

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Derden verzet adalah perlawanan (dari) pihak ketiga. Memang pada azasnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Namun tidak tertutup kemungkinan ada pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu putusan pengadilan. Terhadap putusan tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perlawanan (derden verzet) ke Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut.

Dalam hal pihak ketiga yang dirugikan menggugat para pihak yang berperkara (Pasal 378 Rv). Apabila perlawanan tersebut dikabulkan maka terhadap putusan yang merugikan pihak ketiga tersebut haruslah diperbaiki (Pasal 382 Rv). Terhadap putusan perlawanan yang dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri, dapat diajukan upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali.<sup>1</sup>

Perlawanan pihak ketiga adalah terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada Ketua Pengadilan. Perlawanan dapat diajukan oleh pemegang hak tanggungan, apabila tanah dan rumah yang dijaminan kepadanya dengan hak tanggungan disita, berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian

---

<sup>1</sup> Derden verzet atau gugatan perlawanan, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), 10 Juni 2002, diakses pada tanggal 12 Desember 2015

yang dibuat dengan debitornya langsung dapat minta eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Upaya hukum luar biasa dan pada azasnya tidak menanggukkan eksekusi.<sup>2</sup>

Pelaksanaan eksekusi terhadap pemegang hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa<sup>3</sup> “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.<sup>4</sup>

Dalam pelaksanaan eksekusi sebagai realisasi eksekusi hak jaminan kreditor diambil karena debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya atau debitor cidera janji pada waktu yang dijanjikan. Istilah eksekusi secara hukum mempunyai pengertian yang baku yaitu dalam pelaksanaannya, melalui:<sup>5</sup>

1. Putusan hakim yang telah berkekuatan tetap; dan
2. Akta otentik yang ditetapkan Undang-Undang mempunyai kekuasaan *executoriale title* (titel eksekutorial). Jadi tidak semua akta otentik mempunyai *executorial title*, kecuali yang dengan tegas ditetapkan dalam Undang-Undang.

Pelelangan dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara berdasarkan permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri, yang berdasarkan permintaan dari Badan Urusan Piutang dan Lelang Nasioanl (BUPLN) atau berdasarkan permintaan dari kreditor pemegang gadai menurut Pasal

---

<sup>2</sup> Nur Hariandi Tusni, Syarat Perlawanan Eksekusi, [www.gresnews.com](http://www.gresnews.com), 25 Juni 2013, diakses pada tanggal 19 April 2015

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632), Ps. 6

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Alumni, Bandung, 1999

<sup>5</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan Kredit, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, h. 109

1155 KUHPerdata<sup>6</sup> juga atas permintaan dari kreditor pemegang hipotik (sekarang pemegang hak tanggungan) pertama yang mengajukan permohonannya berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata.<sup>7</sup>

Apabila pelelangan sesuai pemegang hak tanggungan yang dikaitkan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi yang berarti bahwa<sup>8</sup> pemegang hak tanggungan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat, maka pemegang hak tanggungan dapat langsung kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) untuk melakukan pelelangan. Rumusan diatas oleh pejabat KP2LN siapapun yang memintanya, misalnya antara lain balai lelang atau kuasa yang diberikan oleh kreditor atau bank.

Di dalam permasalahan hukum tentang lelang eksekusi timbul pada saat pelelangan tersebut, misalnya adanya gugatan dari pihak ketiga. Lelang ini sudah akan dilaksanakan tetapi secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang yang akan dilelang itu adalah miliknya. Muncul pertanyaan, dalam hal keberatan ini timbulnya lelang dapat ditangguhkan? Permasalahan hukum seperti inilah yang paling sering ditemui dalam praktek setiap hari, bahwa ada pihak ketiga yang datang mengatakan barang yang akan dilelang tersebut adalah miliknya.

Dalam hal ini yang merasa keberatan tersebut dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti yang berupa tanda bukti

---

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “para pihak tidak diperjanjikan lain, si berpiutang berhak jika si berpiutang bercedera janji setelah tenggang waktu yang dilakukan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari pendapatan penjualan”, Ps. 1155

<sup>7</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “si berpiutang hipotik diberikannya, dengan tegas minta diperjanjikan jika uang pokok tidak terbayar maka diperikatkan dimuka umum dari pendapatan penjualan tersebut”, Ps. 1178 ayat (2)

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632), Ps. 6

hak kepemilikannya misalnya yang akan dilelang tanah pada perlawanannya. Dalam hal yang luar biasa misalnya yang akan dilelang adalah ditangguhkan dahulu daripada terjadi suatu kesalahan fatal. Ketua Pengadilan Negeri sebagai pejabat yang memimpin.

Apabila ternyata gugatan perlawanan ini timbul hanya akal-akalan dari pihak terlelang, yaitu dengan meminta pihak ketiga melakukan perlawanan (*derden verzet*), dalam hal yang lelang tetap dijalankan, bukankah sudah jelas apabila lelang akan dilakukan maka sertifikat tanah dan bangunan terlebih dahulu dapat diperiksa pada Kantor Badan Pertanahan setempat untuk mengetahui keabsahan kepemilikan objek yang akan dilelang tersebut dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Sebelum lelang dilaksanakan maka segala sesuatu telah ditinjau dan diperiksa secara cermat oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

Penjualan melalui lelang berarti terjadi ikatan hukum antara Kantor Lelang dengan pihak peserta atau pemenang lelang. Jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dengan pihak pembeli yang menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik. Perjanjian jual beli terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harganya. Dalam hal perjanjian jual beli yang objeknya berupa tanah, selain harus didasarkan yang sah, kewenangan bertindak dan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jual beli tanah melalui Kantor Lelang jika dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, berarti bahwa jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai titel yang sah sebagai dasar dilakukannya penyerahan agar penyerahan tersebut dapat sah.

Jual beli hak atas tanah hampir ada kesamaannya dengan perjanjian jual beli pada umumnya, perbedaannya tidak cukup dengan kata sepakat perjanjian jual beli mengikat kedua



belah pihak. Pada perjanjian jual beli yang objeknya berupa hak atas tanah agar penyerahannya sah dan agar penyerahan jual beli sah, maka dibuat dengan memenuhi unsur sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Harus dibuat dengan titel yang sah

Jual beli penyerahannya sah harus dibuat dengan titel atau alas hak yang sah, yaitu dasar dilakukannya penyerahan hak atas tanah. Suatu perjanjian mempunyai kekuatan hukum dan mengikat kedua belah pihak jika dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian. Jadi antara penjual tanah dengan pembeli tanah telah mencapai kata sepakat mengenai barang dalam hal ini hak atas tanah dan harga tanah.

2. Dilakukan oleh pihak yang berwenang atau yang berhak

Sebagaimana disebutkan bahwa pihak yang berwenang menjual hak atas tanah yaitu pemilik tanah atau orang lain yang dikuasakan untuk menjualnya. Jika penjual bukan pemilik tanah atau bukan orang yang ditunjuk untuk menjual tanah, maka dapat dikatakan telah menjual tanah yang bukan haknya yang menjadikan jual beli tanah menjadi batal.

3. Harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria

Jual beli yang objeknya berupa tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Apabila perjanjian pada umumnya dengan tercapai kata sepakat maka perjanjian telah mengikat, dalam perjanjian jual beli yang objeknya hak atas tanah tercapai kata sepakat menimbulkan ikatan perjanjian jual beli. Karena dalam perjanjian jual beli yang objeknya hak

---

<sup>9</sup> Qirom Syamsudin Meliala, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian, Liberty, Yogyakarta, 1987, h. 38

atas tanah, perjanjian dinyatakan sah jika telah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>10</sup>

Kantor Lelang menjual lelang eksekusi atas tanah untuk dan atas nama pemilik tanah dalam hal ini pihak yang meminta dilakukannya penjualan tanah melalui lelang, yang berarti bahwa Kantor Lelang mempunyai kewenangan atau berhak untuk menjual hak atas tanah. Untuk jual beli tanah melalui pelelangan umum bukti jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperlukan sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.<sup>11</sup> Akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti peralihan hak milik atas tanah, karena jual beli tanah dinyatakan sah sejak dibuatnya akta dengan bukti tersebut menunjukkan bahwa hak atas tanah telah beralih dari tangan penjual ke tangan pembeli, hanya saja diperlukan tindakan lebih lanjut yaitu balik nama dari pemilik lama kepada nama pemilik baru pada Kantor Pendaftaran Tanah.

Ketentuan sebagaimana diatas menunjukkan bahwa menurut hukum perdata, pembeli hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum atas pemilikan tanah tersebut jika jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar sebagai atas penyerahan agar sah, dilakukan oleh pemilik tanah atas orang lain yang diberi kuasa untuk menjual dan telah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan dipenuhinya syarat tersebut, maka pembeli dinyatakan sebagai pemilik atas tanah dan dapat mempertahankan kepemilikannya atas tanah tersebut terhadap siapa saja yang melakukan perbuatan melanggar hak tersebut.

Pada awalnya bahwa prosedur lelang diawali dengan pengajuan permohonan oleh seorang yang menghendaki penjualan dimuka umum kepada Kantor Lelang setempat. Pengajuan tersebut

---

<sup>10</sup> Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat, Universitas Brawijaya, Malang, 1984, h. 6

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), Ps. 37

disertai dengan cara pelelangan akan dilakukan, menetapkan syarat lelang yang akan dibacakan pejabat lelang pada saat sebelum lelang dimulai untuk diketahui dan ditaati oleh para calon pembeli. Penjual atau peminta lelang harus menyerahkan bukti-bukti yang meyakinkan pejabat lelang untuk kepentingan pelelangan misalnya kartu tanda penduduk, sertifikat, surat kuasa dan sebagainya. Oleh karena itu pejabat lelang harus yakin bahwa penjual atau peminta berhak menjual barang yang dilelang. Waktu dan tempat pelelangan ditetapkan oleh Kantor Lelang dengan memperhatikan keinginan penjual atau pemohon lelang. Pemohon lelang atau penjual diwajibkan melakukan pengumuman lelang yang dimuat disurat kabar yang menentukan:

1. Kapan dilaksanakan pelelangan yaitu hari, tanggal dan jam pelelangan;
2. Tempat pelelangan;
3. Barang-barang yang dilelang dan sebagainya.

Tentang pengumuman lelang eksekusi terhadap barang lelang tidak bergerak harus dilakukan antara lain diwajibkan mengumumkan dua kali dan dalam surat kabar berselang lima belas (15) hari. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan dapat mengajukan “*derden verzet*” kepada mereka yang merasa lebih berhak atas barang tidak bergerak yang akan dilelang. Dalam hal lelang eksekusi sekurang-kurangnya tiga hari sebelum lelang dibuktikan kepada *vendemeester* atau pejabat lelang telah dilakukan publikasi. Apabila prosedur pelelangan tersebut diatas telah dipenuhi, maka dalam persyaratan pengajuan permintaan lelang surat-surat yang perlu disertakan, sebagai berikut:

1. Apabila lelang sukarela, harus disertakan surat permintaan lelang. Jika pemohon lelang bukan pemilik, maka diperlukan surat kuasa untuk menjual dari pemiliknya untuk barang tidak bergerak diperlukan pemilikan hak atas barang tersebut dan surat keterangan Kantor

Pendaftaran Tanah, pengumuman lelang, syarat lelang, dan penjual (terutama barang tidak bergerak);

2. Apabila lelang Pengadilan Negeri, maka syarat yang diperlukan yaitu surat permintaan lelang, salinan keputusan atau ketetapan Pengadilan Negeri mengenai perkaranya, salinan ketetapan untuk melaksanakan penyitaan, salinan berita acara penyitaan, salinan ketetapan untuk melaksanakan pelelangan, perincian hutang termasuk biaya-biaya yang harus dibayar oleh yang bersangkutan, untuk barang tidak bergerak diperlukan bukti pemilikan jika tidak ada maka diperlukan bukti keterangan dari Lurah atau Kepala Desa yang diperkuat oleh Camat setempat yang memuat status, batas-batas, kepunyaan siapa barang tersebut. Begitu juga diperlukan surat ketetapan dari Kantor yang mengurus Pendaftaran Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), syarat-syarat lelang dari penjual (khususnya barang tidak bergerak), bukti pengumuman lelang oleh Pengadilan Negeri, khusus barang tidak bergerak pengumuman dua kali di surat kabar dengan tenggang waktu lima belas (15) hari. Jadi apabila lelang dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat sebagaimana diatas, maka penjualan melalui lelang telah memenuhi atas hak atau titel yang sah.

Lelang yang dilakukan jika sesuai dengan prosedur dan syarat yang benar, maka kepada pemenang lelang yaitu penawar tertinggi akan diberikan risalah lelang yang disebut juga berita acara lelang. Berita acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan, disusun secara teratur, dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Risalah adalah laporan mengenai jalannya sesuatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh si pembuat dan atau pertemuan itu sendiri,



sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian atau peristiwa yang disebutkan didalamnya.

Risalah lelang memiliki arti penting bagi pemenang lelang karena sebagai bukti pembeli lelang terikat oleh ketentuan-ketentuan dari persyaratan yang telah diberlakukan pada setiap pelelangan atau barang yang sudah dapat persetujuan atau kesepakatan yang akan dicapai antara pejabat lelang dan calon pembeli lelang tentunya akan terikat oleh ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1233 jo. 1347 KUHPerdara, yang dimana berita acara tersebut tidak berubah seperti akta otentik.<sup>12</sup>

Dan sejak juru lelang mengeluarkan surat keterangan yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang itu atas semua syarat-syarat lelang. Apabila juru lelang telah memberikan surat keterangan yang dimaksud kepada pembeli lelang, surat keterangan itu sudah cukup sebagai bukti peralihan hak dari tangan pemilik semula kepada pembeli lelang. Dengan mempergunakan surat keterangan tersebut, pembeli lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik, serta pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya.

Hak milik sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang memenuhi seluruh syarat lelang, yang terutama pelunasan pembayaran harga dengan dibuktikan tanda pelunasan, serta pemenuhan syarat-syarat lelang. Juru lelang menerbitkan surat keterangan yang mengesahkan pemenang sebagai pembeli yang telah memenuhi syarat dan surat keterangan itu diberikan kepada pembeli oleh juru lelang. Jual beli yang objeknya berupa tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>12</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “perikatan dilahirkan karena persetujuan dan undang-undang dan selama diperjanjikan dianggap secara diam-diam meskipun tidak dengan tegas”, Ps. 1233 jo Ps. 1347

Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kecuali memindahkan hak lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>13</sup>

Masalah tentang pendaftaran tanah yang dimaksud yaitu pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukannya balik nama dari nama pemilik tanah yang lama (penjual) diganti nama pemilik tanah yang baru (pembeli). Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut hanya diperuntukkan bagi pelaksanaan jual beli tanah antara penjual dalam hal ini perseorangan dengan pembeli, tidak termasuk pembelian tanah melalui pelelangan. Jadi peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui lelang dari pihak pemenang lelang tidak perlu membuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, karena peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pelelangan dikecualikan tanpa dibuktikan dengan akta PPAT.

Jelas bahwa pemenang lelang eksekusi yang sudah memperoleh risalah lelang tetapi masih belum membalik nama sertifikat objek yang telah ada kepastian hukumnya itu sebagai pemilik atas tanah, karena sebagai pemenang lelang berarti sesuai dengan prosedur dan syarat lelang yang sebagaimana mestinya dan Kantor Lelang dalam melakukan penjualan objek lelang adalah didasarkan atas surat kuasa dari pemohon lelang, sehingga mempunyai kewenangan untuk menjual objek lelang.

Maka pemenang lelang yang telah memperoleh risalah lelang sebagai bukti pemilik atas barang yang di lelang sehingga tindakan-tindakan lain yang berkaitan dengan barang lelang atau hak atas tanah tidak dapat mempengaruhi keabsahan pemilikan hak atas tanah oleh pemenang lelang, maka pemenang lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan. Apabila pihak Kantor Pertanahan menolak mendaftarkan tanah

---

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), Ps. 37 ayat (1)

tersebut berarti Kantor Pertanahan melakukan sesuatu hal yang seharusnya pihak Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran. Tindakan Kantor Badan Pertanahan Nasional adalah telah memenuhi keseluruhan unsur, bahwa<sup>14</sup> tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Perlawanan oleh termohon eksekusi disebut sebagai perlawanan pihak (*partij verzet*). Dalil pokok yang dijadikan alasan untuk mengajukan *partij verzet* atas eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR adalah mengenai keabsahan formal dan alasan materiil yang menyangkut dan jumlah hutang, karena juga penetapan pengadilan menimbulkan kerugian atas hak atau kepentingan termohon eksekusi sebagaimana dimaksud Pasal 378 Rv. Alasan lain pengajuan *partij verzet* adalah debitor keberatan atas surat paksa, tanah, dan bangunan telah disewakan sebelum dijaminkan dan objek eksekusi merupakan harta gono-gini atau harga lelang terlalu rendah.<sup>15</sup>

Lembaga peradilan juga telah mengakui hak debitor selaku termohon eksekusi (termasuk pemberi hak tanggungan) dalam mengajukan perlawanan atas eksekusi objek hak jaminan. Salah satu alasan yang dapat diterima oleh pengadilan bagi pengajuan *partij verzet* adalah sejumlah hutang yang diminta untuk di eksekusi melebihi jumlah hutangnya, jikalau jumlah hutang tidak pasti juga dapat diterima sebagai alasan pengajuan *partij verzet*.

Strategi menghadang eksekusi objek hak jaminan dengan mengajukan *derden verzet* terjadi sejak tahun 1970-an hingga sekarang. Dan setiap 70% perkara *derden verzet* hanya satu perkara saja yang benar-benar murni membela dan mempertahankan hak serta kepentingan pihak pelawan, sedangkan selebihnya hanya merupakan permainan yang diatur secara curang oleh pihak tereksekusi. Adanya diajukan gugatan perlawanan maka eksekusi ditunda oleh hakim

---

<sup>14</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Ps. 1365

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap, Permasalahan Eksekusi, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun VIII Nomor 85, Oktober, 1992, h.142

sampai perkaranya memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dan akibatnya hak dan kepentingan kreditor dirugikan karena tidak dapat segera menerima penggantian atas piutangnya yang macet.<sup>16</sup>

Mengenai pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu eksekusi (termasuk atas objek hak jaminan) dapat mengajukan perlawanan kepada Pengadilan Negeri yang disebut dengan perlawanan oleh pihak ketiga adalah hak milik yang bersifat absolut. Disamping itu menurut Pasal 378 Rv, landasan derden verzet tidak selalu harus didasarkan pada hak yang bersifat absolut, tetapi juga pada hak dan kepentingan yang bersifat relatif. Derden verzet terhadap eksekusi dapat diajukan atas alasan hak pakai, hak sewa, serta hak hipotik atau tanggungan.<sup>17</sup>

Dalam putusan Pengadilan Negeri Jember No. 142/Pdt.G/1996/PN,Jbr,<sup>18</sup> tanggal 15 April 1997 dikatakan bahwa seseorang yang bukan pemilik tanah dan tidak berwenang memindahkan hak atas tanah tersebut adalah tidak berwenang menjadikan hak atas tanah itu sebagai jaminan kredit. Konsekuensinya adalah akta hipotik dan sertifikat hipotik yang dibuat oleh pihak yang tidak berwenang atas tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kasus tersebut berawal mula dari tipu daya debitor yang meminjam pethok tanah orang lain dengan alasan dibantu akan disertifikatkan, eksekusi hendak dilaksanakan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Nasional atau PUPN/BUPLN yang karena kreditornya adalah Bank Pemerintah (Bank BNI), maka pemilik tanah mengajukan derden verzet ke pengadilan dengan alasan hak milik.

Demikian walaupun debitor dan pihak ketiga diberikan perlindungan atas eksekusi objek hak jaminan melalui pengajuan perlawanan, lembaga peradilan harus berhati-hati dalam memeriksa setiap gugatan perlawanan. Oleh karena itu tidak sedikit dari perlawanan yang

---

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> Ibid, h. 35

<sup>18</sup> Putusan Pengadilan Negeri Nomor 142/Pdt.G/1996/PN,Jbr



diajukan, baik partij verzet maupun derden verzet hanya merupakan strategi atau hanya akal-akalan untuk menggagalkan eksekusi objek hak jaminan. Misalnya, pihak tereksekusi sekumpulan dengan pihak ketiga dengan mengalihkan objek hak jaminan melalui hibah atau jual beli dengan akta otentik yang dibuat jauh sebelum terjadi eksekusi. Selanjutnya pihak ketiga mengajukan perlawanan atas alasan hak milik.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana cara penundaan eksekusi atas dasar perlawanan pihak ketiga (derden verzet) ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi perlawanan oleh pihak ketiga (derden verzet) ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Menganalisa dan mengetahui cara penundaan eksekusi atas dasar perlawanan pihak ketiga (derden verzet)
2. Menganalisa dan mengetahui perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi perlawanan pihak ketiga (derden verzet)

## **1.4 Metode Penelitian**

### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian normatif adalah tipe yang kajiannya meneliti aturan-aturan yang

berlaku dari rumusan masalah yang diatur dalam Undang-Undang.<sup>19</sup> Yang selanjutnya suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tahapan penyusunan bahan analisa.

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Jenis Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode Statute Approach dan metode Case Approach. Metode Statute Approach adalah dilakukan dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>20</sup> Dan Case Approach adalah dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan yang tetap.<sup>21</sup> Hal ini dilakukan karena memang kedua metode ini berkaitan dengan isu hukum yang ditangani dan menjadi putusan pengadilan. Selain itu penulis menggunakan Conceptual Approach adalah pendekatan yang dilakukan dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>22</sup>

### 1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Terdapat dua bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan Skripsi, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma hukum atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak terkodifikasikan, dan bahan hukum yang lain masih berlaku sebagai bahan hukum positif, meliputi: HIR/RBG/KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2005, (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki), h. 47

<sup>20</sup> Ibid, h. 93

<sup>21</sup> Ibid, h. 94

<sup>22</sup> Ibid, h.95

Tanggungjawab, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Perundang-undangan Bank Indonesia dan KUHPerdara, sedangkan bahan hukum sekunder berupa rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian dari karya-karya kalangan hukum, putusan-putusan pengadilan, dan makalah-makalah, artikel-artikel atau jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **1.4.4 Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan dalam skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, yang setiap babnya saling terkait secara sistematis. Dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bagian yang sebagai berikut:

Dalam Bab I, menguraikan apa yang menjadi landasan pemikiran penulis dalam pembahasan skripsi ini. Di dalam pembahasan Bab I yang merupakan bab pendahuluan, sekaligus bab pengantar mengenai latar belakang beserta rumusan masalah dari permasalahan di dalam skripsi ini, dilanjutkan dengan tujuan penelitian, metode penelitian, sumber bahan hukum dan sebagai penutup Bab I dipaparkan mengenai sistematika penulisan dari penelitian skripsi ini.

Dalam Bab II, merupakan bab yang menjawab atas adanya rumusan masalah, pada Bab II ini menjelaskan sub bab yang pertama mengenai permohonan penundaan eksekusi, yang kedua mengenai macam eksekusi jaminan kredit macet melalui balai lelang, dan yang ketiga mengenai cara penerapan yang dapat diajukan agar eksekusi dapat ditunda.

Dalam Bab III akan menguraikan atas adanya rumusan masalah yang kedua. Pada Bab III ini menjelaskan sub bab mengenai upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa, kedua perlawanan hukum bagi pihak ketiga, yang ketiga mengenai macam bentuk perlindungan hukum

bagi pemenang lelang eksekusi pada saat terjadi perlawanan oleh pihak ketiga (derden verzet), dan mengenai perbuatan melanggar hukum yang berdampak kerugian.

Bab IV merupakan bagian penutup dikemukakan kesimpulan dari semua permasalahan yang didapat akan disusun secara sistematis.

