

PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) ATAS OBJEK HAK ATAS TANAH PADA KASUS LELANG YANG DILAKUKAN TERHADAP PEMENANG LELANG

Andini Dian Kumalasari *

Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Abstrak

According to article 1917, BW is a verdict that only binds the litigants. Derden verzet or which also can be called as a third-party resistance is a confiscation of execution or sequestration that not only be submitted on the basis of property rights but it can be submitted by the owner or the ones who feel that they have the rights of the seized goods which have already submitted to The Chairman of The Court. The way to fight against execution is when the execution itself is not happening yet and if the execution is already on process then efforts through a civil lawsuit can be taken. Derden verzet, which is an execution based on property rights can be considered to delay the execution. The basic argument of property rights regarding Article 195 paragraph (6) HIR which limit the arguments that are allowed to be used to submit resistance against execution. The proper implementation against derden verzet is when the opposition has proof of resistance postulate, if the state court accepts, it is better to delay and let the court decides if the execution should be delayed or not with the decision of the court trial. Legal actions as a form of legal protection to the execution winner and the 1908 gazette number 189 about the auction rule. The purpose of this essay is for observation and research about the execution delay on the basis of the third-party opposition and legal protection for the winner of execution auction when there is a third-party resistance.

Keyword : Third-Party Resistance – Derden Verzet – Execution Auction

Pendahuluan

Dalam hal pihak ketiga yang dirugikan menggugat para pihak yang berperkara (Pasal 379 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.¹

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 dijaminakan kepadanya dengan hak tanggungan disita, berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat dengan debitornya langsung dapat minta eksekusi kepada Ketua Pengadilan. Upaya hukum luar biasa dan pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi.²

Pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyanya dari hasil

¹ Derden verzet atau gugatan perlawanan, www.hukumonline.com, 10 Juni 2002, diakses pada tanggal 12 Desember 2015

² Nur Hariandi Tusni, *Syarat Perlawanan Eksekusi*, www.gresnews.com, 25 Juni 2013, diakses pada tanggal 19 April 2015

penjualan tersebut”. Dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan hak itu demi hukum dipunyai oleh pemegang hak tanggungan.³

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 1155 KUHPerdara⁴ juga atas permintaan dari kreditor pemegang hipotik (sekarang pemegang hak tanggungan) pertama yang mengajukan permohonannya berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara.⁵

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.

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. 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 atas tanah, perjanjian dinyatakan sah jika telah dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶

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

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999

⁴ 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

⁵ 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)

⁶ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya, Malang, 1984, h. 6

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 penetapan Pengadilan Negeri mengenai perkaranya, salinan penetapan untuk melaksanakan penyitaan, salinan berita acara penyitaan, salinan penetapan 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 penetapan 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.

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 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.⁷

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.

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

⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696), Ps. 37 ayat (1)

pemenang lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan.

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.⁸

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 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.

Pembahasan

Penundaan Eksekusi Atas Dasar Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Permasalahan yang penting juga dibicarakan dalam kasus eksekusi ini ialah mengenai permohonan penundaan eksekusi. Tidak ada eksekusi yang luput dari permintaan penundaan. Adakalanya permintaan penundaan datang langsung dan pihak tereksekusi sendiri, atau dan pihak ketiga. Sering kali alasan penundaan yang dikemukakan sama sekali tidak relevan, sehingga sangat terkesan alasan itu dibuat-buat guna mengulur waktu eksekusi. Permohonan penundaan yang mempunyai alasan yang kuat, perlu diperhatikan dan dipertimbangkan. Ada pada suatu kasus yang lain, alasan seperti ini cukup berbobot untuk menunda eksekusi.⁹ Misalnya, permohonan penundaan atas alasan peninjauan kembali. Apabila pada suatu eksekusi, alasan peninjauan kembali sama sekali tidak mempunyai dasar apa-apa. Sebab dasar yang dikemukakan tidak menyentuh alasan peninjauan kembali yang diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004. Akan tetapi, pada kasus eksekusi lain, permohonan penundaan atas dasar peninjauan kembali sangat relevan, karena yang dikemukakan sesuai dengan salah satu alasan yang disebut dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Begitu, alasan peninjauan kembali yang dikemukakan, sehingga dapat diduga atau diperkirakan mampu membatalkan putusan yang bersangkutan.¹⁰

Fiat eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan dengan izin khusus dari Pengadilan Negeri meski pengadilan tidak melakukan pemeriksaan seperti dalam perkara perdata biasa. Berdasarkan fiat eksekusi dan Ketua Pengadilan Negeri tersebut yang biasanya disusul dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor Lelang melakukan penjualan atas objek hak tanggungan di muka umum. Sebelum Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan fiat eksekusi, didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitor agar dalam jangka waktu tertentu dapat memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada Kantor Lelang Negara.¹¹

⁸ M. Yahya Harahap, *Permasalahan Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun VIII Nomor 85, Oktober, 1992, h. 35

⁹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Edisi Kedua), Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 308

¹⁰ *Ibid*

¹¹ Munir Fuadi, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik* (Buku Kedua), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, h. 64

Adapun hal yang bertindak selaku penjual lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri untuk kepentingan kreditor, sehingga yang berhak menentukan syarat-syarat lelang adalah Ketua Pengadilan Negeri selaku pemohon lelang. Sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (7) HIR bahwa sebelum pelelangan dilaksanakan harus didahului pengumuman sebanyak dua kali berturut-turut dalam tenggang waktu 15 hari melalui surat kabar. Dan menurut Pasal 20 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa¹² sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan debitor masih diberi kesempatan untuk melunasi hutang, biaya dan bunga. Dalam praktek yang terjadi meski pelelangan sudah diumumkan, namun jika debitor membayar hutang beserta semua biaya dan bunga, maka pelelangan akan dihentikan.¹³

Apabila semua persyaratan permohonan lelang dipenuhi, Kantor Lelang Negara melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan secara umum dimana hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitor, dan sisanya (kalaupun ada) akan dikembalikan kepada debitor. Dan apabila hasil penjualan lelang tidak mencukupi untuk melunasi hutang debitor, tidak berarti kewajiban debitor hapus dengan begitu saja, tetapi hutang debitor tetap merupakan kewajiban yang harus dibayar.¹⁴

Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Eksekusi Pada Saat Terjadi Perlawanan Oleh Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Dalam membahas upaya hukum biasa adalah perlawanan terhadap putusan *verzet*, banding, dan kasasi. Pada azasnya, upaya hukum ini menanggguhkan eksekusi. pengecualiannya adalah apabila putusan tersebut dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Pasal 180 ayat 1 HIR), maka meskipun diajukan upaya biasa, namun eksekusi akan berjalan terus.¹⁵

Berbeda dengan upaya hukum biasa, mengenai upaya hukum luar biasa pada azasnya tidak menanggguhkan eksekusi. yang termasuk upaya hukum luar biasa adalah *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dan peninjauan kembali.

Jadi, meskipun diajukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial atau diajukan permohonan peninjauan kembali, maka eksekusi berjalan terus. Hal mana dapat dibaca dari ketentuan Pasal 207 ayat (3) HIR dan Pasal 66 ayat (2) Undang-undang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985. Perlawanan pihak ketiga terhadap eksekutorial baru akan menanggguhkan eksekusi yang bersangkutan, apabila dengan mudah dan segera terlihat bahwa perlawanan yang diajukan tersebut benar-benar beralasan, misalnya apabila BPKB mobil atau Sertifikat tanah yang akan dilelang adalah jelas tertulis atas nama pihak ketiga. Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) diajukan oleh orang yang semula bukan merupakan pihak dalam perkara yang bersangkutan, akan tetapi oleh karena itu adalah pemilik barang yang akan dilelang atau akan diserahkan kepada penggugat jadi oleh karena barang itu adalah miliknya dan bukan milik tergugat, maka itu mengajukan upaya hukum tersebut. Yang harus dibuktikan oleh pihak ketiga tersebut adalah bahwa barang tersebut merupakan barang miliknya. Apabila pihak ketiga tersebut berhasil membuktikan, bahwa barang itu adalah miliknya, maka sita akan diperintahkan untuk diangkat.¹⁶

Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan hak yang diberikan pada Pasal 165 ayat (6) HIR atau Pasal 379 Rv bagi seseorang yang tidak terlibat dalam suatu proses perkara untuk menentang suatu tindakan yang merugikan kepentingannya, karena tindakan itu adanya suatu putusan yang dilawannya.

¹² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632, Ps. 20 ayat (5))

¹³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BHPN Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta, 1997, h. 28-29

¹⁴ M. Khoidin, *Problematika Eksekusi*, Op.Cit., h. 28

¹⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2002, h. 142

¹⁶ *Ibid*, h. 142-143

Derden verzet atas alasan hak milik adalah yang terjadi di dalam suatu kasus. Dalil hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan *derden verzet* terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi bentuk perlawanan tetapi harus berbentuk upaya gugatan. Pada kenyataannya banyak gugatan *derden verzet* yang memanipulasi, pihak tereksekusi bersekongkol dengan pihak ketiga. Untuk itu diaturlah suatu permainan curang bahwa barang tersebut telah dihibahkan atau telah dijual kepada pihak ketiga. Permainan curang itu sepenuhnya didukung oleh akta hibah atau jual beli yang diberi tanggal, jauh sebelum terjadi perkara.¹⁷

Pada waktu membahas pokok pembicaraan penundaan eksekusi, salah satu bagian masalah yang dibicarakan ialah *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga. Terhadap eksekusi yang hendak dijalankan, pihak ketiga yang semula tidak terlibat dalam perkara yang hendak di eksekusi mengajukan perlawanan. Pihak ketiga tersebut mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada eksekusi, yaitu:¹⁸

- a. Dengan menarik pemohon eksekusi dan tereksekusi sebagai pihak terlawan; dan
- b. Dalil gugatan perlawanan berdasarkan hak milik.

Lain halnya dengan *verzet* atau perlawanan yang langsung datang dan pihak tereksekusi sendiri. Adapun tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya:¹⁹

- a. Untuk menunda; atau
- b. Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- c. Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Ini adalah tujuan pokok pengajuan perlawanan dan pihak tereksekusi. Harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. Ada banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai berpura-pura untuk menunda-nunda eksekusi. Dengan sengajanya pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, apabila dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Adapun berbagai macam perlindungan hukum yang bagi pemenang lelang eksekusi terjadi pada saat perlawanan pihak ketiga, yaitu:

- a. Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi menurut hukum perdata

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 kewajiban secara timbal balik. Perjanjian jual beli terjadi pada saat kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harganya. Dalam perjanjian jual beli yang objeknya berupa tanah, selain harus didasarkan atas yang sah, kewenangan bertindak dan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- b. Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi menurut lembaran negara 1908 Nomor 189 tentang peraturan lelang

Pada awalnya bahwa prosedur lelang diawali dengan pengajuan permohonan oleh seorang yang menghendaki penjualan dimuka umum kepada Kantor Lelang setempat. Pengajuan tersebut disertai dengan cara pelelangan akan dilakukan, menetapkan syarat lelang yang akan dibacakan pejabat lelang

¹⁷Fiat Justitia ruat caelum-hendaklah keadilan ditegakkan, walaupun langit akan runtuh, www.santoslolowang.com/hukum/derden-verzet-karena-hak-milik, 4 May 2008, h. 2, diakses pada tanggal 15 April 2015

¹⁸ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, 2006, h. 434

¹⁹ *Ibid*

pada saat sebelum lelang dimulai untuk diketahui dan ditaati oleh para calon pembeli. Penjual/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 yakin bahwa penjual berhak menjual barang yang dilelang. Waktu dan tempat pelelangan ditetapkan oleh Kantor Lelang dengan memperhatikan keinginan penjual/pemohon lelang. Pemohon lelang/penjual diwajibkan melakukan pengumuman lelang yang dimuat di surat kabar yang menentukan:

- a. Kapan dilaksanakannya pelelangan yaitu hari, tanggal dan jam pelelangan;
- b. Tempat pelelangan;
- c. Barang-barang yang dilelang dan sebagainya.

DAFTAR BACAAN

Buku

- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan (Buku 2)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Munir Fuadi, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1998
-, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
-, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, 2006
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989
- Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1991
- Retnowulan Sutantio, dkk., *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, BPHN Departemen Kehakiman Republik Indonesia, Jakarta, 1997
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak Dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1984
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Universitas Airlangga Press, Surabaya, 1996

Peraturan Perundang-Undangan

- Herziene Inlandsch Reglement
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK/09/1993 tentang Pengurusan Piutang Negara Menteri Keuangan Republik Indonesia
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
- Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan Dimuka Umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, S. 1908-189)
- Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang (SE BUPLN) Nomor 44/PN/2000 tentang Petunjuk Balai Lelang
- Putusan Pengadilan Negeri Nomor 142/Pdt.G/1996/PN,Jbr

Jurnal

M. Yahya Harahap, Permasalahan Eksekusi, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Tahun VIII Nomor 85, Oktober, 1992

Sundari Arie, *Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Undang-Undang Perbankan, Wanprestasi dan Penjualan Agunan Melalui Balai Lelang*, Makalah yang disampaikan dalam seminar sehari mengenai peluang Bank Swasta Nasional sehubungan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit yang bermasalah melalui balai lelang, Surabaya, 23 Oktober, 1997

Varia Peradilan, IKAHI tahun VIII Nomor 89, Februari 1993, tanggal 5 Agustus 1992

Wijaya Kusuma, *Pelelangan Dalam Rangka Eksekusi Pengadilan Negeri dan Pelelangan oleh PUPN*, Pustaka Peradilan Jilid IV, Mahkamah Agung Republik Indonesia, 199

Internet

Derden verzet atau gugatan perlawanan, <http://www.hukumonline.com>

Akta Pembebanan Hak Tanggungan, <http://www.negarahukum.com>

Nur Hariandi Tusni, S.H., M.H., *Syarat Perlawanan Eksekusi*, <http://www.gresnews.com>

Fiat Justitia Ruat Caelum-Hendaklah Keadilan Ditegakkan Walaupun Langit Akan Runtuh, <http://www.santoslolowang.com/hukum/derden-verzet-karena-hak-milik>