



# Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Adetha Chintya Gavrila<sup>1)</sup>, Wiwin Yulianingsih<sup>2)</sup>

UPN "Veteran" Jawa Timur, Rungkut Madya No.1, Surabaya, Indonesia

dethachintya@gmail.com<sup>1)</sup>

wiwiny.ih@upnjatim.ac.id<sup>2)</sup>

## Abstrak

Keberhasilan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan melalui lelang secara tuntas sampai dengan pelaksanaan pengosongan merupakan harapan semua pemohon eksekusi, namun tidak dapat dihindari apabila terdapat pihak melakukan perlawanan karena merasa dirugikan atas terlaksananya eksekusi hak tanggungan. Perlawanan eksekusi dapat terjadi apabila pihak tereksekusi atau pihak ketiga merasa bahwa tindakan tersebut tidak adil, sehingga mereka berusaha untuk mempertahankan objek tersebut. Penulisan ini memiliki tujuan untuk mengetahui kedudukan hukum pemenang lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penulisan ini menunjukkan bahwa seseorang yang mengajukan penawaran paling tinggi pada barang lelang dan telah disahkan oleh Pejabat lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemenang lelang dan pemenang lelang yang beriktikad baik wajib dilindungi. Bagi para pelawan yang tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan objek eksekusi dapat dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar.

**Kata kunci:** Eksekusi, Hak Tanggungan, Lelang, Perlawanan Pihak Ketiga

## Abstract

The successful implementation of the execution of the mortgage right through a complete auction until the execution of the discharge is the hope of all applicants for execution, but it is unavoidable if there are parties to fight because they feel disadvantaged over the implementation of the execution of the mortgage. Resistance to execution can occur when the party being executed or a third party feels that the action is unfair, so they try to defend the object. The purpose of this paper is to determine the legal position of the auction winner who received resistance from a third party. The results of this paper indicate that a person who bids the highest on an auction item and has been authorized by the auctioneer has a legal standing as the winner of the auction and the winner of the auction in good faith must be protected. For opponents who cannot prove the basis of ownership of the object of execution, they can be declared as opponents who are not right.

**Key words:** auction, execution, mortgage, third-party resistance

## PENDAHULUAN

Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak ketika salah satu pihak memiliki otoritas untuk menuntut prestasi dan pihak yang lainnya diwajibkan untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>1</sup> Hak dari kreditur telah terjamin oleh undang-undang apabila telah terjadi perikatan. Hal ini diperkuat dengan adanya Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdata tertulis bahwa semua kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Perjanjian tersebut mengumumkan hubungan yang

<sup>1</sup> I Ketut Oka Setiawan. *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal. 1



dibentuk oleh dua pihak yang menandatangani. Ini adalah serangkaian kata yang terdiri dari janji dan pernyataan kemampuan yang diucapkan ataupun ditulis. Utang piutang merupakan salah satu tindakan yang dengan sengaja memberikan awal untuk suatu tindakan.

Banyaknya isu terkait utang piutang, hal ini menjadi topik yang sudah akrab di telinga masyarakat. Utang Piutang tergolong dalam jenis kesepakatan pinjam-meminjam yang telah diatur pada Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdara.<sup>2</sup> Pasal 1754 KUHPerdara menyebutkan bahwa pinjam meminjam merupakan kesepakatan yang mana salah satu pihak setuju untuk meminjamkan pihak lain sejumlah barang tertentu yang habis karena pemakaian, dengan ketentuan bahwa barang tersebut akan dikembalikan dengan jumlah yang sama dengan jenis dan kondisi yang sama. Pada galibnya uang menjadi subjek utang karena uang bertindak sebagai sarana pertukaran yang akhirnya habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Galibnya orang meminjam uang kepada perorangan, koperasi, ataupun bank.

Pengertian kredit yang diberikan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) adalah penyediaan uang atau tagihan (dapat disamakan dengan hal tersebut) yang merupakan kesepakatan atau perjanjian pinjaman antara bank dan calon debitur dengan menetapkan bahwa utang harus dikembalikan setelah waktu tertentu dengan jumlah bunga tertentu. Kegiatan perkreditan dapat membahayakan pihak kreditur karena asset yang dimiliki oleh kreditur berada dibawah kendali pihak ketiga, terutama debitur. Resiko yang terkait dengan pemberian kredit kepada debitur mencakup kemungkinan bahwa ia tidak akan menepati janjinya dan tidak membayar kembali kreditur sesuai dengan waktu yang ditentukan. Pada perjanjian ketika debitur gagal melaksanakan atau menyelesaikan komitmennya, keadaan ini dikenal sebagai cidera janji atau wanprestasi. Galibnya perjanjian kredit diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga jaminan yang diperjanjikan oleh kreditur akan bertindak sebagai pembayaran pinjaman apabila debitur melakukan wanprestasi dikemudian hari.

Kreditur lebih menyukai jaminan kebendaan daripada jenis jaminan lainnya karena jaminan kebendaan telah memberikan hak prioritas kepada kreditur.<sup>3</sup> Hak Tanggungan merupakan salah satu contoh jaminan kebendaan. Oleh lembaga keuangan, tanah dan bangunan dipandang sebagai jaminan yang paling efektif dan aman karena mudah diidentifikasi keberadaannya. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan sebagai jaminan akan terikat dan dikenai Hak Tanggungan. Kreditur memiliki hak untuk menjual tanah yang menjadi objek jaminan apabila debitur lalai dalam memenuhi prestasinya, dan hasil dari penjualan dapat digunakan oleh kreditur untuk melunasi utang debitur. Dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT, maka mekanisme eksekusinya terdiri dari parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan ini mudah dan pasti.<sup>4</sup> Pada dasarnya pelaksanaan pelelangan juga merupakan sebuah perikatan jual beli, akan tetapi jual beli secara lelang memiliki sistem yang berbeda dengan jual beli secara konvensional. Pelaksanaan pelelangan umum dilakukan berdasarkan mekanisme yang sudah diatur untuk melindungi hak kreditur, debitur dan calon pembeli lelang.

<sup>2</sup> Gatot Supramono. 2013 *Perjanjian Utang Piutang*, Penerbit Kencana, Jakarta. Hal.9.

<sup>3</sup> Anton Suyatno. 2018. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Penerbit Kencana. Jakarta. Hal. 105

<sup>4</sup> *Ibid* Hal. 79



Pada penerapannya, ketika kreditur melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan lelang atas kekuasaan sendiri dan telah terdapat pembeli lelang, maka pemenang lelang berhak atas objek tersebut dan wajib untuk mendaftarkan peralihan hak kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dibalik nama menjadi nama pemenang lelang. Namun sangat mungkin jika terdapat gugatan hukum kepada kreditur dan pembeli lelang sehubungan dengan pelaksanaan lelang serta gugatan perlawanan yang sehubungan dengan pelaksanaan eksekusi pengosongan, apabila objek lelang berpenghuni. Debitur menentang proses lelang dan/atau menentang pelaksanaan kekosongan ketika debitur tidak dapat menerima harga jual objek jaminan yang telah ditentukan ketika objek jaminan dilelang, karena lebih rendah dari harga pasaran pada waktu itu. Akibatnya, debitur tersebut tidak menerima sisa hasil lelang.

Keberadaan masalah hukum ini jelas sangat merugikan pembeli lelang, meskipun ia mendapatkan keuntungan dari harga yang dibeli melalui pelelangan jika dibandingkan dengan harga pasar pada saat objek lelang dibeli. Kerugian yang didapatkan pembeli lelang selama menghadapi proses gugatan dari pihak debitur adalah kerugian tenaga, biaya, pikiran dan waktu.

Ketika debitur tidak segera mengosongkan objek yang telah terjual melalui pelelangan, maka pemenang lelang memiliki hak untuk melakukan permohonan eksekusi pengosongan objek lelang pada Pengadilan Negeri setempat dengan membawa Akta Grosse Risalah Lelang. Apabila terdapat pihak tereksekusi atau pihak lain yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi tersebut dapat diajukan perlawanan atau bantahan kepada Pengadilan Negeri setempat.

Kasus yang akan Penulis kaji merupakan kasus yang ada di Pengadilan Negeri IB Tuban. Kasus ini berawal dari pembeli lelang yang melakukan permohonan eksekusi dengan dasar Kutipan Risalah Lelang Nomor 1100/45/2021. Lalu Ketua Pengadilan Negeri Tuban menyetujui permohonan tersebut dengan menerbitkan penetapan No. 05/Eks.HT/2023/PN.Tbn tanggal 23 September 2021. Pada sita eksekusi tersebut, terdapat perlawanan dari pihak ketiga yang merasa sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil. Adapun objek sengketa yaitu lahan tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 0322/Desa Jenggala dengan Luas 240 m<sup>2</sup>.

## **METODE**

Metode Penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normative. Penelitian yuridis normatif pada umumnya dikenal dengan Penelitian Hukum Doktrinal. Berdasarkan dari tipe penelitian yang dipakai maka penulis akan menerapkan pendekatan perundang-undangan (*statute- approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus suatu penelitian<sup>5</sup>. Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep eksekusi objek hak tanggungan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*)

Untuk mendapat bahan hukum yang dibutuhkan pada penelitian ini maka diperoleh melalui studi kepustakaan. Bahan hukum diperoleh melalui pengkajian kepustakaan. Dalam hal ini mencari, menelaah dan menafsirkan buku-buku literatur hukum perdata yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Mengumpulkan bahan hukum dari peraturan perundang-undangan yang telah memiliki penjelasan menurut

<sup>5</sup> Johnny Ibrahim. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. 2022. MNC Publishing: Jakarta h. 302



para ahli yang searah dengan analisis pada penelitian ini untuk didalami dan dikaji. Selain itu pengumpulan data juga dilakukan dengan wawancara kepada Bagian Hukum Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya dan kepada Panitera di Pengadilan Negeri IB Tuban.

Teknik analisis data merupakan langkah dalam proses penelitian karena dengan itu, data yang dikumpulkan akan dianalisis untuk menemukan jawaban atas masalah yang ada saat ini. Penulis akan menganalisis secara kualitatif dengan studi dokumen dan menggunakan penjabaran akan data-data yang telah didapatkan melalui kepustakaan secara rasional dan objektif melalui pedoman hukum positif yang dapat dijadikan pembahasan yang bersifat deskriptif kualitatif dan kesimpulan pada penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kedudukan Hukum Pemenang Lelang Objek Hak Tanggungan**

Kedudukan hukum pembeli lelang telah dijabarkan dalam PMK 213/2020 Pasal 1 nomor 52 bahwa “pembeli lelang merupakan perorangan atau korporasi atau perusahaan yang melakukan penawaran paling tinggi dan telah ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang.” KPKNL Surabaya selalu berusaha untuk melaksanakan proses pelelangan sesuai dengan peraturan yang ada sehingga memenuhi asas legalitas formil<sup>6</sup>. Dapat dipastikan bahwa proses penjualan lelang dilakukan secara runtut sehingga tidak akan ditemukan cacat formil. Hal ini dilakukan agar pemenang lelang mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum yang dapat diberikan oleh KPKNL Surabaya adalah dengan mengeluarkan kutipan risalah lelang yang diberikan kepada pemenang lelang (dalam kasus ini adalah Fransisca Lipin) dengan Nomor 1100/45/2021. Untuk keperluan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tuban diperlukan Kutipan Risalah Lelang yang memiliki fungsi sebagai akta jual beli lelang. Kutipan Risalah Lelang memiliki kedudukan yang setara dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang digunakan untuk dasar mendaftarkan peralihan hak atas tanah.

Risalah lelang, yang telah dibuat oleh pejabat lelang berfungsi sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan bukti yang sempurna, hal ini memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang. Perlindungan hukum telah diberikan oleh Pemerintah kepada pemenang lelang berdasarkan buku II MA tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus bahwa Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi.

Dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum nomor 4 huruf a. Berikut adalah kualifikasi bagi pembeli dengan niat baik yang membutuhkan perlindungan menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata adalah :

1. Menggunakan proses/prosedur dan dokumen asli yang sesuai dengan undang-undang dan peraturan untuk melakukan jual beli, yaitu :
  - a. Memperoleh bangunan dan/atau tanah melalui pelelangan umum atau;
  - b. Memperoleh bangunan dan/atau tanah melalui perjanjian jual beli yang disahkan oleh PPAT (Berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997) atau;
  - c. Memperoleh bangunan dan/atau tanah milik adat melalui jual beli / tanah yang belum tercatat dan dilakukan menurut aturan hukum adat yaitu :

<sup>6</sup> Wawancara dengan Ibu Khoirul bagian hukum KPKNL Surabaya



- Menggunakan prinsip tunai dan terang (Kegiatan ini dilakukan dihadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat)
- Didahului dengan penelitian tentang kepemilikan tanah yang menjadi objek jual beli dan berdasarkan analisisnya adalah milik penjual
- Harga yang wajar dibayarkan untuk pembelian bangunan dan/atau tanah tersebut.

Dalam Pasal 25 Permen Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menegaskan bahwa “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan tidak dapat dibatalkan.” Perlindungan hukum telah diberikan kepada kepada pemenang lelang yang berpartisipasi dalam lelang jika ia telah melakukan lelang dengan iktikad baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

Kepastian hukum bagi pemenang lelang telah dijamin oleh undang-undang melalui *Vendu Reglement*, HIR serta PMK 213 Tahun 2020. *Vendu Reglement* adalah aturan yang mengatur tentang prinsip-prinsip pokok lelang yang sudah diberlakukan sejak 01 April 1908. Kutipan Risalah Lelang merupakan hak yang didapatkan oleh pemenang lelang yang bisa dipergunakan sebagai akta jual beli objek lelang, hal ini tercantum pada Pasal 42 *Vendu Reglement*.

### **Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Telah Dialihkan Melalui Lelang yang Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga**

Keberhasilan pelaksanaan eksekusi lelang secara tuntas sampai dengan pelaksanaan pengosongan, merupakan harapan yang diinginkan oleh Pemohon Eksekusi. Namun tidak dapat dihindari apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan. Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2014 menyebutkan bahwa “Jika proses eksekusi pengosongan belum selesai, maka pihak terlelang dapat mengajukan upaya hukum berupa perlawanan. Apabila proses pengosongan telah selesai, maka pihak terlelang dapat mengajukan upaya hukum berupa gugatan.”

Perlawanan pada eksekusi bisa terjadi apabila pihak yang terkena eksekusi merasa bahwa tindakan tersebut tidak adil, sehingga mereka berusaha untuk melawan atau mengajukan banding untuk mempertahankan bangunan mereka. Perlawanan atau bantahan pada eksekusi dapat dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melakukan eksekusi tersebut. Permohonan tersebut dimajukan oleh pihak yang mendapat eksekusi atau pihak ketiga dengan dasar hak kepemilikan. Pengadilan Negeri memiliki hak mutlak untuk menangani perlawanan.

Pasal 207 HIR telah mengatur perlawanan atau bantahan pada sita eksekusi barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Ketika terjadi perlawanan maka eksekusi akan ditunda sampai dengan perlawanan tersebut diputus oleh hakim. Pada saat itu status tanah dan/atau bangunan menjadi *status quo*.<sup>7</sup>

Pada kasus ini, para pihak pelawan eksekusi yaitu M dan AS menyatakan melawan akan dilaksanakannya eksekusi pada penetapan nomor 05/Eks.HT/2023/PN.Tbn oleh Pengadilan Negeri Tuban. Para pelawan merupakan saudara kandung dari Terlawan VI yaitu Suyitno (Debitur) yang merasa sangat dirugikan secara materiil maupun immaterial. Kerugian materiil para pelawan adalah mereka akan kehilangan lahan atas tanah di atas bangunan rumah tempat tinggal yang sejak Para Pelawan lahir dan tanah di atasnya bangunan rumah merupakan tempat tinggal satu-satunya dan tidak ada yang lain. Kerugian immaterial yang

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bapak Dr. Sekhroni, S.H., S.Ag., M.H. sebagai Panitera Tingkat Pertama di Pengadilan Negeri IB Tuban



dialami oleh para pelawan adalah hancur nama baiknya, martabat, malu, stress dan depresi serta kehilangan aras masa depan dengan hilangnya lahan tanah di atasnya bangunan rumah.

Berdasarkan Buku II MA dan Pasal 195 ayat(6) HIR, perlawanan yang diajukan pihak ketiga (*derden vezet*) boleh diajukan atas dasar hak kepemilikan, sehingga perlawanan boleh dimajukan oleh pemilik atau pihak yang merasa bahwa barang yang akan dieksekusi adalah kepunyaannya sehingga perlawanan tersebut dapat dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan yang melakukan eksekusi. Banyak pihak yang merasa bahwa mereka adalah pihak ketiga yang merasa haknya dirampas, namu mereka tidak bisa membuktikan dasar kepemilikannya.<sup>8</sup>

Agar perlawanan dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim, maka para pelawan wajib melakukan pembuktian bahwasannya tanah dan/atau bangunan yang akan dieksekusi merupakan miliknya. Buku II MA huruf AK nomor 4 menyebutkan "Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa ia mempunyai alas sebagaimana yang tersebut dalam AL (Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dll) atas barang yang disita dan apabila ia berhasil membuktikan, maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa ia adalah pemilik dari barang yang disita maka pelawan akan dinyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan dipertahankan."

Objeknya adalah lahan tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah yang awalnya miliki orang tua para pelawan dan terlawan VI (debitur) dengan dasar kepemilikan Buku Letter C Desa No.1237 Persil 6 kelas D I atas nama Rawi P. Suyitno (nama orang tua kandung para pelawan dan terlawan VI) akan tetapi bangunan tersebut dijadikan jaminan kredit pada BPR LNI oleh Terlawan VI (debitur), lalu dimohonkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Suyitno. Kegiatan untuk menjadi SHM atas nama Suyitno telah diadakan jual-beli antara Terlawan VI (Suyitno/Debitur/Saudara Pelawan) dan Terlawan VII (Rawi/Orang Tua Pelawan) yang dilaksanakan dengan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris NF tanpa memberi tahu dan musyawarah dengan Para Pelawan yang memiliki kedudukan yang sama yaitu sebagai anak kandung.

Alasan bahwa objek lelang tersebut merupakan tempat tinggal para pelawan sejak lahir tidak dapat dijadikan pembuktian yang tepat bahwa para pelawan adalah pihak yang haknya terganggu dengan adanya eksekusi ini sehingga dalam kasus ini para pelawan tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan lahan tanah di atasnya bangunan rumah dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM). Dalam riwayat kepemilikan tanah di Sertipikat Hak Milik No. 0322/Desa Jenggala tidak terdapat nama para pelawan serta kepemilikan sudah didaftarkan menjadi milik pemenang lelang, yaitu Fransisca Lipin sehingga dapat dinyatakan bahwa para pelawan merupakan pelawan yang tidak benar. Serta kepemilikan objek tersebut tetap berada di Pemenang Lelang yaitu Fransisca Lipin.

Ketika telah diputus oleh Majelis Hakim, maka pemohon eksekusi dapat melakukan permohonan eksekusi pengosongan terhadap objek lahan tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Ibu Khoirul Bagian Hukum Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang Surabaya



## **SIMPULAN DAN SARAN**

Ketidakmampuan debitur untuk melaksanakan prestasinya dalam perjanjian kredit yang pada akhirnya membuat kreditur sekaligus pemegang Hak Tanggungan melakukan permohonan lelang kepada KPKNL. Seseorang yang mengajukan penawaran paling tinggi pada barang lelang dan telah disahkan oleh Pejabat Lelang memiliki kedudukan hukum sebagai pemenang lelang. Perlindungan hukum telah diberikan oleh Pemerintah kepada pemenang lelang berdasarkan buku II MA tentang pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus bahwa Pembeli lelang yang beritikad baik harus dilindungi. Ketika pemenang lelang telah melaksanakan kewajibannya maka ia memiliki hak yang wajib dipenuhi oleh penjual lelang. Pemenang lelang juga berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum secara represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Jika terdapat perlawanan pihak ketiga ke Pengadilan Negeri terhadap objek yang telah dilelang, hal itu tidak berimbas pada legalitas dari kepemilikan objek tersebut, karena pelaksanaan lelang telah melewati sebuah penilaian dari Pejabat Lelang yang menerima kuasa untuk melakukan pelelangan yang sesuai dengan prosedur.

Pada eksekusi objek hak tanggungan yang sudah dialihkan melalui lelang yang mendapat perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) maka para pihak wajib melakukan pembuktian bahwa objek lelang yang akan dieksekusi itu adalah miliknya. Alasan bahwa objek lelang tersebut merupakan tempat tinggal para pelawan sejak lahir tidak dapat dijadikan pembuktian yang tepat bahwa para pelawan adalah pihak yang haknya terganggu dengan adanya eksekusi ini sehingga dalam kasus ini para pelawan tidak dapat membuktikan dasar kepemilikan lahan tanah yang di atasnya bangunan rumah dengan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM). Dalam riwayat kepemilikan tanah di Sertipikat Hak Milik No. 0322/Desa Jenggala tidak terdapat nama para pelawan serta kepemilikan sudah didaftarkan peralihan menjadi milik pemenang lelang, sehingga dapat dinyatakan bahwa para pelawan merupakan pelawan yang tidak benar.

Penulis berharap bahwa setiap pemilik tanah memiliki kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya yang belum menjadi Sertipikat sebab sertipikat merupakan bukti hak kepemilikan paling kuat yang diakui oleh negara. Hal ini dilakukan supaya pihak lain tidak dapat menyerobot dan mengakui kepemilikan atas tanah tersebut. Bagi para pelawan, baik yang tereksekusi maupun pihak ketiga dapat mematuhi apa yang akan menjadi putusan hakim secara sukarela tanpa mengancam keselamatan pemenang lelang atau pemohon eksekusi serta melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Puji Syukur penulis naikkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena dengan hikmat dan kasih-Nya penulis dapat merampungkan artikel ini. Penulis mendapat banyak bantuan dan dukungan ketika menulis sehingga penulis dapat merampungkan artikel ini. Oleh karena itu, penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih pada orang tua, adik-adik dan teman-teman penulis.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Hanavia, E., & Novianto, W. T. (2017). Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan. *Repertorium*, 4(1), 21-27.



- Ibrahim, J. (2022). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. MNC Publishing.
- Oka Setiawan, I. (2015). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Saputri, D. (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. *Pamulang Law Review*, 2(1), 7-12. doi:<http://dx.doi.org/10.32493/palrev.v2i1.5340>
- Setyowati, N. Y. (2016). Prinsip-Prinsip Jaminan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. *Repertorium*, 3(2), 97-101.
- Supramono, G. (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.
- Setyawan, Y. A. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Manakala Permohonan Eksekusi Pengosongan Objek Lelang Digugat Debitur. *Juristic*, 3(1), 110-126. doi:<http://dx.doi.org/10.35973/jrs.v3i01.2987>
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Indonesia: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2018). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyatno, A. (2018). Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan. Jakarta: Kencana.
- Zahra, F. E., Komariah, & Wiryani, F. (2021). Perlindungan Hukum terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet). *Indonesia Law Reform Journal*, 1(2), 184–196. <https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17207>