

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS ADANYA PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN VERZET*)

Faradita Edsa Zahra<sup>1\*</sup>, Komariah<sup>2</sup>, Fifik Wiryani<sup>3</sup>  
<sup>1,2,3</sup>Universitas Muhammadiyah Malang, Malang  
\*Koresponden: edsafara@gmail.com

## Abstract

*The auction winner as a legitimate buyer is often unable to retrieve the auction object that has been purchased because the object under the the previous owner. This led to the auction winner filing an execution lawsuit to the Court of Appeal. However, thereis rarely a third party that fights against the seizure of executions with the intention of stalling. Author conducted a study on The Verdict No. 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk and 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk Mojokerto District Court regarding derden verzet related to the seizure of execution No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk. This study aims to find out the reasons for resistance, know the consideration of judges in rejecting resistance and know the legal protections provided to auction winners for the existence of third-party resistance. The research method used was normative legal research. Based on the research, the author obtained the results according to article 195 paragraph (6) HIR, derden verzet can be filed on the basis of property rights to the confiscated object. However, hakim rejected both resistances with the consideration that contrarians are not true contrarians. Basically, legal protection against the winner of the auction has been given by Vendu Reglement and PMK No. 27/PMK.06/2016, but the resistance to the emptying execution confiscationdoes notmandate the absence of certainty for the winner of the auction in order to complywith the auction object that has been defended .*

**Key Words:** Legal Protection; Auction winner; Execution of Mortgage Right; Derden verzet.

## Abstrak

Pemenang lelang sebagai pembeli yang sah seringkali tidak dapat menikmati secara langsung objek lelang yang sudah dibeli karena masih dalam penguasaan pemilik sebelumnya. Hal ini menjadi alasan pengajuan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri oleh pemenang lelang. Akan tetapi, tidak jarang ada pihak ketiga yang mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi dengan maksud mengulur waktu. Penulis melakukan studi pada Putusan No. 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk dan 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk Pengadilan Negeri Mojokerto mengenai *derden verzet* terkait adanya sita eksekusi Nomor 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan perlawanan, mengetahui pertimbangan hakim dalam menolak perlawanan dan mengetahui perlindungan hukum yang diberikan untuk pemenang lelang atas adanya perlawanan pihak ketiga. Penulis mengkaji kasus ini dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan penelitian, Penulis memperoleh hasil yaitu menurut pasal 195 ayat (6) HIR, *derden verzet* bisa diajukan dengan dasar adanya hak milik atas objek yang disita. Namun, Majelis Hakim menolak kedua perlawanan dengan

pertimbangan bahwa pelawan bukanlah pelawan yang benar. Pada dasarnya, perlindungan hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan oleh *Vendu Reglement* dan PMK No. 27/PMK.06/2016, namun adanya perlawanan terhadap sita eksekusi pengosongan mengakibatkan tidak adanya kepastian untuk pemenang lelang agar dapat menikmati objek lelang yang telah dibelinya.

**Kata kunci:** Perlindungan Hukum; Pemenang lelang; Eksekusi Hak Tanggungan; *Derden verzet*.

## A. PENDAHULUAN

Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) menggantikan hak jaminan atas tanah yang sebelumnya berupa hipotik. Hak tanggungan yakni hak yang diberikan kepada hak atas tanah sebagai jaminan pembayaran kembali utang (Hidayah et al., 2020; Puspasari et al., 2020). UUHT memiliki kekhususan yakni jika debitur wanprestasi maka pemegang HT pertama berhak melakukan eksekusi objek HT atas kekuasaannya sendiri lewat pelelangan umum, kemudian pelunasan piutangnya diambil dari hasil pelelangan tersebut, dengan adanya prioritas daripada kreditur lainnya (Komariah, 2019). Pelaksanaan pelelangan umum dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan tata cara yang telah diatur guna menjamin hak-hak kreditur dan debitur. Guna mencegah dilanggarnya hak debitur, kreditur tidak boleh langsung melaksanakan pelelangan terhadap objek HT. Kreditur harus mengikuti prosedur yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Liono, 2018). Prosedur lelang eksekusi Pasal 6 UUHT diatur secara jelas dalam PMK No. 27/PMK.06/2016 (Nugrohandhini & Mulyati, 2019).

Jika sesudah pelaksanaan lelang debitur tidak sukarela mengosongkan objeknya, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang ke Pengadilan Negeri (Usman, 2016). Terhadap sita eksekusi hak tanggungan yang telah ditetapkan, apabila ada pihak ketiga yang merasa dirugikan, maka pihak ketiga tsb bisa mengajukan perlawanan. Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan upaya hukum luar biasa yang dilakukan oleh seseorang yang mulanya bukan pihak dalam suatu perkara, akan tetapi karena ia merasa mempunyai kepentingan atas benda yang menjadi objek sengketa maka seseorang tersebut berusaha untuk mempertahankan haknya (Zulkarnaen, 2017). Walaupun pada dasarnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang terlibat dalam perkara, namun jika ada pihak ketiga yang haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka pihak ketiga dapat membuat perlawanan terhadap putusan tersebut (Pramesti, 2013).

Pada kenyataannya, permasalahan yang seringkali timbul yaitu adanya pihak ketiga yang keberatan terhadap sita eksekusi lalu mengajukan perlawanan (Maramis, 2017; Pradnyawati & Laba, 2018). Sebagaimana kasus yang akan Penulis kaji di Pengadilan Negeri Mojokerto, bermula dari pemenang lelang yang mengajukan permohonan eksekusi pengosongan dengan dasar Risalah Lelang No. 766/46/2018. Lalu Ketua PN Mojokerto mengabulkan permohonan dengan mengeluarkan penetapan No.5/Eks.HT/2019/PN.Mjk. Terhadap sita eksekusi itu, ada beberapa perlawanan dari pihak ketiga yang terdaftar pada register perkara No. 39/Pdt.Bth/2019/PN Mjk dan No. 14/Pdt.Bth/2020/PN Mjk. Atas adanya perlawanan tersebut,

pemenang lelang tak dapat langsung menguasai objek lelang yang telah berpindah kepemilikannya tersebut karena Pengadilan harus menanggukuhkan eksekusi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan beberapa masalah yang akan dikaji sebagai berikut:

1. Apa alasan para pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menolak perlawanan-perlawanan pihak ketiga tersebut?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemenang lelang atas adanya perlawanan pihak ketiga?

## B. METODE

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan UU dan pendekatan kasus, dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan isu yang sedang dihadapi dalam bentuk putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Marzuki, 2005). Penulis menggunakan 3 macam bahan hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier (Marzuki, 2005). Bahan hukum primer berupa Putusan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN Mjk dan Putusan Nomor 14/Pdt.Bth/2020/PN Mjk. Bahan hukum sekunder berupa hasil wawancara dengan narasumber Hakim Panitera Pengadilan Negeri Mojokerto, jurnal hukum dan buku. Bahan hukum tersier berupa website resmi.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data berupa deskriptif kualitatif dengan mengemukakan data dan informasi yang selanjutnya dianalisis menggunakan beberapa kesimpulan sebagai temuan dari hasil penelitian. Adapun dalam pendekatan kualitatif dengan menggunakan metode deduktif (Marzuki, 2005).

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Alasan Para Pelawan Mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden verzet*) Terhadap Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk di Pengadilan Negeri Mojokerto

Beberapa perlawanan diajukan oleh pihak ketiga atas adanya sita eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mojokerto. Objek yang diletakkan sita eksekusi yakni SHM No. 568 a.n. CC (nama dirahasiakan) dahulu atas nama AA (nama dirahasiakan) yang terletak di Desa Watesnegoro, Kec. Ngoro, Kab. Mojokerto, Jawa Timur seluas 1993 m<sup>2</sup>. Adapun alasan-alasan yang diajukan pihak ketiga dalam perlawanannya dalam kasus ini yakni sebagai berikut:

#### a. Putusan No. 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk

Berdasarkan surat gugatan yang terdaftar pada tanggal 26 April 2019, pelawan mengemukakan bahwa perlawanan diajukan atas dasar adanya hubungan hukum antara Pelawan sebagai kreditur dengan Terlawan Tersita sebagai debitur yakni antara pelawan dengan terlawan tersita telah mengadakan Perjanjian Pinjam Modal Kerja dibawah tangan sebesar Rp. 3.500.000.000,00. Uang pinjaman itu diterima oleh Terlawan Tersita secara tunai dengan bukti kwitansi dengan tenggang waktu pengembalian paling lambat tanggal 24

Februari 2012 termasuk dengan keuntungannya apabila usaha Terlawan Tersita memperoleh keuntungan.

Alasan diajukannya perlawanan oleh Pelawan yakni Terlawan Tersita telah wanprestasi dengan tidak mengembalikan pokok pinjaman apalagi keuntungannya kepada Pelawan. Pelawan telah beberapa kali menagih akan tetapi Terlawan Tersita selalu bisa meyakinkan pelawan atas pelunasannya tersebut dengan mengeluarkan cek sebesar Rp. 3.500.000.000,00 dan memberikan fotokopi SHM No. 568 atas nama AA yang terletak di jalan Industri, Jawa Barat.

Namun Pelawan baru mengetahui bahwa Terlawan Tersita mengalami kesulitan pembayaran utang atau kredit kepada pihak Bank dari MM adanya Gugatan dari Terlawan Tersita di Pengadilan Negeri Surabaya dengan adanya Relas Panggilan dalam Perkara No. 1189/Pdt.G/2018/PN.Sby antara AA sebagai Penggugat melawan pimpinan Bank MM, Dkk sebagai Para Tergugat beserta gugatannya yang inti dari gugatan adalah adanya Perbuatan melawan Hukum mengenai sisa hutang Terlawan Tersita dan aset-aset yang telah laku terjual dikarenakan usaha Terlawan Tersita mengalami kemunduran namun masih bisa memenuhi pembayaran secara bertahap, akan tetapi tanpa pemberitahuan pelaksanaan lelang oleh KPKNL tidak menerapkan Asas Transparan dan Keterbukaan dengan melelang dibawah harga normal sehingga nilai lelang tersebut jauh dari nilai wajar dan rasa Keadilan dan Kemanusiaan pada puncaknya telah dilakukan pelelangan dimuka umum sebagaimana tercantum dalam Kutipan Risalah Lelang 766/46/2018 tanggal 28 Agustus 2018 yang diterbitkan oleh KPKNL Sidoarjo tertanggal 17 September 2018, dimana pemenang lelang adalah CC yang sekarang adalah Terlawan Penyita.

Pelawan khawatir jika pinjaman yang diberikan kepada Terlawan Tersita tidak akan dikembalikan, sebab ternyata harapan pengembalian pinjaman modal kerja kepada Pelawan dengan menjual atas aset-aset baik gudang dan kantor milik Terlawan Tersita oleh pihak bank yang telah dilelang. Oleh karena itu pelawan mengajukan perlawanan atas penetapan sita eksekusi yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Mojokerto.

Berdasarkan alasan-alasan yang diajukan Pelawan di atas dapat disimpulkan bahwa Pelawan mengajukan perlawanan satu hari setelah ditetapkannya Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk tertanggal 25 April 2019 karena merasa haknya dirugikan atas penetapan tersebut. Jika ditinjau dari pasal 378 Rv yang menyebutkan bahwa pihak ketiga berhak mengajukan perlawanan apabila haknya dirugikan atas suatu putusan, maka memang benar pelawan memiliki hak untuk mengajukan perlawanan dengan alasan tersebut. Akan tetapi jika ditinjau dengan pasal 195 ayat (6) HIR, alasan pelawan tersebut tidak dapat dibenarkan. Hal ini dikarenakan dalam pasal 195 ayat (6) HIR tersebut menyebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga dapat dilakukan dengan dalil ada nya hak milik atas benda yang disita sehingga atas sita tersebut pelawan merasa dirugikan. Sedangkan alasan pelawan diatas, hanya merasa dirugikan karena terlawan tersita tidak dapat melunasi piutangnya, tidak ada kaitannya dengan dalih hak milik atas barang yang disita.

#### **b. Putusan No.14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk**

Berdasarkan surat gugatan yang didaftarkan pelawan tertanggal 12 Februari 2020, Pelawan menyatakan bahwa pelawan adalah Pemegang Hak dan Pemilik atas SHM No. 568

Desa Watesnegoro tertulis pemegang Hak atas nama AA. Pelawan menyebutkan bahwa tanpa sepengetahuannya tanah milik Pelawan tersebut, akan dilaksanakan Eksekusi Pengosongan sebagaimana yang disebut dalam Penetapan Eksekusi No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk.

Adapun perkara eksekusi No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk adalah antara pihak Terlawan Penyita melawan Terlawan Tersita dalam hal ini tanpa melibatkan Pelawan yang mana dalam perkara tersebut Terlawan Penyita yang dahulu Pemohon Eksekusi sebagai pemenang lelang sebagaimana Kutipan Risalah Lelang No. 766/46/2018 tanggal 29 Agustus 2018 atas sebidang tanah SHM No. 568 tertulis atas nama CC dahulu atas nama AA.

Menurut pelawan, permohonan lelang dan bukti-bukti yang diajukan oleh Terlawan Penyita sebagai Pemohon Eksekusi yang dijadikan dasar dalam menjatuhkan Penetapan Eksekusi No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang mana Terlawan Tersita sebagai Termohon Eksekusi sebagaimana masih dalam pemeriksaan gugatan perkara perdata dengan Register Nomor: 1189/Pdt.G/2019/PN.Sby antara AA sebagai Penggugat melawan Pimpinan Bank MM, dkk sebagai Para Tergugat di Pengadilan Negeri Surabaya.

Selain uraian di atas, Perlawanan pihak ketiga ini diajukan atas dasar Pelawan mempunyai kepentingan, karena dalam Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto No. 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk yang menyangkut objek tanah milik Pelawan seluas 1.993 M<sup>2</sup> yang diperoleh secara sah menurut hukum, sehingga Pelawan selaku istri sah sebagaimana Surat Nikah Nomor XX/28/III/2002 yang dikeluarkan KUA Kecamatan Sungai Kunsang Kota Samarinda dan sebagai Pemilik yang sah dan beritikad baik melalui prosedur hukum secara benar lewat PPAT dan disahkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Mojokerto, maka Pelawan selaku Pemilik dan Pemegang hak atas Obyek tanah yang diletakkan sita eksekusi dengan mendasarkan itikad baik merasa patut mendapatkan perlindungan hukum.

Berdasarkan alasan-alasan yang diajukan Pelawan di atas dapat disimpulkan bahwa Pelawan mengajukan perlawanan setelah sita eksekusi dilaksanakan dengan dalih adanya kepemilikan hak atas tanah yang disita tersebut. Waktu mengajukan perlawanan tersebut masih dibenarkan menurut yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 697 K/Sip/1974 yang memberikan ketentuan untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yaitu harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.

Adapun untuk alasan perlawanan jika ditinjau dengan 195 ayat (6) yang menegaskan bahwa perlawanan pihak ketiga didasari oleh adanya hak milik atas barang yang disita, maka alasan pelawan masih dapat dibenarkan karena pelawan mengajukan perlawanan dengan dalih bahwa pelawan merupakan pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Selain itu, pelawan dalam gugatannya menyatakan bahwa objek yang dilelang tersebut juga telah dan sedang ditempati oleh seorang penyewa yang sudah berjalan selama sepuluh tahun. Jika ditinjau berdasarkan pasal 1576 KUH Perdata, jual beli kepemilikan barang yang disewakan tidak memutuskan sewa menyewa yang telah ada. Dalam hal ini lelang dipersamakan dengan jual beli yang dilakukan di depan umum. Pasal 1578 KUH Perdata juga menyatakan bahwa pembeli yang hendak menggunakan wewenangnya guna menginginkan penyewa untuk mengosongkan barang sewa karena barangnya dijual,

haruslah memberikan peringatan kepada penyewa sekian lama sebelumnya. Dalam hal sewa tanah, peringatan harus disampaikan sedikitnya setahun sebelum pengosongan. Berdasarkan hasil penelitian penulis, didapatkan fakta bahwa pada saat pelawan mengajukan gugatan perlawanan ini, masa sewa penyewa terhadap objek sengketa ini akan berakhir pada bulan Desember 2020. Pihak penyewa juga tidak mengajukan gugatan terhadap pemenang lelang ataupun terhadap pelawan sebagai pemberi sewa sejak adanya penetapan pengadilan hingga sita eksekusi telah dilaksanakan untuk menuntut haknya agar tetap menempati objek atau meminta ganti rugi.

## **2. Pertimbangan Hakim dalam Menolak Perlawanan-Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden verzet*) Terhadap Sita Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk di Pengadilan Negeri Mojokerto**

Berikut adalah dasar pertimbangan hakim dalam menolak setiap perlawanan yang diajukan atas adanya sita eksekusi No 5/Eks.HT/2019/PN.Mjk atas objek Sertifikat Hak Milik No. 568 atas nama CC dahulu atas nama AA.

### **a. Putusan No. 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk**

Dalam putusan ini, Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara yang pada pokoknya mendalilkan tentang adanya perjanjian yang mengikat Pelawan dan Terlawan Tersita tentang adanya hutang modal sejumlah uang dan bunga-bunganya. Menurut Majelis Hakim perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pelawan ini bukanlah yang dimaksud Perlawanan Pihak Ketiga atas pelaksanaan eksekusi yang dapat menghentikan eksekusi, karena hanya Perlawanan Pihak Ketiga yang didasarkan pada hak milik saja yaitu hak milik Pihak Ketiga yang akan dirugikan jika pelaksanaan eksekusi tetap dilanjutkan.

Dalam memberikan pertimbangan, Majelis Hakim tidak menyebutkan dasar hukum apa yang digunakan melainkan hanya menyebutkan bahwa gugatan perlawanan Pelawan tidaklah masuk dalam kategori perlawanan Pihak Ketiga. Dengan begitu perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini adalah perlawanan yang kehilangan pijakan hukum. Kemudian Majelis Hakim menyatakan Pelawan sebagai bukanlah Pelawan yang baik dan benar. Dengan dinyatakannya bukan Pelawan yang baik dan benar, maka petitum-petitum selain dan selebihnya adalah petitum-petitum gugat perlawanan yang kehilangan pijakan hukum pula dan haruslah ditolak semuanya. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, dengan ditolaknya gugatan perlawanan Pelawan maka Pelawan merupakan pihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Menurut penulis, putusan Majelis hakim yang menolak perlawanan Nomor 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk ini sudah tepat akan tetapi Majelis Hakim masih kurang dalam memberikan dasar hukum apa yang digunakan dalam pertimbangannya tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Dr. Pandu Dewanto, S.H., M.H selaku Hakim Pengadilan Negeri Mojokerto terkait perkara perlawanan pihak ketiga didapatkan keterangan bahwa alasan paling kuat untuk dikabulkannya perlawanan pihak ketiga yakni atas dasar kepemilikan hak dan hal tersebut harus dapat dibuktikan di persidangan. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR dan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 yang mana menentukan

bahwa perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi dapat dilakukan atas dasar hak milik maupun atas dasar hak-hak lainnya. Penulis menyimpulkan bahwa dasar hukum Majelis Hakim memberikan pertimbangannya yakni dari Pasal 195 ayat (6) HIR dan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007.

Dalam putusan ini, Majelis Hakim juga kurang memberikan pertimbangan fakta secara rinci. Menurut pendapat penulis, pada perlawanan ini pelawan menggunakan alasan adanya hubungan perjanjian kredit modal kerja dengan terlawan tersita dengan nominal yang sangat besar. Akan tetapi perjanjian tersebut tidak dikuatkan dengan akta notaris sebagai akta otentik melainkan hanya dengan perjanjian dibawah tangan. Dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa terlawan tersita memberikan jaminan berupa SHM Nomor 568 atas nama AA yang menjadi objek sengketa yang diletakkan sita. Akan tetapi jaminan sebesar itu hanya diberikan secara langsung dalam wujud salinan SHM nya saja tidak diikat dengan hak tanggungan.

Pelawan juga menyatakan bahwa memberikan pinjaman modal kredit kerja dibawah tangan dengan nominal Rp. 3.500.000.000,- secara langsung dan tunai yang hanya dibuktikan dengan kwitansi. Menurut pendapat penulis, hal tersebut dapat diragukan kebenarannya, karena kwitansi dapat dibuat pada waktu kapan saja. Selain itu, pemberian uang secara tunai dengan nominal yang sangat besar dirasa tidak mungkin. Sehingga penulis berpendapat bahwa ditolakny perlawanan ini sudahlah tepat karena perlawanan ini hanya digunakan untuk mengulur waktu pemenang lelang yang merupakan Terlawan Tersita untuk menguasai objek yang telah menjadi haknya.

#### **b. Putusan No. 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk**

Dalam putusan ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan berdasarkan dalil dari Pelawan, yang dapat disimpulkan bahwa Pelawan mengajukan Perlawanan dalam kedudukan sebagai istri dari Terlawan Tersita, sehubungan dengan kepentingan atas hak milik terhadap atas sebidang tanah SHM No. 568 Kabupaten Mojokerto, Provinsi Jawa Timur, seluas 1.993 m<sup>2</sup> tertulis atas nama CC dahulu atas nama AA.

Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum dengan menggunakan Undang-Undang yakni pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan dengan yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung No.1448 K/Sip/1974 yang pada intinya memberi ketentuan bahwa harta yang didapatkan selama perkawinan menjadi harta bersama. Dari situlah Majelis Hakim menyatakan bahwa sebidang tanah SHM No. 568 Provinsi Jawa Timur, seluas 1.993 M<sup>2</sup> tertulis atas nama CC dahulu atas nama pemegang hak AA, yang menjadi obyek sita eksekusi, yang diperoleh dalam masa pernikahan Pelawan dan Terlawan Tersita, menurut hukum adalah merupakan harta bersama.

Menurut penulis, Majelis Hakim menggunakan dasar hukum tersebut untuk memberikan pertimbangan bahwa harta yang didapatkan selama perkawinan merupakan harta bersama sudah tepat. Dikuatkan pula dengan pasal 119 KUHPdata yang menyatakan bahwa sejak saat perkawinan dilangsungkan, secara hukum berlaku kesatuan kekayaan istri dan suami selagi tidak diadakan ketentuan lagi di perjanjian kawin (Satrio, 2018). Hal ini dikarenakan pelawan menggunakan dalih hak milik atas objek yang disita yakni berupa tanah SHM 568

Desa Watesnegoro tersebut, akan tetapi objek tersebut dimiliki oleh pelawan saat berada dalam ikatan perkawinan dengan terlawan tersita. Sehingga dapat dikatakan objek tersebut merupakan harta bersama yang mana harus dipertanggungjawabkan secara bersama-sama.

Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan dengan bersumber dari Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Edisi 2007 yang menentukan bahwa tidak dapat dibenarkan *derden verzet* yang dilakukan oleh istri/suami atas harta bersama. Hal ini dikarenakan harta bersama merupakan jaminan pembayaran utang istri/suami yang terjadi saat perkawinan yang wajib ditanggung bersama.

Menurut penulis, Majelis hakim memberikan pertimbangan tersebut sudah tepat. Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap berkas perkara nomor 1189/Pdt.G/2019.PN.Sby di Pengadilan Negeri Surabaya, didapatkan fakta bahwa dalam setiap perjanjian kredit modal kerja berikut addendumnya yang dilakukan antara AA (Terlawan Tersita) dengan Bank MM sebagai kreditur, Pelawan sebagai istri dari Terlawan Tersita selalu ikut dalam penandatanganannya. Hal ini dibuktikan dengan dibubuhkannya tanda tangan team leader Bank MM sebagai kreditur, Tuan AA (Terlawan Tersita) sebagai debitur dan Nyonya RR (Pelawan) sebagai istri debitur disetiap lembar akhir perjanjian dan addendumnya. Oleh karena itu pertimbangan hakim pada poin b di atas telah terpenuhi.

Selain itu, penulis juga mendapatkan fakta bahwa SHM Nomor 568 memang merupakan harta bersama. Hal ini dibuktikan dengan adanya peralihan hak atas tanah atas SHM Nomor 568 yang didapatkan Terlawan Tersita pada tahun 2006 melalui jual beli dengan pemilik sebelumnya yakni Tuan Ir. DD. Adapun berdasarkan bukti buku nikah pelawan, didapatkan fakta bahwa antara Pelawan dengan Terlawan Tersita telah melangsungkan pernikahan pada tahun 2002. Sehingga peralihan hak atas tanah tersebut berlangsung saat Pelawan dengan Terlawan Tersita telah sah menjadi suami istri. Oleh karena itu SHM Nomor 568 tersebut jelas merupakan harta bersama milik pelawan dan terlawan tersita.

Oleh karena tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 568 Provinsi Jawa Timur, seluas 1.993 M<sup>2</sup> yang menjadi obyek dalam sita eksekusi adalah harta bersama, maka Majelis Hakim berpendapat Perlawanan pihak ketiga yang dilakukan oleh Pelawan selaku istri atas harta bersama yang disita dan akan dieksekusi tersebut, tidak bisa dibenarkan dengan alasan bahwa harta bersama ialah jaminan pembayaran utang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan yang menjadi tanggung jawab bersama. Sehingga pelawan dinyatakan bukan pelawan yang baik dan benar, dan putusan majelis Hakim menolak perlawanan untuk seluruhnya sudah tepat.

### **3. Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden verzet*)**

Pada hakikatnya, Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) bertujuan untuk menanggukahkan eksekusi atau bahkan bertujuan untuk membatalkan eksekusi. (Maramis, 2017) Banyak sekali perlawanan yang diajukan tidak murni atas dasar kepemilikan hak sebagaimana diatur dalam undang-undang. Perlawanan-perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga ini terkadang sengaja dilakukan sebagai upaya untuk penundaan eksekusi.

Proses penyelesaian perkara perlawanan pihak ketiga sama seperti penyelesaian perkara gugatan biasa di Pengadilan Negeri yakni memerlukan waktu paling lama 5 bulan. Hal ini



berdasarkan pada SEMA No. 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Perkara di Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan. Apabila Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan untuk menunda eksekusi, maka selama waktu itu pula pemenang lelang tak dapat menguasai dan menikmati secara langsung objek yang telah dibelinya.

Pada kasus yang penulis angkat sebagaimana yang telah diuraikan dalam kasus posisi, Debitur AA dinyatakan wanprestasi atas perjanjian kredit dengan Bank Mandiri sebagai kreditur. Atas wanprestasi tersebut Bank Mandiri telah menyetujui permohonan Debitur AA untuk memberikan keringanan guna penyelesaian pelunasan utangnya. Akan tetapi debitur AA juga tidak memenuhi kewajibannya tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 6 UUHT Bank Mandiri melakukan eksekusi melalui pelelangan umum atas kekuasaannya sendiri. Bank Mandiri menunjuk balai lelang swasta dan melalui KPKNL Sidoarjo mengajukan permohonan untuk melelang objek jaminan yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 568 Provinsi Jawa Timur.

Setelah pelaksanaan lelang tersebut didapatkan pemenang lelang yakni Tuan CC dan dibuatkan risalah lelang oleh KPKNL Sidoarjo Nomor xxx/46/2018 tanggal 28 Agustus 2018. Kemudian Bank MM telah menyerahkan dokumen asli sertifikat Hak Milik Nomor 568 dan dokumen lainnya kepada Tuan CC sebagai pemenang lelang. Sertifikat Hak Milik Nomor 568 tersebut juga telah dialihkan kepemilikannya yang sebelumnya milik Tuan AA menjadi milik Tuan CC. Secara yuridis Tuan CC telah menjadi pemilik sah atas objek lelang tersebut, akan tetapi Tuan CC belum bisa menguasai objek lelang secara nyata karena penghuni sebelumnya tidak mau dengan sukarela mengosongkan objek lelang tersebut. Oleh sebab itu, Tuan CC mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke Pengadilan Negeri Mojokerto agar dapat segera menguasai objek lelang secara nyata.

Terdapat beberapa perlawanan yang diajukan dalam waktu yang berbeda atas adanya sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Mojokerto terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 568 sebagaimana permohonan eksekusi Tuan CC. Pada prinsipnya, perlawanan pihak ketiga ini tidak menunda eksekusi, akan tetapi Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto pada saat itu memerintahkan untuk menunda eksekusi dengan dasar prinsip kehati-hatian dan alasan kemanusiaan. Hal ini sangat mengulur waktu Tuan CC sebagai pemenang lelang untuk bisa menikmati secara fisik objek yang telah menjadi hak miliknya.

Pemenang lelang dalam kasus yang penulis angkat merupakan pembeli yang beritikad baik. Hal ini dibuktikan dengan telah dipenuhinya persyaratan sesuai prosedur dan undang-undang oleh pemenang lelang saat mengikuti dan melaksanakan pelelangan. Oleh karenanya sudah seharusnya pemenang lelang sebagai pembeli beritikad baik diberikan perlindungan hukum untuk melindungi hak-haknya.

Philipus M. Hadjon mengatakan ada 2 jenis perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif (Hadjon, 1987). Secara preventif, pemenang lelang telah diberikan perlindungan dalam Pasal 42 Vendu Reglement yang menyatakan bahwa pemenang lelang diberikan berita acara yang otentik berupa risalah lelang. Risalah lelang memiliki kedudukan seperti akta jual beli, sehingga bisa dipakai untuk keperluan peralihan hak objek lelang hak tanggungan yang telah dibeli. Berdasarkan pasal 1 angka 35 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, risalah

lelang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sehingga dapat disimpulkan, pemenang lelang dapat membuktikan bahwa ia memperoleh objek lelang secara sah dengan adanya risalah lelang.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam risalah lelang terdapat klausula yang pada intinya menyebutkan bahwa jika objek lelang dalam keadaan berpenghuni maka untuk pengosongan objek lelang menjadi tanggung jawab pembeli sepenuhnya. Jika penghuni sebelumnya tidak sukarela melakukan pengosongan maka pembeli dapat meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya. Jika dikaitkan dengan kasus diatas, risalah lelang digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi pengosongan agar pemenang lelang dapat segera menguasai objek lelang yang dibelinya.

Pemenang lelang juga telah diberi perlindungan oleh KPKNL secara preventif, yakni dengan memberikan pengumuman ke peserta lelang mengenai dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang sebelum pelelangan dilaksanakan. Sehingga pembeli lelang dianggap telah mengetahui objek yang akan dibelinya. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang juga ditemukan dalam pasal 12 PMK Nomor 27/PMK.06/2016 yang mengatur tentang kewajiban penjual agar melengkapi dokumen formal berhubungan dengan objek yang akan dilelang yang kemudian dokumen tersebut akan dianalisis oleh KPKNL.

Perlindungan hukum pemenang lelang juga telah diberikan secara represif oleh HIR. Pasal 200 ayat (11) HIR memberikan aturan yang menyatakan bahwa apabila pemenang lelang tak bisa menguasai objek lelang yang sudah dibeli melalui pelelangan umum yang sah, maka pemenang lelang bisa meminta bantuan ke Pengadilan Negeri setempat agar dapat melaksanakan eksekusi pengosongan atas objek lelang tersebut (Asuan, 2021; Jufri et al., 2020).

Akan tetapi atas adanya perlawanan pihak ketiga yang mengulur waktu eksekusi pengosongan dilaksanakan, menyebabkan ketidakpastian hukum pemenang lelang untuk menikmati objek hak miliknya. Hal ini dikarenakan perlawanan oleh pihak ketiga tidak dibatasi oleh waktu tertentu hanya disebutkan hingga eksekusi telah dilaksanakan. Sedangkan pada kasus diatas, atas perlawanan-perlawanan yang diajukan sebagaimana telah diuraikan diatas, Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto memerintahkan untuk menunda eksekusi pengosongan hingga putusan berkekuatan hukum tetap. Bahkan ternyata, selain dua perlawanan pihak ketiga yang telah diuraikan di atas, masih ada perlawanan pihak ketiga lain yang masih dalam proses peradilan.

Dalam putusan hakim diatas, keduanya sama-sama menolak perlawanan yang diajukan oleh para pelawan. Menurut penulis, kedua putusan tersebut telah memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap Tuan CC sebagai pemenang lelang yang beritikad baik karena eksekusi pengosongan dapat segera dilanjutkan sehingga Tuan CC dapat segera menguasai apa yang menjadi haknya. Tuan CC sebagai pemenang lelang sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum karena Tuan CC memperoleh objek tersebut melalui lelang eksekusi hak tanggungan secara sah yang dipersamakan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Oleh karena setelah perlawanan-perlawanan yang diajukan diatas masih terdapat perlawanan yang lain dan alasan perlawanan yang dianggap tidak sesuai dengan kategori perlawanan pihak ketiga yang seharusnya, maka Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto memerintahkan untuk menjalankan eksekusi pengosongan. Hal ini dilakukan

karena Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto menilai perlawanan-perlawanan yang diajukan bukan murni perlawanan oleh pihak ketiga, akan tetapi dianggap hanya sebuah permainan untuk mengulur waktu pengosongan objek lelang. Menurut penulis, keputusan tersebut sudah tepat untuk memberikan perlindungan hukum pemenang lelang karena jika eksekusi pengosongan selalu ditunda karena adanya perlawanan oleh pihak ketiga yang tidak didasari dengan alasan kepemilikan hak maka tidak ada kepastian hukum untuk pemenang lelang agar dapat menguasai objek hak miliknya.

#### D. PENUTUP

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan No. 39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk dan No. 14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan terkait, maka didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa alasan dapat dijadikannya dasar perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) telah disebutkan dalam Ps. 195 ayat 6 HIR yakni adanya hak milik atas barang yang disita dan juga dalam Pasal 378 Rv yang menyebutkan bahwa *derden verzet* dapat diajukan jika dari putusan pengadilan terdapat hak pihak ketiga yang dirugikan. Dalam perkara No.39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk pelawan mengajukan *derden verzet* dengan alasan adanya perjanjian pinjam modal kerja dibawah tangan dengan terlawan tersita sebelum adanya pelelangan, sehingga dengan dilelangnya objek SHM No. 568 m2 Desa Watesnegoro, Kec. Ngoro, Kabupaten Mojokerto a.n. AA yang menjadi jaminan hak tanggungan terlawan tersita kepada pihak Bank Mandiri, menyebabkan pelawan merasa dirugikan karena khawatir tidak mendapatkan pelunasan piutangnya oleh terlawan tersita. Sedangkan dalam perkara perlawanan No.14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk, pelawan mengajukan *derden verzet* dengan alasan pelawan sebagai istri dari terlawan tersita yang mempunyai hak milik atas objek yang disita tersebut.
2. Majelis Hakim menolak perlawanan-perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh para pelawan. Adapun pertimbangan hakim dalam menolak perlawanan pihak ketiga tersebut yakni:
  - a. Dalam perkara No.39/Pdt.Bth/2019/PN.Mjk Majelis Hakim tidak menyebutkan dasar hukum yang digunakan dalam menolak perlawanan. Dari hasil penelitian, penulis berkesimpulan bahwa Majelis Hakim memberikan pertimbangan sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR dan Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus.
  - b. Dalam perkara No.14/Pdt.Bth/2020/PN.Mjk, Majelis Hakim memberikan pertimbangan menggunakan dasar hukum pasal 35 Ayat (1) UU Perkawinan dan Putusan MA No.1448 K/Sip/1974. Selain itu, Majelis Hakim juga menggunakan dasar hukum dari Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus yang menentukan bahwa *derden verzet* dari suami atau istri atas harta bersama tidak dapat dibenarkan dikarenakan harta bersama selalu menjadi jaminan untuk pelunasan utang suami atau istri sehingga merupakan tanggung jawab bersama.

3. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang telah diberikan secara preventif oleh vendu reglement dan PMK No. 27/PMK.06/2016 dalam wujud risalah lelang serta adanya prosedur yang harus dilakukan sebelum pelaksanaan lelang. Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang juga telah diberikan secara represif oleh Pasal 200 ayat (11) HIR mengenai eksekusi pengosongan untuk objek lelang yang tidak dikosongkan secara sukarela oleh penghuni sebelumnya. Menurut penulis, perlindungan hukum juga telah diberikan dalam putusan-putusan yang telah penulis bahas sebelumnya. Dengan ditolaknya perlawanan yang dianggap hanya digunakan untuk mengulur waktu eksekusi pengosongan, eksekusi dapat segera dijalankan dan pemenang lelang bisa segera menikmati objek lelang yang secara hukum telah sah dibelinya.

## E. REFERENSI

- Asuan, A. (2021). Perlindungan Hukum Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Solusi*, 19(2), 272–289. <https://doi.org/10.36546/SOLUSI.V19I2.365>
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.
- Hidayah, N. P., Anggraeny, I., & Hapsari, D. R. I. (2020). Credit Dispute Resolution with Mortgage Right Warranties on Conventional Banking. *Advance in Economics, Business and Management Research*, 121(Inclar 2019), 24–28. <https://doi.org/10.2991/aebmr.k.200226.005>
- Jufri, S., Borahima, A., & Said, N. (2020). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Balai Lelang. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 4(2), 95–107. <https://doi.org/10.35973/JIDH.V4I2.1379>
- Komariah. (2019). Hukum Perdata. In *UMM Press* (6th ed.). UMM Press. <https://ummpress.umm.ac.id/pengarang/detail/komariah.html>
- Liono, A. S. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Lelang Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum De Jure*, 3(1).
- Maramis, I. W. K. (2017). Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Menanggihkan Eksekusi. *Lex Administratum*, V(5), 31–40.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media.
- Nugrohandhini, D., & Mulyati, E. (2019). Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 4(1). <https://doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3>
- Pradnyawati, P., & Laba, I. N. (2018). TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP PUTUSAN VERSTEK. *WICAKSANA: Jurnal Lingkungan Dan Pembangunan*, 2(1), 25–33. <https://doi.org/10.22225/WICAKSANA.2.1.698.25-33>
- Pramesti, T. J. A. (2013). *Seluk Beluk Derden Verzet (Perlawanan Pihak Ketiga)*. Hukum Online.
- Puspasari, N. I., Safitri Dewik, N., Amipatul Aisyah, S., & Hidayah, N. P. (2020). Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Bank Syariah Di Kota Malang. *DE LEGA LATA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 24–36. <https://doi.org/10.30596/dll.v5i1.3371>

- Satrio, J. (2018). *Hukum Harta Perkawinan yang Berlaku Sesudah Diundangkannya UU Perkawinan (Jilid IV)*. Hukum Online2.
- Usman, R. (2016). *Hukum Lelang*. Sinar Grafika.
- Zulkarnaen. (2017). *Penyitaan dan Eksekusi*. Pustaka Setia.