

Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Dari Asas *Droit de suite* Dalam Eksekusi Hak Tanggungan

Galih Kurnia Sakti, Ana Silviana
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang
kurniagalih1@gmail.com

Abstract

The principle of droit de suite provides legal certainty to creditors of their right to get repayment of the proceeds from the sale of the land object of the Mortgage if the debtor breaks the promise, even though the land object of the Mortgage has been sold by the owner (giver of the Mortgage) to a third party. This article discusses the issue of protection of third parties from the droit de suite principle in the execution of Mortgage Rights, the problems faced and their solutions. The method used is normative juridical. The results of the study show that third party legal protection from the droit de suite principle in the execution of Mortgage includes the fulfillment of publicity rights in the registration of Mortgage, auction sales announced at the execution of Mortgage and prohibition of auctioning third party property. directly in the Mortgage agreement or does not have a direct legal relationship with the Mortgage agreement so that third party protection is not direct protection. The solution is to involve a third party related to the object of the Mortgage as a party to the agreement.

Keywords: *protection; execution; mortgage rights*

Abstrak

Azas *droit de suite* memberikan kepastian hukum kepada kreditur terhadap haknya untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan atas tanah objek Hak Tanggungan jika debitur ingkar janji, walaupun tanah objek Hak Tanggungan tersebut telah dijual pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga. Artikel ini membahas persoalan mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan, permasalahan yang dihadapi dan solusinya. Metode yang digunakan yaitu yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan perlindungan hukum pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan antara lain pemenuhan hak publisitas dalam pendaftaran Hak Tanggungan, penjualan lelang yang diumumkan pada eksekusi Hak Tanggungan dan pelarangan pelelangan harta pihak ketiga. Permasalahan yang dihadapi yakni pihak ketiga bukan pihak langsung dalam perjanjian Hak Tanggungan atau tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan perjanjian Hak Tanggungan sehingga perlindungan pihak ketiga bukan perlindungan langsung. Solusinya yakni melibatkan pihak ketiga yang terkait dengan objek Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan.

Kata kunci : *perlindungan; eksekusi; hak tanggungan.*

A. PENDAHULUAN

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat Hak

Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan irah-irah tersebut, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Selain mudah eksekusinya dengan adanya *eksekutorial titel* tersebut, Hak Tanggungan juga mempunyai azas *droit de preference* dan azas *droit de suite*.

Azas *droit de preference* pada Hak Tanggungan yaitu suatu asas yang menempatkan pemegangnya kedudukan yang diutamakan atau didahulukan yang secara *inplisit* ada pada Pasal 1 ke 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagai hak jaminan yang pembebanannya pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, termasuk atau tidak termasuk benda-benda lain sebagai satu kesatuan dengan tanah dimaksud, sebagai pelunasan utang tertentu, yang menempatkannya dengan kedudukan yang utama kepada kreditor tertentu dibandingkan kreditor lain.

Untuk azas *droit de suite* (selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada) Hak Tanggungan. Frieda Husni Hasbullah menyatakan bahwa *droit de suite* atau *zaaksgesvolg* merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). Hak kebendaan itu sendiri adalah suatu hak absolut, artinya hak yang melekat pada suatu benda, memberikan kekuasaan langsung atas benda tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang (Hasbullah, 2005). Azas *droit de suite* Hak Tanggungan dinyatakan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Berdasarkan hal tersebut maka Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang mempunyai sifat mutlak, yang berarti hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan hak melakukan tuntutan kepada siapa saja yang hendak mengganggu hak tersebut. Azas *droit de suite* memberikan kepastian hukum kepada kreditor terhadap haknya untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan atas tanah objek Hak Tanggungan jika debitur ingkar janji, walaupun tanah objek Hak Tanggungan tersebut telah dijual pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga (Sjahdeini, 1999).

Jika dihubungkan dengan eksekusi Hak Tanggungan asas azas *droit de suite* dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik jika objek Hak Tanggungan mempunyai hubungan dengan pihak

ketiga (misalnya beralih kepada pihak ketiga melalui jual beli, pihak ketiga sebagai penyewa objek hak tanggungan maupun pihak ketiga sebagai pemilik objek Hak Tanggungan) baik sebelum dibebani Hak Tanggungan maupun setelah dibebani Hak Tanggungan. Misalnya eksekusi objek Hak Tanggungan yang dibeli pihak ketiga beritikad baik dapat menyebabkan terganggunya kepentingan pihak ketiga tersebut terhadap objek Hak Tanggungan yang berada dalam penguasaannya karena jual beli. Untuk itu pihak ketiga beritikad baik yang mempunyai hak terhadap objek Hak Tanggungan harus dilindungi haknya pada eksekusi Hak Tanggungan karena adanya azas *droit de suite*.

Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini hendak membahas mengenai permasalahan perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan, permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan hukum pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan solusinya.

Kajian ini menggunakan teori keadilan sebagai analisis permasalahan pada objek kajian. Konsep keadilan dalam permasalahan penelitian dapat ditinjau dari makna keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Asas *droit de suite* sebagaimana dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada merupakan hak kebendaan yang mempunyai sifat mutlak, yang berarti hak tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda objek Hak Tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*).

Ditinjau dari teori keadilan, sifat mutlak hak kebendaan asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan harus memperhatikan hak dari pihak ketiga yang menguasai objek Hak Tanggungan. Artinya asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak boleh merugikan pihak ketiga. Memaknai konsep keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan secara sepotong-sepotong atau parsial antara tujuan dan pelaksanaannya namun harus dilihat secara komprehensif dan menyeluruh. Hal ini berarti bahwa, nilai keadilan yang terkandung pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan harus diletakkan pada konsep dasar adanya hak dan kewajiban yang lahir dan harus dilaksanakan oleh para pihak dalam pembebanan Hak Tanggungan dalam hal ini kreditur dan debitur yang melaksanakan perjanjian kredit serta pihak ketiga. Secara filosofis konsep keadilan pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan lahir untuk melindungi kepentingan kreditur disatu sisi, disamping pelaksanaan debitur yang

wanprestasi agar melakukan kewajiban pembayaran atas kredit yang menjadi tanggung jawabnya dan pihak ketiga yang menguasai objek Hak Tanggungan agar tidak dirugikan di sisi lain.

Hal tersebut sejalan dengan pendapat John Rawls yang menekankan bahwa keadilan dapat dicapai jika distribusi hak dan kewajiban dalam masyarakat terjadi dengan berimbang. Hal ini disebabkan perimbangan hak dan kewajiban, maka setiap orang mendapatkan peluang yang sama mendapatkan manfaat darinya dan secara nyata, serta menanggung beban yang sama. Hal ini diartikan bahwa keadilan bagi pihak ketiga pada asas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan akan tercapai jika hak dan kepentingan pihak ketiga dapat diberikan dari adanya eksekusi Hak Tanggungan. Namun demikian pihak ketiga harus berkedudukan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dilakukan melalui: Penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan, *Parate* eksekusi dan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri.

Pada Hak Tanggungan berlaku azas *droit de suite* (selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada), artinya Hak Tanggungan melekat selalu mengikuti objek Hak Tanggungan dimanapun objek Hak Tanggungan tersebut berada. Hak Tanggungan tetap membebani objek Hak Tanggungan ditangan siapapun objek Hak Tanggungan tersebut berada. Hal ini mengandung arti kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap mempunyai hak menjual lelang benda objek Hak Tanggungan walaupun haknya sudah berpindah kepada pihak lain (*droit de suite*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan?
- b. Apa permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan bagaimana solusinya?

Kajian mengenai eksekusi Hak Tanggungan sudah banyak dilakukan namun tulisan ini mempunyai perbedaan dengan kajian yang sudah ada. Beberapa penulis yang melakukan kajian mengenai eksekusi Hak Tanggungan antara lain Ngadenan dengan artikelnya yang berjudul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid (Ngadenan, 2009). Artikel tersebut membahas eksekusi Hak Tanggungan secara umum sedangkan tulisan ini mengkaji eksekusi Hak Tanggungan dari aspek

perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan. Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Budianto dengan judul artikelnya berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Karawang (Budianto, 2013). Artikel ini membahas mengenai eksekusi membahas mengenai Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit secara umum berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan sedangkan artikel ini membahas eksekusi Hak Tanggungan dengan fokus perlindungan hukum pihak ketiga dari azas *Droit de suite* pada eksekusi Hak Tanggungan. Kemudian artikel yang ditulis oleh Dimas Nur Arif Putra Suwandi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Suwandi, 2018). Artikel tersebut fokus mengkaji mengenai perlindungan hukum eksekusi Hak Tanggungan. sedangkan artikel ini membahas perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam eksekusi Hak Tanggungan.

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih fokusnya membahas mengenai perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan dan bagaimana solusinya.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian hukum sebagai norma (Pradityo, 2016). Metode penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang meneliti hukum dari perspektif internal dengan objek penelitiannya yaitu norma hukum. Penelitian hukum normatif berfungsi untuk memberi argumentasi yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma (Diantha, 1017). Penelitian ini menggunakan sumber data sekunder dan data sekunder baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yaitu mengkaji buku-buku referensi, jurnal, hasil penelitian dan literatur yang berhubungan dengan penelitian (Syamsudin & Luthan, 2018). Metode analisis data yang digunakan yakni metode deskriptif kualitatif, yaitu data analisis dengan fokus kepada analisis hukumnya dan menelaah bahan-bahan hukum yang dipelajari sebagai sesuatu yang utuh, yaitu dengan menggabungkan antara permasalahan hukum dan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga dihasilkan suatu kesimpulan yang dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang ada (Sjahdeini, 1999).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Dari Azas *Droit de suite* Dalam Eksekusi Hak Tanggungan.

Kewenangan pihak bank sebagai kreditur dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tidak terlepas dari ciri Hak Tanggungan yang memiliki hak yang diutamakan atau asas *droit de preference* yang berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka berkenaan dengan jaminan hak tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang utama dibandingkan kreditur lainnya, atau kedudukan utama tersebut sesuai dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Dengan kata lain, hak tanggungan memberikan hak yang didahulukan atau yang disebut dengan prinsip *droit de preference*, yang berlaku sejak tanggal pendaftarannya pada Badan Pertanahan Nasional adalah bahwa kreditur (penerima hak tanggungan) berhak untuk mengambil pelunasan piutangnya atas hasil eksekusi hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hak tanggungan mendahului kreditur lainnya. Bahkan sekalipun pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga, hak yang didahulukan dari penerima hak tanggungan tidak hapus karena objek yang menjadi objek jaminan hak tanggungan tidak termasuk dalam harta pailit pemberi hak tanggungan. Dengan demikian penerima hak tanggungan tergolong dalam kelompok kreditur yang mempunyai kedudukan yang terkuat karena pemenuhan piutangnya harus terlebih dahulu dari kreditur lainnya. Karena hak tanggungan merupakan hak kebendaan, maka hak jaminan hak tanggungan tersebut berlaku pihak ketiga, maka terhadap hak tanggungan tersebut berlaku asas publisitas, artinya hak tanggungan harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional yang bersangkutan.

Bahwa hak tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apa pun juga (Sjahdeini, 1999). Berdasarkan asas tersebut, pemegang Hak Tanggungan selalu dapat menjalankan haknya dan tidak peduli dalam penguasaan siapa objek tersebut berpindah. Hal tersebut merupakan materialisasi dari asas *droit de suite* atau *zaakgevolg* sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Asas *droit de suite* merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, yaitu walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melalui eksekusi apabila debitur cidera janji. Asas *droit de suite* yang melekat Hak Tanggungan bersama benda jaminan Hak Tanggungan

berada akan berimplikasi hingga eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Artinya eksekusi juga berlaku terhadap Hak Tanggungan dimana benda jaminan di tangan siapapun berada. Yang menjadi masalah yaitu eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan yang dikuasai pihak ketiga yang beritikad baik akan merugikan pihak ketiga tersebut.

Kenyataannya terkadang terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi benda jaminan dengan pembenahan Hak Tanggungan. 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 atau pihak ketiga sebagai penyewa benda jaminan yang dilelang, misalnya pihak ketiga merupakan salah satu ahli waris atas tanah yang dijamin. Apabila tanah tersebut dilelang tentunya merugikan pihak ketiga.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut ada beberapa hal yang melindungi pihak ketiga terhadap asas *droit de suite* terhadap eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan. Perlindungan hukum tersebut yaitu sebagai berikut:

a. Perlindungan Preventif

Perlindungan merupakan perlindungan yang diberikan sebelum adanya permasalahan terhadap pihak ketiga dari adanya eksekusi Hak Tanggungan, atau perlindungan yang bersifat pencegahan. Perlindungan preventif terhadap pihak ketiga terhadap asas *droit de suite* terhadap eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan antara lain:

1) Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak Tanggungan lahir setelah adanya pendaftaran Hak Tanggungan. Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak

Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 *Juncto* Penjelasan Umum butir 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitur terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa: Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Setelah dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT-Notaris sebagai narasumber/responden penelitian ini, persyaratan dokumen/berkas yang disampaikan PPAT antara lain meliputi:

- a. Surat Pengantar yang dikeluarkan PPAT.
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
- c. Sertipikat asli hak atas tanah objek Hak Tanggungan.
- d. Lembar ke-2 Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
- e. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Pasal 14 ayat (1) UUHT, bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku jo Pasal 119 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan, bahwa: dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 114, 115, 116, dan 117, kepala Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen (Harsono, 2003). Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang didalamnya berisi data yuridis dan data fisik objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Berdasarkan pendaftaran Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa untuk pendaftaran Hak Tanggungan dibutuhkan data yuridis maupun data fisik tanah sehingga dapat diketahui siapa pemegang hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Selain itu dibutuhkan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam hal pembebanan Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak lain. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dihindari pembebanan Hak Tanggungan oleh yang tidak berhak terhadap objek Hak Tanggungan sehingga dapat dihindari penyalahgunaan Hak Tanggungan yang dapat merugikan pihak lain termasuk pihak ketiga. Hal ini mengingat terhadap tanah objek Hak Tanggungan akan tercantum status tanah tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan.

Selain itu pendaftaran Hak Tanggungan dapat mencegah penyalahgunaan objek Hak Tanggungan terhadap perbuatan yang dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan maupun pihak ketiga dari kesewenang-wenangan penerima Hak Tanggungan. Kreditor selaku

pemegang Hak Tanggungan baru dapat menggunakan hak-haknya yang diatur pada UUHT setelah Akta Pembebanan Hak Tanggungan beserta sertifikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut didaftarkan di Kantor Pertanahan, hal ini diatur pada Pasal 13 ayat (1) jo. Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Demikian pula dalam hal eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan sebelum lahirnya Hak Tanggungan atau sebelum didaftarkannya Hak Tanggungan. Dengan demikian pendaftaran Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi pihak-pihak terkait pembebanan Hak Tanggungan, termasuk pihak ketiga kepentingannya juga ikut terlindungi.

2) Pengumuman penjualan lelang Hak Tanggungan

Pasal 1 Angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyatakan bahwa Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan dalam hal ini termasuk pihak ketiga.

Jika kreditor mengajukan permohonan lelang dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan, Kantor Lelang wajib terlebih dahulu memberitahukan kepada debitor mengenai adanya permohonan lelang dari kreditor agar debitor tahu bahwa objek Hak Tanggungan miliknya telah didaftarkan di Kantor Lelang. Selanjutnya sebelum dilakukan pelelangan berdasarkan Pasal 44 PMK Petunjuk Pelaksanaan Lelang kreditor wajib mengumumkannya sebanyak 2 (dua) kali melalui surat kabar harian, jangka waktu pengumuman lelang pertama ke pengumuman lelang kedua berselang 15 (lima belas) hari dan tidak jatuh pada hari libur/hari besar. Kemudian pengumuman lelang kedua harus dilakukan paling singkat 14 (empat belas) hari sebelum lelang dilaksanakan. Ketentuan tersebut merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap debitor maupun pihak ketiga dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan karena pengumuman tersebut digunakan sebagai cara yang efektif agar khalayak termasuk pihak ketiga terkait Hak Tanggungan mengetahui bahwa akan diadakan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan milik debitor yang kemungkinan ada keterkaitan dengan pihak ketiga, khususnya pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan. Disamping itu melalui pengumuman lelang semakin banyak peserta lelang yang mengikuti pelelangan.

3) Larangan melakukan eksekusi harta milik pihak ketiga

Ketentuan hukum eksekusi tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo Pasal 207 HIR jo Pasal 208 HIR. Berdasarkan buku II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebutkan bahwa: perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo Pasal 206 ayat (6) RB.

Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo Pasal 207 HIR jo Pasal 208 HIR memberikan perlindungan kepada pihak ketiga pemilik harta yang akan dieksekusi kaitannya dengan eksekusi Hak Tanggungan. Dalam hal pihak ketiga merupakan pemilik harta terkait objek Hak Tanggungan maka objek harta pihak ketiga terkait Hak Tanggungan tidak dapat dilelang. Artinya eksekusi melalui penjualan lelang terhadap objek Hak Tanggungan tidak termasuk harta milik pihak ketiga.

b. Perlindungan Represif

Perlindungan represif kepada pihak ketiga eksekusi Hak Tanggungan diberikan setelah terjadinya sengketa. Perlindungan represif terhadap eksekusi Hak Tanggungan diberikan untuk menghentikan atau membatalkan eksekusi. Perlindungan represif yang diberikan oleh hukum yaitu berupa tindakan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan terhadap adanya eksekusi Hak Tanggungan yang dianggap merugikan pihak ketiga.

Gugatan merupakan suatu tindakan yang mempunyai tujuan mendapatkan perlindungan hak yang diberikan pengadilan guna mencegah *eigenrichting*. Pihak yang mengajukan gugatan membutuhkan atau berkepentingan terhadap perlindungan hukum. Berdasarkan hal tersebut maka ia mengajukan gugatan ke pengadilan. Sudah sepantasnya jika disyaratkan adanya suatu kepentingan untuk mengajukan gugatan. subjek hukum yang tidak mengalami kerugian namun mengajukan gugatan, hal ini berarti tidak mempunyai kepentingan. Sudah sewajarnya jika gugat tersebut ditolak oleh pengadilan. Namun demikian tidak semua kepentingan dapat diterima sebagai dasar pengajuan gugatan, yaitu kepentingan yang belum cukup menimbulkan hak untuk menuntut bagi dirinya supaya dapat diterima pengadilan untuk dilakukan pemeriksaan.

Gugatan/tuntutan hak yang di dalam Pasal 118 ayat 1 HIR (Pasal 142 ayat 1 Rbg) disebut tuntutan perdata (*burgelijke vordering*). Gugatan dapat diajukan secara tertulis (Pasal 118 ayat 1 HIR, 142 ayat 1 Rbg) ataupun lisan (Pasal 120 HIR, 144 ayat 1 Rbg) (Mertokusumo, 2002).

Surat gugat harus ditandatangani oleh penggugat atau wakilnya. Yang dimaksud dengan wakil adalah seorang kuasa yang sengaja diberi kuasa berdasarkan suatu surat kuasa khusus, yang membuat dan menandatangani surat gugat. Kuasa ini dapat diberikan secara lisan, yaitu apabila pihak yang bersangkutan atau pemberi kuasa hadir juga secara pribadi ke persidangan (Pasal 123 ayat 1 HIR, 147 ayat 1 Rbg). Atau para pihak dapat memberi kuasa pada wakilnya secara tertulis dengan surat kuasa khusus (Sutantio & Oeripkartawinata, 2002).

2. Permasalahan yang Dihadapi dalam Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dari Azas *Droit de suite* dalam Eksekusi Hak Tanggungan dan Bagaimana Solusinya

Permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan terhadap pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu pihak ketiga bukan pemilik objek Hak Tanggungan dan pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dalam perjanjian Hak Tanggungan. Dengan adanya azas *droit de suite* tersebut maka Hak Tanggungan bersifat absolut atau mutlak yaitu memberikan kekuasaan langsung atas benda objek Hak Tanggungan tersebut dan dapat dipertahankan terhadap tuntutan oleh setiap orang.

Dalam hal pihak ketiga bukan pemilik objek Hak Tanggungan dan tidak terkait atau mempunyai hukum dengan perjanjian Hak Tanggungan maka perlindungan hukum yang diberikan merupakan perlindungan hukum tidak langsung terkait adanya eksekusi Hak Tanggungan. Misalnya dalam hal pihak ketiga merupakan pembeli objek Hak Tanggungan maka hubungan hukum yang timbul merupakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli objek Hak Tanggungan, demikian pula dalam hal pihak ketiga merupakan penyewa objek Hak Tanggungan maka hubungan hukum yang timbul merupakan hubungan hukum antara penyewa dan pemberi sewa yang tidak terkait dengan objek Hak Tanggungan. Dalam hal pihak ketiga yang tidak terkait dengan perjanjian Hak Tanggungan tersebut dirugikan dengan adanya eksekusi Hak Tanggungan maka tuntutan ganti rugi dapat dialamatkan kepada pihak dimana pihak ketiga yang dirugikan tersebut melakukan hubungan hukum, misalnya pembeli kepada penjual atau penyewa kepada pemberi sewa.

Untuk mengatasi hal tersebut maka perlindungan hukum secara langsung kepada pihak ketiga dapat dilakukan dengan menarik pihak ketiga terkait objek Hak Tanggungan ke dalam pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan agar pihak ketiga tersebut mempunyai hubungan hukum langsung dengan para pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan. Hal ini mengingat perjanjian Hak

Tanggungjawab merupakan suatu perjanjian yang terhadap perjanjian tersebut berlaku asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya maksud dari ketentuan pasal tersebut merupakan pernyataan bahwa setiap perjanjian yang dibuat mengikat kedua belah pihak. Akan tetapi pasal tersebut kemudian dapat disimpulkan bahwa orang bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut maka dalam perjanjian Hak Tanggungan isinya dapat memuat apa saja terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang antara debitur dengan kreditur asalkan tidak bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan. Dengan demikian isi perjanjian Hak Tanggungan dapat pula memuat kepentingan pihak ketiga terkait dengan objek Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian Hak Tanggungan memenuhi syarat syahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dilibatkannya pihak ketiga dalam perjanjian Hak Tanggungan akan memberikan perlindungan langsung bagi pihak ketiga terkait objek Hak Tanggungan yang terkait dengan pihak ketiga tersebut, termasuk perlindungan jika terjadi eksekusi objek Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang debitur sebagai akibat dari debitur yang wanprestasi.

D. SIMPULAN

Perlindungan hukum pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan antara lain pemenuhan hak publisitas dalam pendaftaran Hak Tanggungan, penjualan lelang yang diumumkan pada eksekusi Hak Tanggungan dan pelarangan pelelangan harta pihak ketiga.

Permasalahan yang dihadapi dalam perlindungan pihak ketiga dari azas *droit de suite* dalam eksekusi Hak Tanggungan yakni pihak ketiga bukan pihak langsung dalam perjanjian Hak Tanggungan atau tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan perjanjian Hak Tanggungan sehingga perlindungan pihak ketiga bukan perlindungan langsung. Solusinya yakni melibatkan pihak ketiga yang mempunyai kaitan dengan objek Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perjanjian Hak Tanggungan. Perjanjian Hak Tanggungan hendaknya melibatkan pihak ketiga yang mempunyai kaitan dengan objek Hak Tanggungan sebagai pihak dalam perjanjian atau dibuat perjanjian khusus

di luar perjanjian Hak Tanggungan yang melibatkan pihak ketiga yang mana perjanjian tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari perjanjian Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Suwandi, D.N.A.P. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. *Media Iuris, Vol. 1*, (No. 3), p.420-437. <https://doi.org/10.20473/mi.v1i3.10183>.
- Budianto, A. (2013). Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Usaha Mikro, Kecil dan Menengah di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Karawang. *Jurnal Constitutum, Vol. 13*, (No. 1), 637-655.
- Diantha, M.P. (2017). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Kencana.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*. Jakarta: Djambatan.
- Hasbullah, F.H. (2005). *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak yang Memberi Kenikmatan)*. Jakarta: Ind-Hil-Co.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Mertokusumo, M. (2002). *Hukum Acara perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Ngadenan. (2009). *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*. Universitas Diponegoro Semarang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/Pmk.06/2016 Tahun 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Pradityo, R. (2016). Kebijakan Hukum Pidana Dalam Penanggulangan Tindak Pidana Pendanaan Teorisme. *Jurnal Rechtsvinding-Pembinaan Hukum Nasional, Vol. 5*, (No. 1), p.20.
- Sjahdeini, S.R. (1999). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni.
- Sutantio, Retnowulan., & Oeripkartawinata, Iskandar (2002). *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.
- Syamsudin, M., & Luthan, Salman. (2018) *Mahir Menulis Kasus Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.