



**UPAYA HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH DEBITUR ATAS LELANG  
OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DISENGKETAKAN BERDASARKAN  
PARATE EKSEKUSI**

-----  
**Agus Suliyawan**

**Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya**

**(Naskah diterima: 1 Juni 2020, disetujui: 28 Juli 2020)**

***Abstract***

*Imposition of mortgage rights must register as determined by Article 13 paragraph (1) UUHT, that "granting of mortgage rights must be registered at the Land Office". Registrants are given proof of mortgage rights, "the Land Office issues a mortgage certificate in accordance with the applicable laws and regulations. When the debtor defaults on the creditor based on Article 6 of the UUHT, he has the right to sell the object of the mortgage upon his own power through a public auction and to repay his debt from the proceeds of the sale. The parate auction is disputed by the debtor as the owner of the object of the mortgage right, but the bank continues to auction it, according to the debtor if the dispute of the object of mortgage, it must first request fiat execution to the District Court based on the provisions of Article 224 HIR. As a result of the legal auction of the disputed object object disputed under Article 6 of the UUHT, that the provisions of Article 14 paragraph (1) of the Auction Manual clearly state that the nature of a lawsuit prior to the auction of the object of Mortgage from other parties besides the debtor / executable, husband or wife of the debtor/execution related to ownership, Article 6 UUHT Execution Auction cannot be implemented. The object auction is disputed, then the auction is declared valid if it is based on the fiat execution as Article 224 HIR*

***Keywords:*** *Legal Remedies, Auction, Mortgage Rights*

***Abstrak***

Pembebanan hak tanggungan wajib daftar sebagaimana ditentukan oleh Pasal 13 ayat (1) UUHT, bahwa "pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Pendaftar diberikan bukti adanya hak tanggungan, "Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketika debitur wanprestasi kreditur berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang secara parate eksekusi tersebut disengketakan oleh debitur selaku pemilik obyek hak tanggungan, namun pihak bank tetap melelangnya, menurut debitur jika sengketa obyek hak tanggungan, maka harus terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR. Akibat hukum lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan Pasal 6 UUHT, bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (1) Juklak Lelang dengan tegas menyebutkan bahwa dalam hal terdapat

gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Lelang obyek disengketakan, maka lelang dinyatakan sah jika didasarkan atas fiat eksekusi sebagaimana Pasal 224 HIR

**Kata Kunci:** Upaya Hukum, Lelang, Hak Tanggungan.

## I. PENDAHULUAN

**B**ank sebagai “salah satu lembaga keuangan yang paling penting dan besar perannya dalam kehidupan perekonomian masyarakat, dalam menjalankan perannya maka bank bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya. Adapun pemberian kredit itu dilakukan dengan jalan memperedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral”. Dana yang diterima dari masyarakat menurut Muhammad Djumhana:

“Dapat berbentuk simpanan berupa tabungan, giro, atau deposito, dan pada akhirnya diedarkan kembali oleh bank. Misalnya lewat pasar uang (*money market*), pendepositoan investasi dalam bentuk lain dan terutama dalam pemberian kredit. Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit, yaitu berupa bunga dan provisi”.

Perihal perbankan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 10 tahun 1998

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan). Pengertian kredit dijumpai dalam Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan bahwa yang dimaksud dengan kredit adalah:

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

## II. KAJIAN TEORI

Unsur yang penting dalam kredit adalah “adanya kepercayaan dan yang lainnya adalah sifat atau pertimbangan saling tolong menolong. Dilihat dari pihak kreditor, maka unsur yang paling penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan pengembalian prestasi, sedangkan bagi debitor adalah bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan kreditor. Hanya saja antara prestasi dengan pengembalian prestasi tersebut ada suatu masa

yang memisahkannya, sehingga terdapat tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko, berupa ketidakpastian pengembalian prestasi yang telah diberikan. Oleh karena itu, diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut”.

Penjelasan dalam Pasal 8 ayat 1 UU Perbankan menyatakan bahwa: “untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank”. Untuk memperoleh keyakinan tersebut “sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan”.

Benda yang digunakan sebagai jaminan bank tersebut “apabila ternyata debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka jaminan tersebut disita untuk dieksekusi”.

Istilah jaminan sering bertukar dengan istilah agunan. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, maka jaminan itu adalah: “suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Pembebanan benda tidak bergerak sebagai agunan kredit didasarkan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Pembebanan hak tanggungan wajib daftar sebagaimana ditentukan oleh Pasal 13 ayat (1) UUHT, bahwa “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Pendaftar diberikan bukti adanya hak tanggungan, “Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa. Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* se-

panjang mengenai hak atas tanah. Ketika debitur wanprestasi kreditur berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambilpelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Lelang secara parate eksekusi tersebut disengketakan oleh debitur selaku pemilik obyek hak tanggungan, namun pihak bank tetap melelangnya, menurut debitur jika sengketa obyek hak tanggungan, maka harus terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR”.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang perlu dipermasalahkan adalah:

- 1) Akibat hukum lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan Pasal 6 UUHT
- 2) Upaya hukum yang dilakukan oleh debitur atas lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan parate eksekusi

### **III. METODE PENELITIAN**

Tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan dari pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual*

*approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

### **IV. HASIL PENELITIAN**

#### **1) Akibat Hukum Lelang Obyek Hak Tanggungan Yang Disengketakan Berdasarkan Pasal 6 UUHT**

Proses eksekusi diawali dengan fiat eksekusi adalah permohonan pelaksanaan eksekusi, yakni dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan agar supaya membantu untuk terlaksananya putusan, sehingga eksekusi dapat berjalan sesuai prosedur hukum. Pengajuan permohonan eksekusi pada Ketua Pengadilan Negeri. Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima permohonan untuk dilaksanakan eksekusi yang diajukan oleh penggugat yang dimenangkan, maka Ketua Pengadilan Negeri meneliti semua surat-surat (berkas perkaranya) yang berhubungan dengan permohonan eksekusi tersebut. apabila Ketua Pengadilan Negeri telah mempunyai keyakinan bahwa “putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, maka kepada penggugat diperintahkan untuk membayar biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi tersebut yang disebut panjar biaya eksekusi. Kemudian dilakukan tindakan persiapan, yaitu dengan sebuah penetapan dilakukan panggilan terhadap tereksekusi untuk diberi teguran peri-

ngatan (*aanmaning*) supaya yang bersangkutan memenuhi bunyi putusan dengan diberi tenggang waktu paling lama 8 hari. Maksud memberi tenggang waktu batas masa peringatan adalah agar batas waktu peringatan yang diberikan tergugat diminta untuk menjalankan putusan secara sukarela. Dan apabila batas waktu peringatan yang ditentukan dilampaui dan tergugat tidak mau menjalankan putusan, maka sejak itu sudah dapat dieksekusi dengan paksa”.

Prosedur eksekusi lelang terhadap jaminan hak tanggungan menurut UUHT mengacu pada prosedur eksekusi hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/HIR). Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/ HIR) mengacu pada ketentuan Pasal 195, Pasal 196 serta Pasal 197 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement/ HIR).

Proses yang harus dulalui untuk eksekusi adalah “adanya permohonan dari Pemohon (Pihak yang menang) dalam hal putusan telah berkekuatan hukum tetap baik putusan tingkat Pengadilan Negeri yang diterima oleh kedua belah pihak yang berperkara, putusan perdamiaan, putusan verstek yang terhadapnya ti-

tidak diajukan verzet atau banding, putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh kedua belah pihak dan tidak dimohonkan kasasi dan putusan Mahkamah Agung dalam hal Kasasi”.

Selanjutnya Ketua Pengadilan negeri mengeluarkan Penetapan *aanmaning*/teguran “terhadap pihak yang kalah untuk melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah pihak yang kalah dipanggil untuk ditegur (8 hari adalah batas maksimum (Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG)). Kemudian dibuat berita acara *aanmaning*”.

Apabila pihak yang kalah “setelah ditegur tidak mau menjalankan putusan, Ketua pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan perintah eksekusi sesuai amar dalam putusan, dimana perintah menjalankan eksekusi ditujukan kepada Panitera atau Jurusita dan dalam pelaksanaannya apabila diperlukan dapat meminta bantuan kekuatan umum. Kemudian dibuat berita acara”.

Pemberian teguran (*Aanmaining*). Setelah putusan berkekuatan hukum tetap ”para pihak yang kala tetap tidak bersedia memenuhi isi putusan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan surat permohonan kepada ketua pengadilan negeri, sebagai pihak yang oleh Undang-Undang di berikan

kewenangan untuk melaksanakan/ menjalankan putusan. Surat permohonan tersebut dikenal dengan permohonan teguran. Surat permohonan *Aanmaining* memuat identitas para pihak, amar putusan yang diminta di eksekusi, alasan mengajukan permohonan dan hal-hal yang diminta agar dilaksanakan oleh ketua pengadilan”.

Bersamaan dengan pengajuan *aanmaining*, “permohonan harus melampirkan Salinan/ copy lengkap dari seluruh putusan yang pernah di lakukan terhadap perkara tersebut seperti anjuran lembaga mediasi, konsiliasi, arbitrase, hubungan industrial dan putusan kasasi, permohonan juga harus melampirkan relas pemberitahuan putusan dari pengadilan hubungan industrial kepada para pihak dan sejumlah biaya apabila disyaratkan”.

Setelah persyaratan dipenuhi selanjutnya “Ketua pengadilan Negeri akan Mengirimkan seraf Teguran/ *aanmaining* kepada pihak yang kalah, yang isinya memanggil yang bersangkutan menghadap Ketua Pengadilan untuk diberi peringatan agar memenuhi isi putusan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari” Pasal 196 HIR.

Pada saat termohon memenuhi *aanmaining*, ”ketua Pengadilan di dampingi panitra mengadakan sidang untuk memberitahukan

bahwa pemohon telah mengajukan permohonan eksekusi terhadap termohon. Oleh karena itu termohon diminta untuk memenuhi sendiri isi putusan dalam jangka waktu yang ditentukan (selama jangka waktu peningatan). Segala proses yang terjadi harus dicatat oleh panitra, karena berita acara tersebut merupakan bukti otentik terhadap sah atau tidaknya perintah eksekusi selanjutnya”.

Setelah *aamaining* dilaksanakan dan ternyata pihak termohon tetap tidak bersedia memenuhi isi putusan pengadilan, ”maka pihak pemohon dapat meminta Ketua Pengadilan melaksanakan meaksanakan sita eksekusi. Permohonan tersebut dilakukan secara tertulis melalui surat permohonan eksekusi”.

Secara umum, ”format surat permohonan peletakan sita eksekusi tidak jauh berbeda dengan format permohonan *aanmaining*, yaitu memuat prihal, identitas parapihak, isi putusan yang diminta dilaksanakan dan obyek yang dimintakan di letakan sita eksekusi, termasuk nama obyek, jenis, jumlah, alamat, identitas, nama pemilik dan spesifikasi lainnya”. Eksekusi dimohonkan jika debitur tidak dengan sukarela memenuhi kewajiban atau menghalang-halangi kreditur untuk mengeksekusi benda jaminan.

Apabila didasarkan ketentuan pasal pasal 1 Peraturan Lelang, dan pendapat Yahya Harahap sebagaimana di atas akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari penjualan lelang yang dapat dirinci sebagai berikut:

- a. “penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);
- b. penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan didepan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang), dan
- c. cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran)”.

Lelang diselenggarakan dengan tujuan untuk menjual barang secepat mungkin tanpa memperhatikan barang yang dijual. penjual pada dasarnya memerlukan jasa promosi, menawarkan, dan mengirimkan barang, namun hal ini tidak dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara karena adanya keterbatasan-keterbatasan tertentu.

Di antara jenis lelang adalah ”lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-

dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan. Lelang eksekusi melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di antaranya lelang jaminan kredit. Istilah eksekusi diartikan sebagai pelaksanaan putusan atau dapat pula diartikan sebagai menjalankan putusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

Hal yang dapat dieksekusi yang merupakan suatu pelaksanaan terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yang dilakukan dengan bantuan pengadilan atau dikutip pendapat Subekti bahwa eksekusi adalah: ”Melaksanakan putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Jadi di dalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum, dimana kekuatan umum ini berarti”polisi”.

Suatu putusan hakim yang dapat dieksekusi harus telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yaitu "apabila tidak ada lagi upaya hukum biasa yang dipergunakan yaitu perlawanan, banding dan kasasi, karena dengan memperoleh kekuatan hukum yang tetap maka putusan itu tidak dapat lagi diubah, sekalipun dengan pengadilan yang lebih tinggi, kecuali dengan upaya hukum yang khusus, yaitu *request civil (Peninjauan Kembali)* dan perlawanan oleh pihak ketiga".

Barang yang disita tersebut dimaksudkan "sebagai pelaksanaan putusan jika tergugat tidak secara sukarela melaksanakan putusan pengadilan. Sedangkan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan akta yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum. Akta yang digunakan sebagai dasar eksekusi adalah surat yang ditanda tangani, dibuat untuk digunakan sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat". Meskipun demikian tidak semua akta dapat dijadikan dasar eksekusi, melainkan akta yang harus dibuat memenuhi syarat-syarat tertentu.

Eksekusi berdasarkan kekuasaan kekuasaan sendiri didasarkan atas ketentuan Pasal 6

UUHT ketika debitur wanprestasi. Parate eksekusi tersebut dilaksanakan ketika debitur tidak mengajukan perlawanan, sehingga jika ada perlawanan, maka sebagaimana Pasal 14 ayat (1) Juklak Lelang 2016 bahwa "dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan". Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Juklak Lelang dengan tegas menyebutkan bahwa "lelang parate eksekusi sebagaimana Pasal 6 UUHT dikecualikan, ketika debitur mengajukan perlawanan. Hal ini berarti bahwa akibat hukum lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan Pasal 6 UUHT", maka lelang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan melanggar ketentuan Pasal 14 Juklak Lelang 2016. Pemilik/ penjual barang harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis dengan disertai dengan Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Lelang Terhadap Keabsahan Dokumen ... dokumen persyaratan lelang kepada kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang, dalam hal lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara permohonan lelang diajukan dengan nota dinas oleh kepala seksi piut-

tang negara KPKNL dan disampaikan kepada kepala KPKNL yang bersangkutan. Pemilik atau penjual barang bisa menggunakan jasa balai lelang untuk memberikan jasa pra lelang.

Obyek hak tanggungan berupa bidang tanah yang dialihkan melalui lelang dilakukan dalam rangka pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pasal 1 UUHT bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

## **2) Upaya hukum yang dilakukan oleh debitur atas lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan parate eksekusi**

Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT ketika debitur wanprestasi diperkenankan, namun jika lelang tersebut disengketakan, merujuk pada ketentuan Pasal 14 Juklak Lelang 2016 harus dengan penetapan Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 224 HIR.

Perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata, menentukan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang

membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut". Apabila memperhatikan ketentuan pasal 1365 KUH Perdata di atas, di dalamnya terkandung unsur-unsur sebagai berikut:

Unsur "perbuatan yang melanggar hukum", diartikan sebagai berikut: "Berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain". "PT Bank Mandiri (Persero) mengeksekusi obyek hak tanggungan ketika debitur (Paiman) Wanprestasi didasarkan atas Pasal 6 jo Pasal 14 UUHT, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 14 Juklak Lelang 2016, bahwa dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Terhadap obyek hak tanggungan, pelaksanaan lelangnya dilakukan berdasarkan titel eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memerlukan fiat eksekusi. Permohonan atas pelaksanaan lelang di-

lakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama. Hal ini berarti bahwa jika lelang eksekusi tersebut dipermasalahkan oleh pemilik barang dengan gugatan, maka seharusnya PT Bank Mandiri (Persero) untuk melelang harus terlebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan sebagaimana Pasal 224 HIR dikenal dengan fiat eksekusi. PT Bank Mandiri (Persero) yang melelang obyek hak tanggungan tanpa mengajukan permohonan penetapan ke Pengadilan Negeri, maka dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum melanggar ketentuan Pasal 14 Juklak Lelang, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum telah terpenuhi". Unsur "harus ada kesalahan", perihal "kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kelalaian atau kurang hati-hatinya pelaku". Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: "... tidak membedakan antara kesalahan dalam kesengajaan dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati". Tindakan PT Bank Mandiri (Persero) yang melelang obyek

hak tanggungan sebagai suatu perbuatan yang tidak dibenarkan oleh aturan (Pasal 14 Juklak Lelang 2016), sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Unsur "harus ada kerugian yang timbul", perihal kerugian dalam perbuatan melanggar hukum, "dapat berupa kerugian materiil dan dapat berupa kerugian immateriil". Kerugian dalam bentuk materiil, yaitu "kerugian yang jumlahnya dapat dihitung, sedangkan kerugian immateriil, jumlahnya tidak dapat dihitung, misalnya nama baiknya tercemar, mengakibatkan kematian. PT. Bank Mandiri (Persero) yang melelang obyek hak tanggungan sebagai pemenuhan piutang, ketika debitur tidak mampu membayar utangnya pada PT Bank Mandiri (Persero), lelang yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, mengakibatkan debitur dirugikan dengan dilelangnya barang miliknya tersebut, sehingga unsur harus ada kerugian telah terpenuhi".

Adanya hubungan kausal atau hubungan sebab akibat maksudnya yaitu "kerugian yang diderita tersebut ditimbulkan atau disebabkan karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Riduan Syahrani yang mengutip teori Von Kries sebagai berikut:

“Suatu hal baru dapat dinamakan sebab dari suatu akibat, apabila menurut pengalaman masyarakat dapat diduga, bahwa sebab itu akan diikuti oleh akibat itu”. Apabila dengan dilelangnya obyek hak tanggungan tersebut debitur dirugikan, kerugian debitur tersebut disebabkan karena kesalahan kreditur yang melelang obyek hak tanggungan padahal Pasal 14 Juklak Lelang melarangnya”.

BPSK tidak mempunyai wewenang untuk membatalkan lelang, “karena itu langkah yang seharusnya ditempuh oleh debitur atas tindakan bank melelang obyek hak tanggungan adalah mengajukan perlawanan pada Pengadilan Negeri. Dasar pengajuan perlawanan adalah Pasal 195 ayat 6 *Herzein Inlandsch Reglement (HIR)*” dinyatakan bahwa: “Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi keputusan itu”.

Di dalam hukum acara perdata Indonesia “dimungkinkan bagi pihak ketiga yang kepentingannya dilanggar untuk melakukan perlawanan atau bantahan atas penetapan sita eksekutorial. Adapun perlawanan atau banta-

han dari pihak ketiga dalam hukum acara perdata disebut dengan istilah *derden verzet*. Secara umum istilah *verzet* diartikan perlawanan. Perlawanan merupakan upaya hukum terhadap putusan. *Verzet* tergolong upaya hukum biasa yang sifatnya menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Selain *verzet* yang termasuk upaya hukum biasa adalah banding dan kasasi. Lebih khusus lagi, istilah *verzet* dalam Hukum Acara Perdata merupakan suatu upaya hukum terhadap putusan *verstek* (putusan yang dijatuhkan di luar hadirnya tergugat)”.

Pihak yang dirugikan akibat lelang dapat mengajukan perlawanan sebagai perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*. Perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* menurut M. Yahya Harahap merupakan “upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga. Sesuai pula dengan yang dikemukakan oleh Mardani, bahwa *derden Verzet* yaitu upaya pihak ketiga membela haknya karena barangnya disita yang pihak ketiga merasakan dirugikan. Pihak ketiga yang mengajukan perlawanan tersebut merasa dirugikan akibat disitanya barang-barang tersebut”.

Yahya Harahap menjelaskan, “dalam praktik, tergugat sering mengajukan keberatan atas penyitaan yang diletakkan terhadap harta

kekayaannya dengan dalih, barang yang disita adalah milik pihak ketiga. Dalil dan keberatan itu kebanyakan tidak dihiraukan pengadilan atas alasan, sekiranya barang itu benar milik pihak ketiga, dia dapat mengajukan keberatan melalui upaya *derden verzet*. Ternyata, meskipun sita telah diletakkan di atasnya, tidak ada muncul perlawanan dari pihak ketiga, oleh karena itu cukup alasan untuk menduga, harta tersebut milik tergugat bukan milik pihak ketiga”.

Perlawanan pihak ketiga dibagi menjadi dua. Adapun jenis dari perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) adalah sebagai berikut: ”Pertama, perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial. Sita eksekutorial adalah sita yang dilakukan sebagai bagian dari pelaksanaan putusan, yakni sita yang dilakukan setelah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*). Kedua, perlawanan pihak terhadap sita jaminan. Sita jaminan adalah penyitaan terhadap barang-barang jaminan yang menjadi objek sengketa baik barang bergerak maupun tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara di persidangan”.

Dalam suatu perlawanan harus ada objek, begitu pula pada perlawanan pihak ketiga. Adapun objek dari perlawanan pihak ketiga

adalah: ”Pertama, penetapan yang merugikan. Kedua, perlawanan terhadap penyitaan eksekusi. Ketiga, perlawanan terhadap putusan yang bersifat *contentiosa*. Keempat, Perlawanan terhadap putusan yang bersifat *volunteir*. Kelima, Perlawanan terhadap eksekusi putusan perdamaian. Keenam, Perlawanan terhadap penangguhan dan non eksekutabel. Gugatan *derden verzet* dibuat seperti gugatan biasa dan dimasukkan di kepaniteraan Pengadilan yang memutus perkara semula, dengan membayar panjar biaya perkara dan didaftar dalam register induk perkara gugatan sebagai perkara baru dengan mendapat nomor perkara baru”.

Prosedur pengajuan perlawanan pihak ketiga adalah sebagai berikut: “Pertama, pihak ketiga yang merasa dirugikan atas pelaksanaan sita, mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri yang mewilayahi objek sengketa pelawan. Kedua, membayar biaya perkara. Pada umumnya yang dimohon oleh pelawan dalam perlawanannya adalah: Pertama, agar dinyatakan bahwa perlawanan tersebut adalah tepat dan beralasan. Kedua, agar dinyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar. Ketiga, agar sita jaminan atau sita eksekutorial yang bersangkutan diperintahkan untuk diangkat. Keempat, agar para terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara”.

Perlawanan sebagaimana Pasal 195 ayat 6 HIR bahwa : “Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang di sita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi keputusan itu”. Irah-irah kalimat Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana Pasal 14 UUHT “mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga dapat dilakukan eksekusi, barang yang disita adalah milik debitur yang dibebankan sebagai agunan”. Pada kondisi yang demikian, debitur dapat mengajukan perlawanan atas tindakan PT Bank Mandiri (Persero) yang melelang obyek hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa “upaya hukum di luar Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) bagi pemilik barang yang barangnya diagunkan ke Bank yang merasa dirugikan karena adanya lelang eksekusi oleh Bank sebagai pemegang jaminan adalah mengajukan gugat atas dasar perbuatan melanggar hukum karena PT Bank Mandiri (Persero) melelang obyek hak tanggungan dengan keku-

atan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, padahal debitur mengajukan keberatan atas lelang tersebut, seharusnya PT Bank Mandiri (Persero) mengajukan fiat eksekusi pada Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 224 HIR. Apabila ternyata PT Bank Mandiri (Persero) tidak bersedia memberikan ganti rugi dan debitur mengajukannya ke BPSK, maka langkah hukum yang dilakukan oleh debitur yakni mengajukan perlawanan pihak ketiga dengan mendasarkan Pasal 195 ayat 6 HIR, melawan putusan (eksekusi ketika debitur wanprestasi dengan mendasarkan atas irah-irah kalimat “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap”.

## **V. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis dapat dibuatkan kesimpulannya sebagai berikut:

- 1) “Akibat hukum lelang obyek hak tanggungan yang disengketakan berdasarkan Pasal 6 UUHT, bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (1) Juklak Lelang dengan tegas menyebutkan bahwa alam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/ tereksekusi, suami atau istri debitor/ tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang

Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Lelang obyek disengketakan, maka lelang dinyatakan sah jika didasarkan atas fiat eksekusi sebagaimana Pasal 224 HIR”.

- 2) “Upaya hukum di luar BPSK bagi pemilik barang yang barangnya diagunkan ke Bank yang merasa dirugikan karena adanya lelang eksekusi oleh Bank sebagai pemegang jaminan, bahwa pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugat ganti rugi atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum yakni melelang obyek hak tanggungan yang disengketakan bertentangan dengan Pasal 14 Juklak Lelang 2016. Jika tidak berhasil, maka langkah berikutnya mengajukan gugat perlawanan sebagai pihak ketiga dengan mendasarkan Pasal 195 ayat 6 HIR, melawan putusan (eksekusi ketika debitur wanprestasi dengan mendasarkan atas irah-irah kalimat “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) mempunyai kekuatan eksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Djumhana, Muhammad. 2009. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Aditya Bakti. Bandung.
- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan perjanjian*. Nasional Legal Reform Program. Jakarta.
- Fuadi, Munir. 1994. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik (Buku Kedua)*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- \_\_\_\_\_. 1996. *Jaminan Fidusia*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Di Indonesia*. Bina Ilmu. Surabaya.
- Harahap, Yahya. 2009. *Hukum Acara Perdata* Sinar Grafika: Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Hartono, C.F.G. Sunaryati. 1994. *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*. Alumni Bandung.
- Isnaini, Moch.. 2014. *Buku Referensi Hukum Perbankan. Hukum Jaminan*. Revka Petra Media. Surabaya.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Selintas Pintas Hukum Perikatan (Bagian Umum)*. Revka Petra Media. Surabaya.

## **YAYASAN AKRAB PEKANBARU**

### **Jurnal AKRAB JUARA**

Volume 5 Nomor 3 Edisi Agustus 2020 (1-16)

- Kurniawan. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Universitas Brawijaya Press. Malang.
- Leihitu, Izaac S dan Fatimah Ahmad. 1985. *Inti Dari Hukum Acara Perdata*. Ghalia Indoenesia. Jakarta.
- Mardani. 2009. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marwan, M. dan Jimmy. P. 2009. *Kamus Hukum* Reality Publisher. Surabaya
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Edisi 1. Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Ilmu Hukum*. 2009. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Mertokusumo. Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty. Yogyakarta,
- Nasution. 1995. *Konsumen dan Hukum*. Pustaka Sinar Harapan. Jakarta.
- Nugroho, Susanti Agung. 2008. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*. Kencana. Jakarta.
- Nurmayani. 2009. *Hukum Administrasi Daerah*, Universitas Lampung. Bandar Lampung.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. CitraAditya Bakti. Bandung.
- Ridwan. 2013. *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Sarwono. 2011. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sianturi, Purnama Tioria. 2008. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju. Bandung.
- Sidabolok, Janus. 2010. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sidharta. 2006. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Gramedia Widia-sarana Indonesia. Jakarta.
- Situmorang, Victor M. & Cormentya Sitanggang. 1992. *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Rineka Cipta. Jakarta.
- Soemitro, Rochmat. 1987. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Edisi Kedua. Eresco Bandung. Bandung.
- Soeroso, R. 1992. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta :SinarGrafika
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2000.. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan*. BPHN Departemen Kehakiman RI. Jakarta.

## **YAYASAN AKRAB PEKANBARU**

### **Jurnal AKRAB JUARA**

Volume 5 Nomor 3 Edisi Agustus 2020 (1-16)

- Subekti. 1989. *Hukum Acara Perdata*, Cet. 3. Bina Cipta. Bandung.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2002. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*. Mandar Maju. Bandung.
- Suyuti. Wildan. 2004. *Sita dan Eksekusi : Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, PT Tata Nusa. Jakarta.
- Tanuwidjaya, Henny. 2012. *Pranata Hukum Jaminan Utang dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*. Refika Aditama. Bandung.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. 2014. *Buku Referensi Hukum Perbankan, Hukum Jaminan*. Revka Petra Media. Surabaya.
- Usman, Rachmadi. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.
- Widjaja, Gunawan. 2001. *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2001. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- <http://digiib.uns.ac.id/uploaddokumen/178688.180221104291.php>. Diunduh hari Kamis, 1 April 2016.
- Sentosa, Mas Achmad, Peranan BPSK Terlalu Beral, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com). diakses tanggal 20 Juli 2005.
- Tusni, Nur Hariandi. *Syarat Perlawanan Eksekusi*, [www.gresnews.com](http://www.gresnews.com), 25 Juni 2013. diakses pada tanggal 19 April 2015 .
- Dianawati, Catur Budi, Amin Purnawan. *Jurnal Akta*. Vol. 4 No. 2 Juni 2017 : 125 - 132
- Harahap, M. Yahya, *Permasalahan Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun VIII Nomor 85, Oktober, 1992.
- Irving, M. Copi. *Introduction to Logic dalam PM. Hadjon, Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Yuridika No 6, Tahun XI November-Desember 1994.
- Pambudi, Eko Setyo, *Jurnal Repertorium* Volume IV No. 2 Juli - Desember 2017
- Tista, Adwin, Al' Adl, Volume V Nomor 10, Juli-Desember 2013 ISSN 1979-4940
- Zaki, Begiyama Fahmi, *Jurnal* volume 10 Issue 2, April-June 2016: pp. 221-412. Copyright © 2015-2016 FIAT JUSTITIA.
- Rahman, Arif. *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Serang*, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 1, Juni 2018.
- Syafrudin, Ateng. *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab*, *Jurnal Pro Justisia*, Universitas Katolik Parahyangan, Edisi IV, Bandung, 2000.
- Tim Penyusun Rancangan Undang-Undang Lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara Biro Hukum Sekretariat.