada jenis penelitian ini, hukum dimaknai secara konseptual sebagai *in norm* atau pedoman tingkah laku.¹⁷

Penelitian ini juga mengacu pada pandangan Soerjono Soekanto yang menyatakan bahwa penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder atau bahan pustaka, karena objek kajiannya adalah norma hukum, asas hukum, dan sistematika hukum yang berlaku.¹⁸ Selain itu, penelitian ini sejalan dengan pendapat Johnny Ibrahim yang

¹² Fajar Nugroho, "Kehilangan Objek Sengketa dalam Perkara Perdata," *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 7, No. 2, 2019, hlm. 140.

¹³ Bambang Sutiyoso, "Asas Gugatan dalam Hukum Acara Perdata," *Jurnal Hukum & Peradilan*, 2017, hlm. 55.

¹⁴ Mahkamah Agung RI, Putusan Nomor 5288 K/Pdt/2025.

¹⁵ Sri Wahyuni, "Putusan Niet Ontvankelijke Verklard dalam Praktik Peradilan," *Jurnal Yustisia*, No. 3, 2020, hlm. 301, <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia>

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 35.

¹⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹⁸ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 13.

menyatakan bahwa penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi secara preskriptif.¹⁹

Guna menunjang analisis yang komprehensif, penulis memadukan tiga macam pendekatan (*approach*). *Pertama*, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk meninjau regulasi terkait pelaksanaan lelang, perjanjian, maupun hak tanggungan (contohnya UU Hak Tanggungan).²⁰ Langkah ini sangat krusial mengingat setiap argumentasi hukum wajib berlandaskan pada instrumen hukum positif yang berlaku. *Kedua*, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) diaplikasikan untuk membedah istilah-istilah teoretis, semisal *objectum litis*, *parate eksekusi*, dan wanprestasi yang digali melalui literatur para pakar.²¹ *Ketiga*, pendekatan kasus (*case approach*) dilibatkan dengan cara mengurai Putusan Mahkamah Agung Nomor 5288 K/Pdt/2025. Tujuannya adalah untuk mencermati *ratio decidendi* hakim dan melihat realitas penerapan aturan tersebut di ranah peradilan.

Mengingat riset ini berpusat pada studi kepustakaan, maka seluruh data yang digunakan diklasifikasikan sebagai data sekunder.²² Data sekunder tersebut terdiri dari tiga jenis bahan hukum. Kelompok pertama adalah bahan hukum primer yang memiliki sifat otoritatif dan mengikat, mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, regulasi tentang Hak Tanggungan, serta produk putusan hakim yang menjadi objek kajian. Kelompok kedua berupa bahan hukum sekunder yang berfungsi menjelaskan bahan primer, meliputi literatur akademik, artikel jurnal, laporan penelitian, hingga tafsir para akademisi. Terakhir, bahan hukum tersier difungsikan sebagai penunjang tambahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan teknis, contohnya indeks hukum, kamus istilah hukum, maupun ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan bahan hukum dari berbagai sumber seperti buku, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan yang diperoleh melalui database resmi.²³ Penulis menelusuri ragam literatur mulai dari buku teks, publikasi jurnal, hingga dokumen putusan dari repository resmi pengadilan. Metode kepustakaan ini adalah langkah yang paling esensial dalam riset normatif karena fokus utamanya terletak pada evaluasi dokumen.²⁴ Seluruh instrumen hukum tersebut kemudian dikurasi dan disortir secara terstruktur, terutama dokumen yang bersinggungan langsung dengan wacana eksekusi lelang maupun sengketa jaminan hak tanggungan.²⁵

Setelah seluruh data terkumpul, tahapan selanjutnya adalah melakukan pengolahan melalui analisis kualitatif. Prosedur ini melibatkan upaya interpretasi, konstruksi, dan penyusunan argumentasi logis terhadap doktrin maupun norma hukum guna menemukan konklusi atas rumusan masalah.²⁶ Analisis dilakukan melalui interpretasi hukum, konstruksi hukum, serta argumentasi hukum yang logis dan terstruktur.²⁷ Sebagaimana diuraikan oleh Peter Mahmud Marzuki, esensi dari telaah pada riset hukum normatif adalah menghadirkan penilaian preskriptif (*prescriptive analysis*) mengenai apa yang idealnya dilakukan menurut hukum. Oleh

¹⁹ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 46.

²⁰ Undang-Undang Hak Tanggungan dan PMK No. 213/PMK.06/2020 tentang Lelang.

²¹ Subekti, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 45.

²² Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 14.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 93.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, hlm. 52.

²⁵ Database Putusan Mahkamah Agung RI, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

²⁶ Johnny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 302.

²⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 98.

sebab itu, luaran dari tulisan ini tidak sebatas mendeskripsikan undang-undang secara pasif, melainkan turut menyumbangkan konstruksi argumen kritis terkait polemik lenyapnya objek sengketa pada kasus eksekusi lelang hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dalam perkara Haji Sangkala

Dalam sistem hukum acara perdata Indonesia, putusan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*/NO) merupakan bentuk putusan yang dijatuhkan apabila gugatan mengandung cacat formil yang mendasar, sehingga tidak memenuhi syarat untuk diperiksa lebih lanjut pada pokok perkara. Putusan ini menegaskan bahwa pengadilan tidak memasuki substansi sengketa, melainkan berhenti pada tahap awal pemeriksaan kelayakan gugatan.²⁸ Dengan demikian, putusan NO berfungsi sebagai mekanisme penyaringan (*filtering mechanism*) untuk menjaga agar proses peradilan hanya digunakan untuk memeriksa perkara yang secara formil layak dan memenuhi standar hukum acara.²⁹

Secara doktrinal, syarat sahnya suatu gugatan dalam hukum acara perdata mencakup beberapa unsur fundamental, yaitu adanya kepentingan hukum (*legal interest*), kedudukan hukum (*legal standing*), serta objek sengketa yang jelas dan tertentu (*certain object*).³⁰ Unsur-unsur tersebut tidak berdiri sendiri, melainkan saling berkaitan dan bersifat kumulatif. Ketidadaan atau ketidakjelasan salah satu unsur tersebut dapat berakibat pada dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Dalam hal ini, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa suatu gugatan harus disusun secara sistematis, jelas, dan lengkap, sehingga memberikan gambaran yang utuh mengenai hubungan hukum yang disengketakan.³¹

Lebih lanjut, M. Yahya Harahap mengemukakan bahwa cacat formil dalam gugatan dapat berupa berbagai hal, antara lain kaburnya dalil (*obscuur libel*), ketidaksesuaian antara posita dan petitum, tidak lengkapnya pihak (*plurium litis consortium*), maupun ketidakjelasan objek sengketa.³² Dalam kondisi demikian, hakim tidak diperkenankan untuk memeriksa pokok perkara, melainkan harus terlebih dahulu menyatakan gugatan tidak dapat diterima.³³ Pandangan ini juga didukung oleh R. Subekti yang menegaskan bahwa gugatan yang tidak memenuhi syarat formil tidak dapat menjadi dasar bagi hakim untuk menjatuhkan putusan yang adil, karena kerangka hukumnya sendiri sudah tidak memadai.³⁴

Dalam perkara Haji Sangkala, pelawan mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang hak tanggungan dengan mendalilkan adanya ketidaksesuaian jumlah utang serta keberatan terhadap nilai limit lelang. Namun demikian, apabila dianalisis dari perspektif hukum acara perdata, konstruksi gugatan tersebut menunjukkan adanya kelemahan mendasar dalam hal relevansi antara dalil yang diajukan dengan objek sengketa yang disengketakan. Dalil pelawan lebih berfokus pada aspek hubungan utang-piutang, sementara gugatan perlawanan terhadap lelang seharusnya diarahkan pada aspek keabsahan tindakan eksekusi terhadap objek jaminan.

²⁸ Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 21.

²⁹ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 48.

³⁰ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 112.

³¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 56.

³² M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 811–812.

³³ *Ibid.*

³⁴ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Bina Cipta, 1989), hlm. 35.

Dalam doktrin hukum acara perdata, dikenal prinsip bahwa gugatan harus memiliki hubungan yang logis dan konsisten antara posita (*fundamentum petendi*) dan petitum.³⁵ Posita merupakan uraian fakta dan dasar hukum yang menjadi landasan gugatan, sedangkan petitum merupakan tuntutan konkret yang diminta untuk diputuskan oleh hakim. Ketidaksesuaian antara keduanya dapat mengakibatkan gugatan dinyatakan cacat formil, karena hakim tidak dapat menemukan hubungan kausal antara dalil dan tuntutan.³⁶ Dalam perkara ini, pelawan mendalilkan permasalahan terkait jumlah utang dan nilai limit lelang, namun petitum yang diajukan berupa pembatalan lelang secara keseluruhan, sehingga terdapat ketidaksinkronan yang signifikan antara dasar gugatan dan tuntutan hukum yang dimohonkan.

Selain itu, dalam hukum acara perdata juga dikenal asas “*point d'intérêt, point d'action*”, yang menegaskan bahwa tidak ada gugatan tanpa kepentingan hukum.³⁷ Kepentingan hukum tersebut harus bersifat nyata, aktual, dan memiliki hubungan langsung dengan objek sengketa.³⁸ Dalam perkara ini, meskipun pelawan mengklaim adanya kerugian akibat pelaksanaan lelang, namun konstruksi gugatan tidak secara tegas menunjukkan keterkaitan langsung antara kepentingan tersebut dengan objek sengketa dalam kerangka perlawanan lelang. Hal ini menunjukkan bahwa gugatan tidak memenuhi syarat adanya kepentingan hukum yang memadai.

Lebih lanjut, dalam perkembangan doktrin dan praktik peradilan modern, penilaian terhadap syarat formil gugatan juga dikaitkan dengan prinsip efisiensi dan efektivitas peradilan (*judicial economy*).³⁹ Pengadilan tidak seharusnya memeriksa perkara yang sejak awal telah jelas mengandung cacat formil, karena hal tersebut akan mengakibatkan pemborosan waktu, tenaga, dan biaya, serta bertentangan dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan.⁴⁰ Dalam konteks ini, putusan NO berfungsi sebagai instrumen untuk menjaga efisiensi sistem peradilan.

Dalam praktik peradilan di Indonesia, Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan bahwa gugatan yang tidak memenuhi syarat formil harus dinyatakan tidak dapat diterima tanpa memasuki pokok perkara. Hal ini merupakan bagian dari fungsi hakim sebagai penjaga ketertiban beracara (*processual order*), yang memastikan bahwa setiap perkara yang diperiksa telah memenuhi standar minimal yang ditentukan oleh hukum acara.⁴¹ Dalam perkara Haji Sangkala, pertimbangan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima mencerminkan penerapan prinsip tersebut, di mana hakim menilai bahwa gugatan yang diajukan tidak memiliki konstruksi hukum yang memadai untuk diperiksa lebih lanjut.

Selain itu, apabila dikaji dari perspektif teori hukum modern, putusan NO juga dapat dipahami sebagai bentuk penerapan prinsip *access to court* yang bersyarat (*conditional access to justice*). Artinya, setiap orang memang memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, namun hak tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku.⁴² Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka pengadilan berwenang untuk menolak memeriksa perkara melalui putusan tidak dapat diterima.

³⁵ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 34.

³⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 813.

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 72.

³⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, hlm. 115.

³⁹ J. A. Jolowicz, *On Civil Procedure*, (Cambridge: Cambridge University Press, 2000), hlm. 67.

⁴⁰ Bagir Manan, *Peradilan sebagai Lembaga Negara*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2007), hlm. 89.

⁴¹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 814.

⁴² Mauro Cappelletti & Bryant Garth, *Access to Justice*, (Milan: Giuffrè, 1978), hlm. 9.

Dalam konteks ini, pertimbangan hakim dalam perkara Haji Sangkala menunjukkan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan tidak memenuhi standar minimal sebagai suatu gugatan yang dapat diperiksa secara yuridis. Kelemahan dalam konstruksi gugatan, ketidaksesuaian antara posita dan petitum, serta tidak terpenuhinya syarat objek sengketa yang relevan menjadi faktor utama yang mendasari dijatuhkannya putusan NO.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima dalam perkara Haji Sangkala merupakan penerapan prinsip-prinsip dasar hukum acara perdata yang menekankan pentingnya syarat formil gugatan. Putusan ini menegaskan bahwa keberhasilan suatu gugatan tidak hanya ditentukan oleh kebenaran materiil dalil yang diajukan, tetapi juga oleh ketepatan formil dalam merumuskan gugatan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketiadaan Objek Sengketa sebagai Dasar Gugatan Tidak Dapat Diterima dalam Perlawanan Lelang Hak Tanggungan

Dalam hukum acara perdata, keberadaan objek sengketa (*objectum litis*) merupakan salah satu syarat esensial dalam suatu gugatan. Objek sengketa tidak hanya berfungsi sebagai penentu ruang lingkup pemeriksaan perkara, tetapi juga sebagai dasar bagi hakim untuk menilai ada atau tidaknya hubungan hukum yang disengketakan.⁴³ Tanpa adanya objek sengketa yang jelas dan nyata, maka gugatan kehilangan substansi yuridisnya dan tidak dapat diperiksa lebih lanjut.

Dalam konteks perlawanan terhadap lelang hak tanggungan, objek sengketa pada dasarnya adalah tindakan eksekusi berupa pelaksanaan lelang atas objek jaminan, yang dilakukan oleh kreditur melalui mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, keberadaan objek sengketa dalam perkara perlawanan lelang tidak hanya berkaitan dengan benda (tanah) sebagai objek hak tanggungan, tetapi juga mencakup tindakan hukum berupa proses lelang itu sendiri.

Secara doktrinal, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa objek sengketa harus memenuhi kriteria jelas, tertentu, dan masih ada pada saat pemeriksaan perkara.⁴⁴ Apabila objek tersebut tidak ada atau telah kehilangan relevansinya secara hukum, maka gugatan tidak lagi memiliki dasar untuk diperiksa. Hal ini sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap yang menyatakan bahwa gugatan yang objeknya tidak jelas atau tidak lagi eksis merupakan bentuk cacat formil yang mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).⁴⁵

Dalam perkara perlawanan lelang hak tanggungan, ketiadaan objek sengketa dapat terjadi dalam beberapa kondisi, antara lain:

- (i) Objek lelang tidak lagi dalam status yang disengketakan,
- (ii) Tindakan lelang yang menjadi dasar perlawanan tidak lagi berlangsung atau tidak memiliki akibat hukum, atau

⁴³ Retnowulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung: Mandar Maju, 2009), hlm. 22.

⁴⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 56–57.

⁴⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 811.

(iii) Gugatan tidak secara tepat mengidentifikasi objek yang disengketakan. Kondisi-kondisi tersebut menunjukkan bahwa objek sengketa tidak lagi memenuhi syarat sebagai objek yang dapat diperiksa oleh pengadilan.

Lebih lanjut, dalam perspektif hukum acara perdata, keberadaan objek sengketa juga berkaitan erat dengan asas “*point d'intérêt, point d'action*”, yang mensyaratkan adanya kepentingan hukum yang nyata dan aktual.⁴⁶ Apabila objek sengketa tidak ada, maka secara otomatis kepentingan hukum penggugat juga menjadi tidak relevan, karena tidak terdapat lagi sesuatu yang dapat dimintakan perlindungan hukum kepada pengadilan. Dalam hal ini, gugatan menjadi bersifat abstrak atau hipotetis, yang tidak dapat diterima dalam sistem peradilan perdata.⁴⁷

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan bahwa gugatan yang tidak memiliki objek sengketa yang nyata harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa pengadilan hanya berwenang untuk memeriksa sengketa yang konkret (*concrete dispute*), bukan sengketa yang bersifat potensial atau hipotetis.⁴⁸ Dengan demikian, keberadaan objek sengketa menjadi syarat mutlak bagi berjalannya proses pembuktian dan penjatuhan putusan.

Dalam perkara Haji Sangkala, Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa:

“Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-81/KNL.1502/2024 tanggal 20 Maret 2024 dan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-91/KNL.1502/2024 tanggal 22 Maret 2024, ternyata pelaksanaan lelang tanggal 20 Maret 2024 dan 22 Maret 2024 telah dibatalkan oleh Pejabat Lelang karena terdapat dokumen persyaratan yang tidak lengkap;”

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung kemudian menyimpulkan:

“Bahwa dengan demikian perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);”

Dari ratio decidendi tersebut, dapat dipahami bahwa ketiadaan objek sengketa menjadi dasar utama bagi hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Dalam hal ini, objek sengketa berupa pelaksanaan lelang telah kehilangan eksistensinya, sehingga tidak lagi terdapat sengketa yang dapat diperiksa oleh pengadilan.

Secara teoritis, kondisi ini dapat dikategorikan sebagai hilangnya objek sengketa (*loss of subject matter*), yang dalam literatur hukum acara perdata modern sering dikaitkan dengan konsep *mootness*.⁴⁹ Suatu perkara dikatakan *moot* apabila objek sengketa yang menjadi dasar gugatan telah tidak ada lagi atau tidak lagi menimbulkan akibat hukum yang perlu diputuskan oleh pengadilan. Dalam kondisi demikian, pengadilan tidak memiliki dasar untuk melanjutkan pemeriksaan perkara, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Lebih lanjut, dalam konteks hukum jaminan, khususnya hak tanggungan, pelaksanaan lelang merupakan bentuk eksekusi atas objek jaminan yang memiliki konsekuensi hukum langsung terhadap hak kepemilikan atas tanah. Namun apabila tindakan tersebut tidak lagi

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 72.

⁴⁷ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 115.

⁴⁸ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 814.

⁴⁹ J. A. Jolowicz, *On Civil Procedure*, (Cambridge: Cambridge University Press, 2000), hlm. 75.

berlangsung atau telah kehilangan dasar hukumnya, maka perlawanan terhadap tindakan tersebut menjadi tidak relevan. Dengan kata lain, perlawanan lelang hanya dapat diajukan terhadap tindakan eksekusi yang nyata dan masih memiliki akibat hukum.

Dalam perspektif akademik, sejumlah penelitian juga menunjukkan bahwa salah satu penyebab utama dijatuhkannya putusan NO dalam perkara perdata adalah tidak terpenuhinya syarat objek sengketa. Sebagai contoh, penelitian dalam jurnal hukum oleh para akademisi hukum acara perdata menunjukkan bahwa gugatan yang tidak memiliki objek sengketa yang jelas atau aktual cenderung dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan.⁵⁰ Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan objek sengketa merupakan faktor determinan dalam menentukan dapat atau tidaknya suatu gugatan diperiksa.

KESIMPULAN DAN SARAN

Dengan demikian, ketiadaan objek sengketa dalam perlawanan lelang hak tanggungan tidak hanya merupakan persoalan teknis, tetapi juga menyangkut aspek fundamental dari keberlakuan hukum acara perdata. Putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima dalam kondisi tersebut merupakan bentuk penerapan prinsip hukum yang bertujuan untuk menjaga efisiensi peradilan serta memastikan bahwa pengadilan hanya memeriksa sengketa yang benar-benar nyata dan relevan secara hukum.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa ketiadaan objek sengketa merupakan dasar yang sah dan kuat bagi hakim untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima dalam perlawanan lelang hak tanggungan. Keberadaan objek sengketa yang jelas, nyata, dan masih relevan merupakan syarat mutlak dalam hukum acara perdata, sehingga apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka gugatan tidak dapat dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad. (2009). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Harahap, M. Yahya. (2017). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johnny. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Jolowicz, J. A. (2000). *On Civil Procedure*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Kelsen, Hans. (1961). *General Theory of Law and State*. New York: Russell & Russell.
- Manan, Abdul. (2005). *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Mulyadi, Lilik. (2015). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

⁵⁰ Siti Nurhayati, "Cacat Formil Gugatan dalam Perkara Perdata dan Akibat Hukumnya," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 27 No. 1 (2020), hlm. 118-120.

- Subekti, R. (1989). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Bina Cipta.
- Subekti, R. (2002). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Intermasa.
- Sutantio, Retnowulan & Iskandar Oeripkartawinata. (2009). *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Mandar Maju.
- Hamzah, Andi. (2019). "Perjanjian Kredit dan Jaminan Kebendaan." *Jurnal RechtsVinding*. Tersedia pada: https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online
- Nugroho, Fajar. (2019). "Kehilangan Objek Sengketa dalam Perkara Perdata." *Jurnal Rechtzidee*, Vol. 7, No. 2.
- Nurhayati, Siti. (2020). "Cacat Formil Gugatan dalam Perkara Perdata dan Akibat Hukumnya." *Jurnal Hukum*, Vol. 27, No. 1.
- Purnamasari, Dian. (2017). "Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Perbankan." *Jurnal Arena Hukum*. Tersedia pada: <https://arenahukum.ub.ac.id>
- Sutiyoso, Bambang. (2017). "Asas Gugatan dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Hukum & Peradilan*.
- Wahyuni, Sri. (2020). "Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard dalam Praktik Peradilan." *Jurnal Yustisia*, No. 3. Tersedia pada: <https://jurnal.uns.ac.id/yustisia>
- Herziene Inlandsch Reglement (HIR)*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang*. Tersedia pada: <https://jdih.kemenkeu.go.id>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 5288 K/Pdt/2025*. Tersedia pada: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>