

## ANALISIS UPAYA HUKUM PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI BENDA JAMINAN

**Andika Tanaya Setiadi, Paramita Prananingtyas, Irawati**

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Email : andikatanaya95@gmail.com

### Abstract

In general, the execution of collateral objects raises disputes because creditors want the right to repay debts on collateral objects while debtors are not willing to guarantee collateral executed for debt repayment. The debtor maintains the collateral object by taking legal action to court. This study discusses the third party legal remedies against the execution of collateral objects with the aim of analyzing the execution of collateral objects, and the third party legal remedies in the execution of collateral objects. The juridical normative approach is used. This paper shows that the execution of bank credit guarantee land that is burdened with mortgage rights is carried out based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT). However, there are no implementing regulations regarding the procedure or procedure for executing the Mortgage right object so that the execution of the mortgage right is based on Article 224 HIR / Article 258 RBg. Legal remedies for third parties in the execution of the execution of collateral objects, namely bringing a lawsuit to the court to cancel the execution of collateral objects. With regard to the lawsuit, it is first determined whether the third party has a relationship with the object of the dispute to determine whether the third party has the capacity to file the claim. If it does not have a connection with the object of the dispute, then it does not have the capacity to file a lawsuit so the claim should be rejected.

**Keywords: execution; guarantee item**

### Abstrak

Pada umumnya pelaksanaan eksekusi benda jaminan menimbulkan sengketa karena kreditur menghendaki hak pelunasan hutang atas benda jaminan sedangkan debitur tidak rela benda jaminan dieksekusi untuk pelunasan hutang. Debitur mempertahankan benda jaminan dengan melakukan upaya hukum ke pengadilan. Penelitian ini membahas upaya hukum pihak ketiga terhadap eksekusi benda jaminan dengan tujuan menganalisis pelaksanaan eksekusi benda jaminan, dan upaya hukum pihak ketiga dalam eksekusi benda jaminan. Metode pendekatan yang digunakan yuridis normatif. Tulisan ini menunjukkan bahwa eksekusi tanah jaminan kredit bank yang dibebani hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Namun belum ada peraturan pelaksanaan tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan didasarkan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Upaya hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan yaitu melakukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan eksekusi benda jaminan. Terhadap gugatan tersebut mula-mula ditentukan apakah pihak ketiga tersebut mempunyai keterkaitan dengan obyek sengketa untuk menentukan apakah pihak ketiga tersebut mempunyai kapasitas mengajukan gugatan. Jika tidak mempunyai keterkaitan dengan obyek sengketa maka tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan sehingga gugatannya patut ditolak.

**Kata kunci : eksekusi; benda jaminan**

## A. Pendahuluan

Pada pelaksanaan kredit baik yang dilakukan dalam kegiatan usaha perbankan maupun dalam kegiatan usaha pembiayaan konsumen diperlukan adanya benda jaminan. Benda jaminan diperlukan untuk menjamin pelunasan hutang / kredit debitur dalam hal debitur melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak melunasi hutangnya. Pada kegiatan usaha perbankan jaminan kredit umumnya berupa tanah yang dibebani hak tanggungan, sedangkan pada kegiatan usaha pembiayaan konsumen benda jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibeli oleh konsumen melalui jaminan fidusia.

Pada praktiknya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar. Terkadang timbul permasalahan dalam perjanjian kredit seperti adanya wanprestasi. Salah satu upaya penyelesaian terjadinya wanprestasi tidak dilunasinya hutang debitur yaitu melalui eksekusi benda jaminan untuk melunasi hutang debitur.

Jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Untuk benda jaminan tanah yang dibebani hak tanggungan eksekusi dapat dilakukan dengan penjualan lelang, sedangkan untuk jaminan benda bergerak berupa sepeda motor eksekusi dilakukan dengan penarikan benda obyek jaminan dari penguasaan debitur.

Permasalahan yang timbul dari eksekusi benda jaminan yaitu adanya perlawanan dari debitur yang tidak rela terhadap pelaksanaan eksekusi. Selain debitur terkadang terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi benda jaminan. Misalnya pihak ketiga yang membeli benda jaminan dan ternyata benda jaminan tersebut akan dieksekusi. Perlawanan terhadap eksekusi benda jaminan dilakukan dengan menghalangi pelaksanaan eksekusi. Selain itu debitur dapat melakukan upaya hukum melalui gugatan ke pengadilan terhadap adanya eksekusi benda jaminan.

Pada umumnya pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan menimbulkan sengketa. Hal ini wajar mengingat kreditur menghendaki hak pelunasan hutang dipenuhi atas adanya benda jaminan. Di sisi lain debitur tidak rela apabila benda jaminan dieksekusi untuk pelunasan hutang sehingga berusaha mempertahankan dengan berbagai cara, termasuk melalui upaya hukum gugatan ke pengadilan. Dasar gugatan terhadap pelaksanaan upaya hukum yaitu tentang sah tidaknya pelaksanaan eksekusi yang berujung pada perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan eksekusi. Terhadap upaya hukum tersebut ditentukan tentang sah tidaknya eksekusi benda jaminan.

Jika eksekusi benda jaminan disebabkan karena putusan pengadilan maka upaya hukum yang dilakukan yaitu upaya hukum biasa untuk menunda pelaksanaan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang belum berkekuatan hukum tetap. Jika eksekusi benda jaminan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka tidak dapat lagi dilakukan upaya hukum. Penundaan eksekusi terhadap putusan pengadilan dilakukan karena adanya upaya hukum seperti upaya hukum banding. Jika debitur dimenangkan dalam upaya hukum banding maka eksekusi benda jaminan tidak dilaksanakan karena debitur dimenangkan dalam perkaranya.

Salah satu contoh kasus upaya hukum debitur dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan yang pernah ditangani Pengadilan Negeri Pekalongan yaitu contoh kasus berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor : 51/Pdt.G/2016/PN.Pkl. Pada kasus tersebut debitur bernama Ahmad Suaem melakukan kredit pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan dengan jaminan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang bukan miliknya, yaitu milik Burhan. Pada perjalanan kredit bank tersebut debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya melakukan angsuran kredit dan terjadi penunggakan sehingga pihak bank melakukan eksekusi benda jaminan dengan melakukan lelang. Sebelum lelang dilakukan Burhan sebagai pihak ketiga pemilik tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut melakukan perlawanan agar eksekusi lelang dapat dibatalkan karena merasa dirugikan dengan adanya eksekusi tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, eksekusi benda jaminan merupakan hal menarik menjadi obyek pembahasan. Untuk itu pada artikel ini akan dibahas lebih lanjut mengenai upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan.

Upaya hukum adalah upaya yang diberikan Undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim. Dalam teori dan praktik dikenal ada dua macam upaya hukum yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Perbedaan antara keduanya adalah bahwa pada dasarnya upaya hukum biasa menanggihkan eksekusi (kecuali bila terhadap sesuatu putusan dikabulkan tuntutan serta mertanya), sedangkan upaya hukum luar biasa tidak menanggihkan eksekusi (Pitoyo, 2012).

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh Undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalaha/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2019).

Ruang lingkup penerapan eksekusi perdata tidak hanya meliputi bidang hukum perdata saja, namun juga dalam bidang hukum kepailitan, hukum Islam, dan pelaksanaan putusan arbitrase nasional maupun internasional dalam hal objek eksekusinya berada di dalam yurisdiksi hukum Republik Indonesia. Sedangkan apabila cara menjalankan putusan hakim perdata kita bandingkan dengan cara menjalankan putusan hakim pidana, maka boleh dikatakan bahwa cara menjalankan putusan hakim pidana itu agak mudah, sedangkan cara menjalankan putusan hakim perdata itu agak sulit, dimana pada eksekusi pidana dijalankan oleh jaksa (bersifat aktif), sedangkan eksekusi putusan hakim perdata dilaksanakan oleh panitera atau juru sita atas perintah ketua pengadilan negeri (bersifat pasif) (Soesilo, 1995).

Pada hukum acara perdata, jenis-jenis eksekusi dibedakan berdasarkan isi dan perintah amar putusan pengadilan yang hendak di eksekusi. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa eksekusi perdata diklasifikasikan menjadi 4 (empat) jenis, yaitu: membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR/208 RbG); 2. melaksanakan suatu perbuatan (Pasal 225 HIR/259 RbG); 3. eksukusi riil (Pasal 1033 Rv); 4. Parate eksekusi (1155, 1175 Ayat (2) BW) (Mertokusumo, 1998).

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis membatasi fokus penelitian pada masalah mengenai pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan dan Bagaimana upaya hukum bagi debitur dan atau pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan.

Penelitian mengenai upaya hukum terhadap eksekusi benda jaminan telah dilakukan beberapa peneliti. Namun penelitian ini mempunyai perbedaan mendasar terhadap penelitian yang telah ada. Adapun penelitian sebelumnya mengenai upaya hukum terhadap eksekusi benda jaminan antara lain:

- a. Jurnal yang ditulis oleh H. RM Anton Suyatno, dkk pada tahun 2014 berjudul “Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial” menunjukkan bahwa perbankan dalam praktiknya memilih eksekusi berdasarkan titel eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan. Bentuk penyelesaian ini memberikan rasa keadilan bagi perbankan dalam upaya pengembalian dana yang telah disalurkan kepada debitur. Namun dari total permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan ke Pengadilan Negeri sebesar 31% mendapatkan perlawanan, baik dari debitur maupun pihak lainnya. Dalam pemeriksaan gugatan perlawanan atas eksekusi Hak Tanggungan di masa depan dapat diterapkan prosedur pemeriksaan sederhana dimana hakim hanya memeriksa adanya pembayaran lunas dari debitur selaku termohon eksekusi, maupun adanya bukti kepemilikan yang sah dari pihak ketiga lainnya (Suyatno, 2014). Perbedaan jurnal

tersebut dengan artikel ini yaitu jurnal tersebut membahas perlawanan dalam eksekusi obyek jaminan hak tanggungan berdasarkan titel eksekutorial baik oleh debitur maupun pihak ketiga, sedangkan artikel ini membahas upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan melalui lelang oleh pihak ketiga dalam perkara Nomor : 51/Pdt.G/2016/PN.Pkl.

- b. Naskah publikasi penelitian yang dilakukan oleh Resa Ardiyanto tahun 2016 tentang “Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Jual Beli Tanah” menunjukkan bahwa Alasan-alasan yang menjadi dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi di Pengadilan Negeri Surakarta adalah atas dasar hak milik. Pertimbangan hakim dalam putusan mengenai dapatnya pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi di Pengadilan Negeri Surakarta adalah pihak ketiga tersebut memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena menguasai bidang tanah yang diperolehnya melalui perbuatan hukum jual beli (Ardiyanto, 2016). Perbedaan dengan artikel ini yaitu terletak pada perbuatan hukum terhadap obyek eksekusi, yaitu perbuatan hukum terhadap obyek eksekusi penelitian tersebut berupa jual beli, sedangkan pada artikel ini perbuatan hukum terhadap obyek eksekusi berupa perjanjian kredit.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis yaitu mengkaji dan menganalisa bahan-bahan hukum dan isu-isu yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian ini dilakukan untuk memecahkan persoalan yang timbul, sedangkan hasil yang dicapai berupa preskripsi mengenai apa yang seyogyanya dilakukan untuk mengatasi persoalan tersebut. preskripsi diberikan dalam bentuk saran atau rekomendasi (Suparno, 2000). Analisa data menggunakan metode kualitatif data yang telah diperoleh disusun secara sistimatis yang kemudian dianalisis dan hasilnya dilaporkan secara deskriptif yaitu paparan dalam bentuk bahasa prosa.

## **C. Hasil Dan Pembahasan**

### **1. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Benda Jaminan Hak Tanggungan**

Pada praktiknya benda jaminan yang dijaminakan pada kredit perbankan berupa jaminan benda tidak bergerak yaitu tanah sedangkan jaminan benda bergerak dapat berupa kendaraan bermotor maupun surat-surat berharga. Untuk tanah yang dijadikan jaminan maka harus dibebani hak tanggungan sedangkan jaminan benda bergerak dilakukan dengan jaminan

fidusia. Mengingat fokus penelitian ini membahas benda jaminan berupa jaminan benda tidak bergerak yaitu berupa tanah yang dibebani hak tanggungan maka pembahasan pelaksanaan eksekusi terhadap benda jaminan hanya terbatas pada pelaksanaan eksekusi terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan.

Secara yuridis formal Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang khusus, yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pada Undang-undang Hak Tanggungan juga diatur mengenai kedudukan Hak Tanggungan yang bereksekutorial titel.

Pengaturan eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijumpai pada Pasal 20. Pasal tersebut mengatur tentang jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan secara menyeluruh. Adapun Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahulukan daripada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu: eksekusi parat (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan (Djais, 2011).

Undang-undang Hak Tanggungan mengatur eksekusi obyek Hak Tanggungan secara sistematis dan terpadu. Kerangka pikir pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan dalam mengatur eksekusi adalah bertitik tolak pada jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan menurut prosedurnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan. Di dalam pasal ini diatur ada 3 (jenis) eksekusi obyek Hak Tanggungan, yaitu eksekusi *parat* (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan (Djais, 2011).

Selanjutnya berdasarkan pemikiran terpadu, maka masing-masing ketentuan tentang jenis eksekusi tersebut harus dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan lain dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur hal yang sama atau mengatur pelaksanaan lebih lanjut. Eksekusi *parat* yang diatur dalam Pasal 20 (1) a Undang-undang Hak Tanggungan harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e Undang-undang Hak Tanggungan. Ketentuan tentang eksekusi dengan pertolongan hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 20 (1) b Undang-undang Hak Tanggungan harus dihubungkan dengan ketentuan dalam penjelasan umum angka 9 dan Pasal 14 serta Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg, serta ketentuan tentang eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) Undang-undang Hak Tanggungan harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 20 (3) Undang-undang Hak Tanggungan.

Menurut pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan, keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan memerlukan peraturan pelaksanaan, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada. Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT yang berbunyi “Selama belum ada peraturan perUndang-undangan yang mengaturnya, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.

Ketentuan Pasal 26 tersebut dipertegas oleh bunyi Penjelasannya dan Penjelasan Umum Nomor 9. Di dalam penjelasan Pasal 26 UUHT dikatakan “Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg”. Ketentuan Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse akta hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perUndang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perUndang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hipotik hak atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan di dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan Hukum Acara tersebut di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat hak Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Penjelasan Umum angka 9 antara lain menyatakan “Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu

untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg”.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan peraturan-peraturan tersebut (Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg-pen.) ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perUndang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur di dalam kedua *reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dari bunyi ketentuan-ketentuan tersebut diketahui, bahwa ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan memerlukan peraturan pelaksanaan. Peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di sini adalah yang mengatur tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Beberapa pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang tiap-tiap jenis eksekusi [Pasal 20 (1) a Undang-undang Hak Tanggungan *jis.* Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e Undang-undang Hak Tanggungan untuk eksekusi *parat*; Pasal 20 (1) b Undang-undang Hak Tanggungan *jo.* Pasal 14 (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan untuk eksekusi dengan pertolongan hakim; dan Pasal 20 (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan untuk eksekusi penjualan di bawah tangan dirasa belum memadai.

Berdasarkan hal tersebut diketahui, bahwa menurut pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan, maka pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan memberlakukan atau “meminjam” ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg, sehingga dapat mewujudkan ciri Hak Tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan, maka prosedur eksekusi parat dan eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a *jis.* Pasal 11 (2) dan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, serta eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) Undang-undang Hak Tanggungan sampai saat ini belum berlaku (Djais, 2011).

## **2. Upaya Hukum Pihak Ketiga dalam Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Hak Tanggungan**

Biasanya pihak bank melakukan eksekusi hak tanggungan dengan penjualan lelang. Selanjutnya hasil penjualan lelang hak tanggungan digunakan untuk melunasi hutang debitur kepada bank dan apabila terdapat sisa hasil penjualan setelah dikurangi dengan pelunasan



hutang maka sisa tersebut diberikan kepada debitur. Namun apabila hasil penjualan lelang eksekusi hak tanggungan tersebut belum dapat melunasi hutang debitur maka debitur masih mempunyai kewajiban untuk melunasi sisa hutang yang telah dibayar melalui hasil penjualan lelang hak tanggungan.

Terkadang terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi benda jaminan. Misalnya penjaminan benda jaminan kredit dilakukan tanpa sepengetahuan pihak ketiga sedangkan pihak ketiga tersebut merupakan pemilik sah benda jaminan dan atau mempunyai hak bagian atas benda jaminan yang dilelang, misalnya pihak ketiga merupakan salah satu ahli waris atas tanah yang dijamin. Apabila tanah tersebut dilelang tentunya merugikan pihak ketiga.

Terhadap eksekusi benda jaminan tersebut debitur dan atau pihak ketiga yang merasa dirugikan atas eksekusi benda jaminan dapat melakukan upaya hukum. Maksud upaya hukum tersebut agar eksekusi benda jaminan dibatalkan atau apabila telah dilaksanakan eksekusi agar eksekusi dinyatakan batal demi hukum. Upaya hukum debitur atau pihak ketiga terhadap eksekusi benda jaminan yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.

Untuk memberikan gambaran mengenai upaya hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan berikut ini diberikan contoh berdasarkan salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor : 51/Pdt.G/2016/PN.PKL tanggal 6 Desember 2016. Para pihak perkara ini pelawan dan terlawan, yaitu pelawan Husnul Hakim, yang memberikan kuasa kepada H.R. Suryo Pranoto, S.H. Advokat. Terlawan yaitu PT. Bank Mega, Tbk, (Terlawan I), .Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Cabang Pekalongan (Terlawan II), Eka Hendra M, (Terlawan III), dan Akhmad Wanudin, (Terlawan IV).

Pelawan dalam gugatannya menyatakan bahwa hukum memberikan peluang kepada Pihak ke-3 (tiga) manakala hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan / penetapan Pengadilan, maka ia yang merasa dirugikan (Pihak ke-3 (tiga) dapat mengajukan Perlawanan terhadap Putusan/Penetapan tersebut. (Pasal 378 Rv). Pelawan adalah Pemilik syah dan Penghuni Bangunan rumah di atas tanah yang tercantum dalam SHM Nomor 01152 tanggal 03 mei 2007 atas nama Wanudin seluas 216 m<sup>2</sup>, dan SHM Nomor 01930 tanggal 9 Agustus 2011 atas nama Akhmad Wanudinseluas 212 m<sup>2</sup> terletak di Jl. Untung Suropati Tegalorejo Kec. Pekalongan Barat Kota Pekalongan Propinsi Jawa Tengah (selanjutnya disebut obyek sengketa). Pelawan telah menghuni Bangunan rumah tersebut sejak 16 April 1965, atas dasar tanah waris peninggalan almarhumah Ibu Maryam binti Aplal yang sudah di sertipikatkan atas nama Pelawan sebagaimana dibuktikan dalam Surat

Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) sebagaimana terlampir.

Setelah adanya proses pewarisan, tanah rumah tersebut disertipikatkan atas nama Pelawan yang kemudian dipinjam oleh Terlawan 4 (empat) untuk agunan kredit pada PT. Bank Mega, Tbk, Kantor Cabang Pekalongan yang beralamat di Jl. KH. Mansyur No. 30 Pekalongan sebagai Terlawan 1 (satu). Menurut keterangan dari Terlawan 4 (empat), pada tanggal 26 Juli 2016 maka Terlawan 4 (empat) telah memenuhi surat panggilan dari Pengadilan Negeri Pekalongan terkait dengan surat panggilan relaas Nomor : 08/Pdt.Eks./2016/Pn.Pkl tentang Aanmaning / teguran seusai dengan kutipan Grose Risalah lelang No. 557/2015 tanggal 13 Oktober dalam perkara antara; Eka Hendra M / Terlawan 3 (tiga) sebagai Pemohon Eksekusi melawan Akhmad Wanudin / Terlawan 4 (empat) sebagai Termohon Eksekusi.

Penetapan salinan / Kutipan / Grose Risalah lelang tersebut menyebutkan bahwa Barang-barang yang di lelang yaitu obyek sengketa. Menurut pelawan bahwa yang di lelang berdasarkan risalah lelang No : 557 / 2015 bukan obyek sengketa, sehingga dengan demikian telah terjadi kekhilafan (Diskualifikasi *in obyekta*). Karena penetapan 2 (dua) buah bidang Tanah Kosong dalam satu hamparan merupakan pertimbangan yang salah dan keliru karena tanah tersebut adalah bangunan rumah dan telah dihuni oleh Pelawan beserta Keluarganya selaku ahli waris Almh. Ibu Maryam binti Aplal atau bukan Tanah Kosong.

Menurut pelawan atas dasar tindakan dari Terlawan 2 (dua) yang melelang barang jaminan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya yaitu melelang barang jaminan berupa Tanah Kosong dalam satu hamparan sedang kenyataannya tanah tersebut berdiri Bangunan Rumah yang di huni oleh Pelawan dan Keluarganya sehingga Pelawan berakibat mengalami kerugian baik materiil maupun imateriil.

Menurut Pelawan bahwa pembelian secara lelang 2 (dua) bidang Tanah Kosong dalam satu hamparan milik Pelawan adalah perbuatan yang tidak dibenarkan secara hukum karena adanya fakta hukum yang tidak sesuai mengenai obyeknya, sehingga pemenang lelang yakni Terlawan 3 (Tiga) merupakan pembeli yang beritikad tidak baik.

Berdasarkan hal tersebut maka menurut Pelawan terbitnya surat penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan yang di dasarkan pada Risalah lelang dan Pengumuman lelang melalui surat kabar sebagai pengumuman lelang ke 2 (dua) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selaku Terlawan 2 (dua) adalah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya sehingga penetapan Pengadilan Negeri

No. 08/Pdt.Eks/2016/PN. Pkl telah ada kekhilafan dan kekeliruan yang karenanya harus dinyatakan batal tidak mengikat kepada Pelawan.

Berdasarkan hal - hal yang diuraikan diatas maka Pelawan mengajukan perlawanan agar Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan memberikan putusan yang pada pokoknya membatalkan eksekusi benda jaminan hak tanggungan.

Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa perkara ini menyangkut perlawanan atas eksekusi hak tanggungan sehingga dipertimbangkan ruang lingkup perlawanan terhadap eksekusi menurut hukum. Menurut pasal 29 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah bahwa hak tanggungan merupakan pengganti bentuk grosse akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR di mana dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, maka tidak berlaku lagi Credietverband St.1908-542 jo St.1909-586 sebagaimana dirubah dengan St.1937-190 jo St.1937-191 dan juga tidak berlaku ketentuan Hipotik dalam Buku II, Bab XXI KUH Perdata (Pasal 1162-1232 KUH Perdata) sepanjang jaminannya mengenai hak atas tanah, sehingga eksekusi hak tanggungan termasuk dalam pengertian eksekusi grosse akta pengakuan hutang dan perlawanan atas eksekusinya diatur dalam Pasal 224 HIR.

Majelis Hakim mempertimbangkan, apakah Pelawan dalam hal ini termasuk dalam pihak yang berhak untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan? Berdasarkan dalil gugatan Pelawan, Pelawan adalah pemilik sah dari obyek sengketa yang didapatkan Pelawan berdasarkan warisan dari orangtua Pelawan, yang kemudian sertipikat tersebut dipinjam oleh Terlawan IV untuk dijadikan jaminan kredit pada PT. Bank Mega (Tbk) (Terlawan I). Hal tersebut ditolak dengan tegal oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III.

Antara Terlawan I dan Terlawan IV telah terjadi hubungan hukum sebagai Kreditur dan Debitur, berdasarkan perjanjian Kredit Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) Debitur (Terlawan IV) telah menerima fasilitas Term Loan sejumlah Rp. 250.000.000,- dan Term Loan (*Existing*) dan *Fixed Loan (New)* sebesar Rp. 314.600.154,79.

Bahwa Terlawan IV sebagai debitur dalam Perjanjian kredit tersebut telah menyerahkan jaminan untuk menjamin pembayaran kembali atas Fasilitas Kredit yang diberikan Terlawan I, berupa tanah obyek sengketa dengan Hak Tanggungan Bahwa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga merupakan suatu Akta yang otentik yang mempunyai kekuatan Eksekutorial. Dengan demikian dalam hal Debitur (Terlawan IV) wanprestasi/ingkar janji maka Terlawan I

berhak untuk melakukan eksekusi/penjualan atas Objek Jaminan, sebagai penyelesaian kewajiban terlawan IV kepada Terlawan I ;

Bahwa dalam sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdato diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu: a. Kesepakatan (*Toesteming/Izin*), b. Kecakapan Bertindak, c. Suatu Hal tertentu dan d. Adanya Kausa yang Halal. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang disebut dalam Pasal 1320 KUHPerdato dimana jika tidak dipenuhinya dua syarat pertama yaitu syarat sepakat antara kedua belah pihak dan kecakapan akan berakibat perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika salah satu dari dua syarat terakhir tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum

Selanjutnya dalam suatu hal tertentu maksudnya adalah suatu perjanjian haruslah mempunyai obyek tertentu. Yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian) dan terhadap obyek tertentu dari suatu perjanjian, khususnya jika obyek kontrak berupa barang, ditentukan sebagai berikut :

- a. Benda yang merupakan obyek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdato)
- b. Pada saat kontrak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat 1 KUHPerdato)
- c. Jumlah barang tersebut boleh tidak tertentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat 2 KUHPerdato)
- d. Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat 1 KUHPerdato)
- e. Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat 2 KUHPerdato)

Setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat berupa Perjanjian Kredit Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) antara PT Bank Mega (Terlawan I) dengan Akhmad Wanudin (Terlawan IV), dalam Pasal 2 disebutkan bahwa Terlawan IV (Akhmad Wanudin) menyerahkan agunan/jaminan. Berdasarkan bukti bukti yang ada, maka dengan beralihnya pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik tanah obyek sengketa dari Pelawan kepada Terlawan IV berdasarkan jual beli maka perjanjian Fasilitas Pembiayaan Mega Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) antara PT Bank Mega (Terlawan I) dengan Akhmad Wanudin (Terlawan IV) yang dibuat oleh Terlawan I dan Terlawan IV secara hukum mengikat kedua belah pihak.

Oleh karena obyek sengketa telah beralih pemegang haknya dari Pelawan kepada Terlawan IV dan menjadi obyek hak tanggungan dalam perjanjian Fasilitas Pembiayaan Mega

Usaha Kecil Menengah (Mega UKM) antara PT Bank Mega (Terlawan I) dengan Akhmad Wanudin (Terlawan IV), maka secara hukum dapat dikatakan bahwa Pelawan tidak memiliki kapasitas sebagai pihak/Pelawan sehingga Majelis Hakim dalam putusannya menyatakan gugatan pelawan dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaart*).

Berdasarkan perkara Nomor 51/Pdt.G/2016/PN.Pkl di atas dapat diketahui bahwa upaya hukum terhadap pelaksanaan eksekusi benda jaminan diajukan oleh pihak ketiga. Pihak ketiga tersebut dalam hal ini adalah pelawan merasa dirugikan dengan adanya eksekusi yang dilakukan terhadap bidang tanah yang diakuinya sebagai miliknya.

Mengingat perlawanan dilakukan oleh pihak ketiga maka harus dibuktikan terlebih dahulu apakah pihak ketiga mempunyai kapasitas sebagai pelawan terhadap obyek sengketa. Jika pihak ketiga mempunyai kapasitas dan atau keterkaitan dengan obyek sengketa, misalnya sebagai pemilik atau penyewa maka perkaranya dapat dilanjutkan dengan pembuktian mengenai eksekusi benda jaminan. Pembuktian mengenai eksekusi benda jaminan berkaitan dengan sah tidaknya eksekusi dan atau apakah eksekusi perlu ditunda, misalnya dalam hal obyek eksekusi masih dalam masa sewa pihak ketiga yang belum selesai.

Berdasarkan hasil pembuktian diperoleh fakta bahwa tanah obyek sengketa telah dijual kepada pihak terlawan IV. Hal ini menyebabkan Pelawan tidak mempunyai kapasitas terhadap eksekusi menyebabkan gugatannya ditolak. Mengingat pelawan tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan maka eksekusi terhadap obyek sengketa tidak perlu dipertimbangkan.

Menurut hukum bahwa perlawanan eksekusi pada dasarnya adalah upaya untuk melumpuhkan atau menunda eksekusi. Perlawanan terhadap eksekusi dibagi menjadi 2 (dua) yaitu *Derden Verzet* dan *Partai Verzet*. *Derden Verzet* merupakan perlawanan terhadap eksekusi yang dilakukan pihak ketiga diluar para pihak yang berkepentingan dengan dasar atau alasan kepemilikan artinya obyek yang dieksekusi merupakan milik orang lain yaitu milik pihak ketiga. Dalam *Derden Verzet* yang melakukan perlawanan adalah pihak ketiga yang merasa pemilik atas obyek eksekusi. Sedangkan *Partai Verzet* merupakan perlawanan eksekusi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang terkait dengan eksekusi dan pada umumnya dilakukan oleh debitur (termohon eksekusi). Dalam eksekusi pihak yang berkepentingan adalah Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi. *Derden Verzet* mempedomani Pasal 378 s.d. 382 Rv, sedangkan *Partai Verzet* didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 195 ayat (6) HIR;

Pada dasarnya baik *Derden Verzet* maupun *Partai Verzet* merupakan perlawanan terhadap putusan pengadilan, baik berupa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang belum dijalankan, bisa juga terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap, bisa juga

terhadap penetapan baik sita jaminan (*Consevoir Beslag*) maupun penetapan eksekusi baik berdasar putusan *uitvoerbaar bij voorrad*, atau penetapan eksekusi atas putusan berkekuatan hukum tetap atau penetapan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR yaitu eksekusi grosse akta pengakuan hutang, hipotik atau *credietverband*, dan bisa juga terhadap eksekusi putusan perdamaian.

#### D. Simpulan

Pelaksanaan eksekusi terhadap tanah jaminan kredit bank yang dibebani hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Namun belum ada peraturan pelaksanaan tentang prosedur atau tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekusi hak tanggungan didasarkan pada Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Upaya hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi benda jaminan yaitu dengan melakukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan eksekusi benda jaminan. Terhadap gugatan tersebut mula-mula harus ditentukan terlebih dahulu apakah pihak ketiga tersebut mempunyai keterkaitan dengan obyek sengketa untuk menentukan apakah pihak ketiga tersebut mempunyai kapasitas mengajukan gugatan. Jika pihak ketiga tidak mempunyai keterkaitan dengan obyek sengketa maka tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan sehingga gugatannya patut ditolak.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Mertokusumo, S. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia* (ed. V. cet). Yogyakarta: Liberty.
- Pitoyo, R. W. (2012). *Strategi Jitu memenangi Perkara Perdata dalam Praktik Peradilan*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Soekanto, S. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soemitro, R. H. (1988). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Soesilo, R. (1995). *RIB/HIR dengan penjelasan*. Bogor: Politeia.
- Subagyo, P. J. S. (1997). *Metode Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suparno. (2000). *Hukum Jaminan Fidusia: Prinsip Publisitas pada Jaminan Fidusia*. Jakarta: Garudhawaca.

##### B. Artikel Jurnal / Karya Ilmiah

- Ardiyanto, R. (2016). *Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Jual Beli*

*Tanah*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

RM. Anton Suyatno, dkk (2014), *Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial*, Jurnal Hukum Peradilan, Vol 3, No 1 (2014)

D. Maryono, and M. Azhar, "Eksekusi Putusan Pengadilan Hubungan Industrial: Beberapa Catatan Masukan RUU Hukum Acara Perdata," *Administrative Law & Governance Journal*, vol. 1, no. 3, pp. 345 - 350, Dec. 2018. [https://doi.org/10.14710/alj.v1i3.345 - 350](https://doi.org/10.14710/alj.v1i3.345-350)

### C. Undang-undang dan Peraturan

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)

### D. Internet

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2019). Upaya Hukum dalam Hukum Acara Perdata. Retrieved from <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>

Djais, M. (2011). Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Tidak Sah Menurut Hukum. Retrieved from <http://hukum.kompasiana.com>