

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG
OBJEKNYA DIKUASAI OLEH PIHAK KETIGA
(Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/Pt.Smg)**

Alvin Riza Subakti & Zakki Adhlyati

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan parate eksekusi yang objeknya dikuasai oleh Pihak Ketiga.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Kajian utama dalam penelitian ini adalah Putusan Nomor 326/Pdt/2015/PT.Smg. Teknik analisi yang digunakan adalah induktif silogisme. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan meskipun objeknya dikuasai oleh pihak ketiga karena pada prinsipnya perlawanan pihak ketiga dapat mengakibatkan pembatalan pelaksanaan eksekusi apabila pelawan dapat membuktikan hak miliknya. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan meskipun objeknya dikuasai oleh pihak ketiga karena pihak ketiga dalam hal ini hanya menguasai, bukan pemilik sah atas objek sengketa.

Kata Kunci: Perlawanan Pihak Ketiga, Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

This study aimed to determine and analyze legal protection for Mortgage holders in the implementation of parate execution which the object is controlled by third parties.

This research is a descriptive normative law. Sources used in this study is the legal material primer and secondary law. The data collection technique used was the study of literature or study documents. The main study in this research is the Decision No. 326/Pdt/2015/PT.Smg. The analysis technique used is the inductive syllogism.

Based on the results of research and discussion conducted conclusion that auction execution against mortgage can still be implemented even the object is controlled by a third parties because in principle, third party opposition could result in the cancellation of execution when opponent can prove his right. Auction execution against mortgage in this case can still be implemented even if the object is mastered by a third parties because third parties in this case only controlled, not the legal owner of the object of the dispute.

Keyword : Third Party Opposition, auction of mortgage execution, Legal Protection

A. PENDAHULUAN

Kegiatan perkreditan tidak selalu berjalan lancar sebagaimana mestinya. Terdapat kemungkinan timbulnya resiko kerugian bagi Kreditur karena adakalanya terjadi situasi dimana Debitur gagal dalam memenuhi kewajibannya, oleh karena itu salah satu unsur penting dalam pemberian kredit adalah Jaminan. Ketidakmampuan nasabah dalam melunasi kreditnya dapat ditutupi dengan suatu jaminan kredit dimana nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit sehingga bank akan aman. Bank dapat mempergunakan

atau menjual jaminan kredit untuk menutupi kredit apabila kredit yang diberikan macet (Elsa Yunita Putri, *Unnes Law Journal*, No. 2, 2013: 89).

Hukum Perdata Indonesia mengenal beberapa macam lembaga jaminan dimana lembaga jaminan tersebut dapat mengikat agunan pada kegiatan perkreditan dalam perbankan. Agunan dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai dan lembaga jaminan Fidusia apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, serta dengan lembaga Hak Tanggungan atas Tanah apabila agunannya berupa tanah dan/atau bangunan. Perjanjian kredit yang dibebani dengan Hak Tanggungan lebih sering digunakan, oleh karena jaminannya berupa tanah dan/atau bangunan sehingga akan lebih mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), apabila Debitur cidera janji (wanprestasi), 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. Hal demikian dikenal dengan istilah Parate Eksekusi. Obyek – obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT, yaitu Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan

Pemegang Hak Tanggungan dalam Parate Eksekusi tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Remy Sjahdeini, 1999: 46).

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan terkadang menimbulkan permasalahan, yaitu apabila terdapat pihak diluar kreditur dan debitur, tetapi merasa mempunyai kepentingan dan merasa haknya dilanggar pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Pihak ketiga ini mempunyai hak untuk mengajukan upaya hukum luar biasa, yaitu melalui gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap penetapan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri. Perlawanan pihak ketiga merupakan upaya hukum yang dilakukan orang yang semula bukan pihak dalam suatu perkara, tetapi oleh karena ia merasa berkepentingan atas barang atau benda yang dipersengketakan dimana barang atau benda tersebut akan/sedang disita atau akan/sedang dijual lelang, maka ia berusaha untuk mempertahankan benda atau barang tersebut dengan alasan bahwa benda atau barang tersebut adalah miliknya bukan milik tergugat (Moh. Taufik Makarao, 2004: 210). Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dimaksudkan untuk mempertahankan hak milik atas objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu kasus yang menarik perhatian penulis adalah perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di Klaten. Kasus ini bermula ketika adanya pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PD Bank Perkreditan Rakyat Bank Jogja yang dilakukan dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta terhadap jaminan milik Debitur, yaitu Sudarman. Lelang eksekusi Hak Tanggungan ini dilaksanakan karena Sudarman selaku Debitur tidak dapat melunasi kewajiban kreditnya kepada PD Bank Perkreditan Rakyat Bank Jogja, sehingga berdasarkan perjanjian kredit, PD Bank Perkreditan Rakyat Bank Jogja selaku Kreditur

yang memegang Hak Tanggungan melaksanakan lelang eksekusi Hak Tanggungan dengan perantara KPKNL Surakarta. KPKNL Surakarta.

Rubiman merasa sangat dirugikan atas pelaksanaan lelang tersebut, dikarenakan Rubiman sampai saat ini adalah penghuni objek Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut yang ia peroleh dari pembagian harta orang tuanya, yaitu Karim Rejo Suwarno. Rubiman kemudian mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga ke Pengadilan Negeri Klaten sebagai upaya dalam mempertahankan haknya.

Gugatan perlawanan diajukan ke Pengadilan Negeri Klaten sebagaimana ketentuan dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menerangkan bahwa jika objek gugatan berupa benda tetap/tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang mewilayahi benda tetap tersebut berada. Objek sengketa dalam perkara ini adalah SHM No. 288/Taskombang yang terletak di Desa Taskombang, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten. Berdasarkan pasal tersebut maka meskipun telah ada perjanjian mengenai tempat kedudukan hukum dalam Perjanjian Kredit antara Terlawan II dan Terlawan III, Pengadilan Negeri Klaten berhak mengadili perkara tersebut karena gugatan perlawanan diajukan oleh Pihak Ketiga. Pihak Ketiga ketiga merupakan pihak yang berada diluar perjanjian, oleh karenanya Pelawan dalam hal ini tidak terikat pada Perjanjian Kredit antara Terlawan II dan Terlawan III, sehingga berhak mengajukan gugatan perlawanan di Pengadilan Negeri Klaten.

. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten tidak mengabulkan gugatan perlawanan tersebut dalam Putusan Nomor: 78/Pdt.Plw./2014/PN.Kln. Pelawan kemudian mengajukan upaya hukum Banding. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam Putusan Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg tetap menolak perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pelawan.

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan menyusunnya dalam bentuk penulisan hukum dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT YANG OBJEKNYA DIKUASAI OLEH PIHAK KETIGA (STUDI PUTUSAN NOMOR: 326/PDT /2015/PT.SMG)”**

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian kredit yang objeknya dikuasai oleh pihak ketiga. Penelitian yang penulis gunakan adalah metode penelitian hukum doktrinal atau normatif.

Penelitian ini bersifat normatif. Penelitian hukum (*legal research*) berusaha menemukan kebenaran kohersi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai dengan aturan hukum) atau prinsip hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 47). Penelitian ini merupakan Penelitian Hukum Deskriptif karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh penjelasan tentang perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan berdasarkan perjanjian kredit yang objeknya dikuasai oleh pihak ketiga. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*), yaitu studi kasus Putusan Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg.

Sumber bahan hukum yang penulis gunakan yaitu bahan hukum primer berupa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg, Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 78/Pdt.Plw./2014/PN.Kln, *Herzien Inlandsch*

Reglement (HIR), Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Bahan hukum sekunder berupa buku – buku, pendapat para ahli, jurnal – jurnal hukum yang terkait, komentar atas putusan pengadilan, dan hasil penelitian ilmiah lainnya yang berkaitan dengan materi penelitian yang penulis teliti guna menambah referensi dalam penyusunan penelitian ini.

Pada penelitian ini teknik pengumpulan bahan hukum yang dipakai adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah logika deduktif. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu sebagai dasar aturan hukumnya dan merupakan premis mayor, sedangkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 326/Pdt/2015/PT.Smg dan Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Mlg merupakan premis minor.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Kasus ini bermula karena adanya Perjanjian Kredit antara PD Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Jogja dengan Sudarman, yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit No. 10 Tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Sri Soewanti Soewono, SH Notaris di Yogyakarta Jo Addendum Perjanjian Kredit No. 59 Tanggal 18 Juli 2008 dibuat dihadapan Nikmatur Rohmah, SH., Jo Addendum Perjanjian Kredit No. 26 Tanggal 10 Mei 2010 yang dibuat di hadapan Sri Soewanti Soewono, SH Notaris di Yogyakarta. Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut Sudarman menerima Fasilitas Kredit dari PD BPR Bank Jogja berupa Kredit Pinjaman Umum sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Sudarman telah menyerahkan jaminan kredit berupa dua bidang tanah dan bangunan yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan, yaitu SHM Mo. 290/Taskombang luas 173 m² dan SHM No. 288/Taskombang luas 169 m² Terletak di Desa Taskombang, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Karim Rejo Suwarno. Karim Rejo Suwarno selaku orang tua Sudarman dalam hal ini menjadi penjamin Kredit Sudarman karena SHM No. 290/Taskombang dan SHM No. 288/Taskombang masih atas nama Karim Rejo Suwarno.

Sudarman ternyata tidak dapat melunasi hutangnya, meskipun telah diberikan kelonggaran dan kesempatan untuk segera menyelesaikan kewajibannya. Berdasarkan hal tersebut maka PD BPR Bank Jogja kemudian mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada Kantro Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut ternyata mendapat perlawanan dari pihak ketiga, yaitu Rubiman. Rubiman adalah penghuni rumah, dan Rubiman mengaku bahwa rumah yang tercatat dalam SHM No. 288/Takombang atas nama Karim Rejo Suwarno adalah sah miliknya. Rumah tersebut diperolehnya dari pembagian harta orang tuanya, yaitu Karim Rejo Suwarno. Berdasarkan hal tersebut maka Rubiman mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri Klaten.

Pengadilan Negeri Klaten telah memberikan putusan Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Kln., tanggal 13 Mei 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisis:

- Menolak Tuntutan Provisi Pelawan

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 2.266.000,- (dua juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Rubiman keberatan atas ditolaknya Perlawanannya dalam putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Kln, oleh karena itu Rubiman kemudian mengajukan upaya hukum Banding. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang menjatuhkan putusan Banding Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg yang amarnya sebagai berikut:

- a. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula sebagai Pelawan tersebut;
- b. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten, tanggal 13 Mei 2015 Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Kln;
- c. Menghukum Pembanding semula sebagai Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga

Salah satu unsur penting dalam pemberian kredit adalah Jaminan. Jaminan yaitu kemampuan Debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada Kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atas utang yang diterima Debiturnya terhadap Krediturnya (Rachmadi Usman, 2008: 66). Jaminan dibedakan menjadi dua jenis, yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Menurut Herowati Poeseoko (2013:27), perbedaan antara jaminan perorangan dengan jaminan kebendaan adalah:

- 1) Terdapat pihak ketiga dalam jaminan perorangan, yang menyanggupi untuk memenuhi perikatan debitur tersebut melakukan wanprestasi. Adapun macam – macam jaminan perorangan yaitu:
 - a. Penanggung, orang lain yang dapat ditagih
 - b. Tanggung – menanggung, yang serupa dengan tanggung – renteng
 - c. Perjanjian garansi
- 2) Hanya harta kekayaan Debitur yang dapat dijadikan jaminan bagi perlunasan kredit apabila Debitur cidera janji dalam jaminan kebendaan. Adapun macam – macam jaminan kebendaan antara lain:
 - a. Gadai, diatur dalam Bab 20 Buku II KUHPdata
 - b. Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPdata
 - c. Hak Tanggungan, diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996
Jaminan Fidusia, diatur dalam Undang – Undang Nomor 42 Tahun 1999

Perjanjian Kredit dalam perkara ini disertai dengan jaminan kebendaan berupa tanah dan bangunan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat assesoir dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran hutang – hutangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk

mendapat pembayaran hutang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan – tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan mengikuti benda objek jaminan kemanapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan (Fuady, 2013: 69).

Pasal 1 angka (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), mendefinisika Hak Tanggungan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria,berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain.”

Hak Tanggungan dalam UUHT merupakan implementasi dari pengertian jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1121 BW yang berbunyi:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi Tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Pada prinsipnya, objek yang dijadikan jaminan atas suatu hutang dengan dibebani hak tanggungan harus memenuhi syarat, yaitu (Budi Harsono, 1996: 5):

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji (wanprstasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual dimuka umum;
- 4) Menentukan penunjukan dengan undang – undang.

Pihak – pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). PD BPR Bank Jogja dalam hal ini selaku Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 9 UUHT yang menerangkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang – perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Kantor Pertanahan Kabupaten/kota Klaten dalam hal ini selaku pemberi Hak Tanggungan atas objek sengketa yang dibuat dihadapan Yuliani Asmorowati, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja di Kabupaten Klaten. Pemberian Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan dalam SHM Mo. 290/Taskombang luas 173 m² dan SHM No. 288/Taskombang luas 169 m² Terletak di Desa Taskombang, Kecamatan Manisrenggo, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Karim Rejo Suwarno, telah sah sesuai dengan Pasal 8 UUHT, yang menerangkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang – perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Kewenangan tersebut harus pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pembebanan hak tanggungan dalam perkara ini telah sah sesuai dengan Pasal 8 UUHT, oleh karenanya PD BPR Bank Jogja selaku pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji tidak dapat melunasi hutangnya. Hal tersebut berdasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT yang berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan

pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pelelangan umum atas Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagaimana diatur dalam Pasal 30 PMK No. 135/PMK/2006 bahwa tugas KPKNL adalah melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara ini dilakukan dengan perantara KPKNL Surakarta, karena berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara, wilayah kerja KPKNL Surakarta meliputi Kota Surakarta, Kab. Boyolali, Kab. Karanganyar, Kab. Klaten, Kab.Sukoharjo, Kab. Sragen, Kab. Wonogiri. Berdasarkan hal tersebut maka telah benar bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan perantara KPKNL Surakarta karena objek sengketa berada di Kabupaten Klaten.

Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam perkara ini adalah objek sengketa dikuasai oleh pihak ketiga. Pihak Ketiga, yaitu Rubiman mengajukan gugatan perlawanan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan ke Pengadilan Negeri Klaten, namun adanya perlawanan tersebut tidak menanggihkan pelaksanaan eksekusi sebagaimana Pasal 207 angka 3 HIR jo. Buku ke II Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Umum yang menyatakan: “Bahwa suatu Perlawanan tidaklah menanggihkan eksekusi”. Berdasarkan hal tersebut, meskipun terdapat perlawanan terhadap pelaksanaan lelang eksekusi, pelaksanaan lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan.

Perlawanan pihak ketiga dilakukan berdasarkan hak milik, sebagaimana terdapat dalam Pasal 195 ayat (6) HIR yang berbunyi:

“Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga ada perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu.”

Berdasarkan hal tersebut, maka perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada kepemilikan atas objek lelang, untuk melindungi hak pihak ketiga agar tidak merasa dirugikan atas adanya lelang eksekusi terhadap tanah miliknya. Pelawan yang dapat membuktikan bahwa barang yang akan disita adalah miliknya, maka perlawanannya dikabulkan, namun jika pelawan tidak dapat membuktikan bahwa barang tersebut adalah miliknya, maka Pengadilan akan menyatakan bahwa pelawan tersebut adalah pelawan yang tidak benar (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2002: 177).

Rubiman dalam gugatannya perlawanannya mengatakan bahwa Rubiman adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang termuat dalam SHM No. 288/Taskombang luas 169 m² atas nama Karim Rejo Suwarno yang ia peroleh dari pembagian harta orang tuanya, yaitu Karim Rejo Suwarno. Pasal 163 HIR menegaskan “barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah oranglain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”. Pasal 164 HIR menyebutkan bahwa terdapat 5 jenis alat bukti yaitu surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.

Sumpah Berdasarkan hal tersebut, maka Rubiman diberi beban pembuktian untuk membuktikan bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dalam SHM Nomor: 288/Taskombang, namun faktanya dalam persidangan Rubiman tidak dapat mengajukan bukti yang dapat menguatkan dalil-dalil perlawanannya baik dari saksi-saksi yang diajukan maupun bukti yang lainnya yang menyatakan Rubiman adalah pemilik sah atas tanah dalam SHM Nomor: 288/Taskombang.

Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Klaten dalam Putusan Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Kln menolak gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Rubiman. Hal tersebut telah benar oleh karena perihal kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa merupakan dasar pertimbangan dalam memutus perkara perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 195 (6) HIR.

Prinsipnya, perlawanan pihak ketiga dapat mengakibatkan pembatalan pelaksanaan eksekusi apabila pelawan dalam perlawanannya dapat membuktikan hak miliknya. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang objek sengketa dikuasai oleh pihak ketiga dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan. Hal tersebut dikarenakan Rubiman dalam hal ini hanya menguasai objek sengketa dan bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM No.288/Takombang luas 169 m² atas nama Karim Rejo Suwarno.

Sertifikat kepemilikan Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang dan tercatat atas nama Turut Terlwan I, merupakan bukti yang sah dan paling kuat terhadap hak kepemilikan atas tanah, sebagaimana ketentuan yang diatur pasal 19 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah.

Hal tersebut diperkuat dalam ketentuan pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “Sertifikat merupakan Suatu Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Berdasarkan SHM No.288/Takombang luas 169 m² yang hingga saat ini masih atas nama Karim Rejo Suwarno, maka kepemilikan sah tanah tersebut adalah sah milik Karim Rejo Suwarno selaku penjamin dalam Perjanjian Kredit antara PD BPR Bank Jogja dengan Sudarman, oleh karenanya pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan PD BPR Bank Jogja dengan perantara KPKNL tetap dapat dilaksanakan meskipun objeknya dikuasai oleh pihak ketiga.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Perlawanan pihak ketiga dapat mengakibatkan pembatalan pelaksanaan eksekusi apabila pelawan dalam perlawanannya dapat membuktikan hak miliknya. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang objek sengketa dikuasai oleh pihak ketiga dalam perkara ini tetap dapat dilaksanakan meskipun objeknya dikuasai oleh pihak ketiga. Hal tersebut dikarenakan Rubiman dalam hal ini hanya menguasai objek sengketa dan

bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan SHM No.288/Takombang luas 169 m² atas nama Karim Rejo Suwarno.

2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis memberikan saran yaitu diperlukan suatu aturan yang secara khusus mengatur mengenai perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pengajuan maupun penyelesaiannya dapat dapat tercapai kepastian hukum dan keadilan untuk melindungi hak pihak ketiga maupun hak pemegang Hak Tanggungan.

E. PERSANTUNAN

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Zakki Adhlyati, S.H., M.H., LL.M. selaku pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan serta motivasi dalam menyusun penulisan hukum dan jurnal hukum ini.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- M. Nur Rasaid. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- Moh. Taufik Makarao. 2004. *Pokok – Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni Sudikno Mertokusumo. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi keenam*, Yogyakarta: Liberty.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan
- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah

PUTUSAN

- Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor: 326/Pdt/2015/PT.Smg.
- Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor: 78/Pdt.Plw/2014/PN.Kln.

JURNAL

- Elsa Yunita Putri. 2013. “Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Resi Gudang (Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan)”. *Unnes Law Journal*. Vol 2, No. 2, Oktober 2013. Semarang: Unnes

Korespondensi:

- Nama : Alvin Riza Subakti (E0013042)
- Alamat : Vila Mutiara Gading blok G2 no.36, Setia Asih, Tarumajaya, Bekasi, Jawa Barat 17158
- Email : alvinriza@rocketmail.com
- No Hp : 082298637204

Nama : Zakki Adlhiyati, S.H., M.H., L.L.M.
Alamat : Kragilan, RT.05 RW.24, Kadipiro, Surakarta, Jawa Tengah
Email : zakki.adlhiyati@yahoo.co.id
No. Hp : 081329434513