



**Jurnal Penegakan Hukum
Indonesia (JPHI)**



E-ISSN: 2746-7406

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN ATAS UPAYA PIHAK KETIGA UNTUK MELETAKAN SITA

Sahal Afhami

Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum, Universitas Darul Ulum Jombang
Jl. Gus Dur No.29A, Mojongapitindah, Mojongapit, Kec.
Jombang, Kabupaten Jombang, Jawa Timur 61419
Email: sahalundar1@gmail.com;

<p>Submitted : 27/05/2021 Revised : 02/06/2021 Accepted : 19/06/2021 Published : 25/06/2021</p> <p>Editorial Office: Jl. Brigjen H. Hasan Basri Komplek Polsek Banjarmasin Utara Jalur 3, No. 9 Kota Banjarmasin; Provinsi Kalimantan Selatan; Republik Indonesia (70125).</p> <p>Email jphi.scholarcenter@gmail.com</p> <p>Principal Contact +62 821 5770 9493</p> <p>© JPHI 2021 Licensed under the CC 4.0. Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License</p>	<p style="text-align: center;">Abstract</p> <p>Banking institutions as a financial institution operate and collect funds from the public in the form of deposits and distribute them to the public in the form of credit or other forms, of course, are closely related to the risks that occur. The main risk in providing credit is bad credit. Given this risk, banks in providing credit are not only based on binding credit agreements, but often also require accessor agreements in the form of material guarantees. The material agreement that is often required in the granting of credit in large amounts is the binding of mortgage rights on land and or buildings. However, in fact, even though the mortgage has been installed at the time of bad credit, there is often resistance from the debtor or the owner of the guarantee and even a third party that the debtor has planned so that a confiscation can be placed on an object that has been encumbered with a mortgage in order to hinder or stop the execution. The problems that we raise are how legal protection is and how efforts can be made if there is resistance or attempts to place confiscations on mortgage objects to interfere with the auction. The type of legal research used is doctrinal research, with a statutory, conceptual, and comparative approach. From the research, it was found that the provisions of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights and other provisions have provided legal protection to mortgage holders for efforts to place confiscations, in addition creditors holding mortgages can also intervene or file resistance claims in case between the owner of the collateral and a third party requesting the placement of the confiscation.</p> <p>Keywords : Legal Protection, Mortgage Rights, Security Seizure.</p> <p style="text-align: center;">Abstrak</p> <p>Institusi perbankan sebagai suatu lembaga keuangan usahanya</p>
---	---

bergerak dan menghimpun dana dari masyarakat berupa simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain, tentu sangat erat kaitannya dengan resiko-resiko yang terjadi. Risiko utama dalam pemberian kredit adalah adanya kredit macet. Dengan adanya resiko tersebut, maka perbankan dalam memberikan kredit tidak hanya didasarkan pada pengikatan perjanjian kredit, akan tetapi seringkali juga mensyaratkan adanya perjanjian aksesoir berupa jaminan kebendaan. Perjanjian kebendaan yang sering disyaratkan dalam pemberian kredit utamanya dalam jumlah besar adalah adanya pengikatan hak tanggungan atas tanah dan atau bangunan. Akan tetapi pada faktanya walaupun hak tanggungan tersebut sudah terpasang pada saat terjadi kredit macet sering terjadi perlawanan dari pihak debitur atau pemilik jaminan bahkan pihak ketiga yang telah direncanakan debitur agar dapat dilakukan peletakan sita atas objek yang telah dibebani hak tanggungan guna menghambat atau menghentikan pelaksanaan eksekusi. Adapun permasalahan yang kami kemukakan adalah bagaimana perlindungan hukum dan bagaimana upaya yang dapat dilakukan apabila terdapat perlawanan atau usaha-usaha untuk meletakkan sita atas objek hak tanggungan guna mengganggu pelaksanaan lelang. Tipe penelitian hukum yang digunakan adalah doctrinal research, dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan pendekatan komparatif. Dari penelitian tersebut diperoleh hasil bahwasanya dalam ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak dan ketentuan lainnya telah memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak tanggungan atas upaya peletakan sita, selain itu kreditur pemegang hak tanggungan juga dapat melakukan upaya intervensi atau mengajukan gugatan perlawanan dalam perkara antara pemilik agunan dengan pihak ketiga yang memohonkan peletakan sita.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Sita Jaminan.*

PENDAHULUAN

Dalam dunia kewirausahaan sering dijumpai permasalahan mengenai keinginan untuk mengembangkan usaha namun terkedala dengan modal yang tidak mencukupi. Dana yang diperoleh melalui perkreditan salah satunya dapat bersumber dari Bank. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.¹

Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan adalah "*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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga*".

¹ R. Subekti, "*Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*", Bandung, Citra Adita Bakti, 1989, hlm.1.

Sejalan dengan itu kredit juga diartikan sebagai, "*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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga termasuk :*

- a. *cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.*
- b. *Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak-piutang, dan*
- c. *Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.*"²

Berdasarkan pengertian di atas diketahui bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.³

Mengingat pentingnya kedudukan kredit dalam dunia usaha tersebut, maka sudah seharusnya bila pemberi kredit, penerima kredit dan juga pihak lainnya, mendapat perlindungan hukum dari suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan yang diatur dalam suatu aturan khusus tentang itu. Peraturan-peraturan demikian kiranya harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga pemberian kredit, baik dari dalam maupun luar negeri.⁴

Pemberian kredit oleh Bank sebagai salah satu lembaga keuangan tentunya syarat akan resiko, maka Bank wajib untuk mengelola resiko tersebut, dengan adanya manajemen resiko⁵. Manajemen resiko diartikan sebagai serangkaian metodologi dan prosedur yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan resiko yang timbul dari seluruh kegiatan usaha Bank. Untuk memperoleh keyakinan atas pemberian kredit, Bank selaku kreditur melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.

² Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

³ Hermansyah, "*Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Edisi revisi)*", Jakarta, Prenada Media Group, 2009, hlm. 58.

⁴ Rachmadi Usman, "*Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*", Jakarta, Djambatan, 1999, hlm. 22.

⁵ Ifrani, Ifrani, and M. Yasir Said. "Kebijakan Kriminal Non-Penal Ojk Dalam Mengatasi Kejahatan Cyber Melalui Sistem Peer To Peer Lending." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 12.1 (2020): 61-76.

Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit Analysis*.⁶

Keberadaan jaminan kebendaan atas kredit yang diberikan Bank merupakan salah satu cara untuk manajemen resiko dengan memperkecil risiko yang timbul, sehingga ketika Debitur wanprestasi dan Bank mengalami kerugian atas tidak kembalinya dana yang telah disalurkan, maka Bank dapat mengeksekusi jaminan kebendaan tersebut. Berdasarkan ketentuan hukum di Indonesia, terdapat empat jenis lembaga jaminan kebendaan, yaitu Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan dan Fidusia. Apabila barang yang dijaminan berupa barang bergerak, jaminan yang dapat diterapkan adalah gadai atau fidusia. Adapun jika yang dijadikan jaminan bentuknya barang tidak bergerak, perlu dibedakan dari wujudnya. Apabila bentuknya berupa tanah dan bangunan jenis jaminannya hak tanggungan, dan yang berupa kapal jenis jaminannya berupa hipotek.⁷

Dari keempat lembaga jaminan kebendaan tersebut, lembaga jaminan Hak Tanggungan menjadi pilihan yang sering digunakan oleh Debitur dikarenakan benda yang dijadikan objek jaminan selain dianggap paling aman karena tidak bisa berpindah secara fisik, tanah juga mudah untuk dijual, dan dari segi harga juga terus meningkat, tidak gampang musnah, serta memiliki tanda bukti hak yang jelas. Tanah sebagai jaminan suatu kredit, didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan UUHT. Dalam Undang-Undang ini diatur tiga (3) cara penyelesaian hutang, yaitu melalui fiat eksekusi Pengadilan Negeri, Parate Eksekusi, dan dijual sendiri oleh Debitur.

Dalam penelitian ini, penulis lebih condong membahas permasalahan tentang parate eksekusi sebagai ujung penyelesaian hutang debitur terhadap kreditur. Yang dimaksud dengan parate eksekusi adalah penjualan agunan secara langsung tanpa memerlukan fiat dengan didasarkan pada janji jual yang telah dibuat penerima kredit atau debitur yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Apabila dalam hal ini debitur melakukan wanprestasi dan sudah dilakukan peringatan atau

⁶ Supramono, "*Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*", (Jakarta, Renika Cipta, 2009), hlm. 158.

⁷ Gatot Supranoto, "*Perjanjian Utang Piutang*", Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2013, hlm. 61-62.

somasi oleh kreditur, maka kreditur dapat langsung mengajukan permohonan lelang (menjual barang jaminan hutang) kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dibawah Kementerian Keuangan.

Namun dengan upaya kreditur menjual barang jaminan dengan cara lelang banyak menemui hambatan dikarenakan beberapa hal, salah satunya dikarenakan adanya tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh Debitur nakal yang tidak terima tanah yang menjadi jaminan dilakukan lelang. Tindakan hukum yang dilakukan yaitu dengan cara mengajukan gugatan kepada kreditur ataupun merekayasa dengan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk berperkara yang mana tujuannya adalah peletakan sita atas tanah tersebut sehingga selain mengurangi minat masyarakat untuk membeli barang jaminan yang dijual secara lelang juga membuat pihak KPKNL tidak mau melelang atau menghentikan proses lelang.

Sebagai Negara hukum/*Rechtstaat*, setiap warga negara yang merasa hak-haknya terlanggar, berhak untuk mengajukan gugatan/bantahan kepada pengadilan sebagai saluran haknya yang terlanggar.⁸ Hak gugat ini pun diakomodir dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 27 yang menyebutkan bahwa :

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan." Selanjutnya dalam pasal 30 huruf c juga disebutkan bahwa, "Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang."

Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang merasa dirugikan apabila objek jaminan akan dilaksanakan lelang, dengan upaya mengajukan gugatan atau perlawanan. Disisi lain ketentuan ini rawan dimanfaatkan oleh debitur dengan bekerjasama dengan pihak ketiga untuk mengganggu pelaksanaan lelang, karena dengan adanya gugatan serta upaya peletakan sita terhadap pelaksanaan lelang.

⁸ Purnama Sianturi, "*Perlindungan Hukum terhadap pembeli barang Jaminan tidak bergerak melalui lelang*", Bandung, CV Mandar Maju, 2008, hlm.164.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah :

1. Apa alasan Debitur bekerjasama dengan pihak ketiga untuk berperkara terhadap objek jaminan yang diajukan lelang oleh debitur ke Komite Penyelamat Kekayaan Negara (KPKN) ?
2. Bagaimana perlindungan hukum dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan atas upaya pihak ketiga untuk meletakkan sita ?

METODE PENELITIAN

Hukum sebagai salah satu cabang ilmu pengetahuan juga terikat pada paradigma sebagaimana ilmu pengetahuan umumnya.⁹ Paradigma penelitian dalam ilmu hukum merupakan suatu hasil konstelasi dari kerangka pemikiran baik dalam bentuk kajian rasional secara normatif atau doktrinal yang bersifat deduktif maupun empiris yang bersifat induktif.¹⁰ Jenis penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian yang memperoleh bahan hukum dengan cara mengumpulkan dan menganalisa bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, oleh karena itulah, penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka *know how* di dalam hukum. Hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan.¹¹

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan hukum, antara lain:

- a. Metode Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) yaitu dengan cara menelaah Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan hukum terkait yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang penulis angkat dalam tulisan ini.

⁹ Yati Nurhayati, (2013), "Perdebatan Antara Metode Normatif Dengan Metode Empirik Dalam Penelitian Ilmu Hukum Ditinjau Dari Karakter, Fungsi, dan Tujuan Ilmu Hukum" *Jurnal Al Adl*, Vol 5, No 10, hlm.15

¹⁰ Yati Nurhayati, Ifrani, & M. Yasir Said, (2021), "Metodologi Normatif dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum", *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, Vol. 2, No.1, Februari 2021, hlm.1-20

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. (2015). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia, hlm. 83.

- b. Metode Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*) yaitu dengan cara melihat pengertian konsep-konsep atau prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan judul dan pembahasan dalam tulisan ini.
- c. Metode Pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*)
Yaitu dengan cara melakukan perbandingan antara aturan-aturan hukum yang satu dengan aturan-aturan hukum yang lain yang memiliki pokok dan aspek yang sama, terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas.

Sedangkan tipe penelitian hukum yang digunakan adalah *Doctrinal Research*¹², yaitu penelian yang menyediakan ekspos sistematis terhadap peraturan yang mengatur kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antar peraturan, menjelaskan area yang mengalami hambatan, dan bahkan memperkirakan perkembangan mendatang.

PEMBAHASAN

Dasar Gugatan Objek Barang Jaminan Antara Debitur Dengan Pihak Ketiga Yang Dapat Membatalkan Lelang Melalui KPKNL

Di dalam praktiknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada Bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum. Jika menurut Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur.

Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, Bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut selanjutnya akan dibebani dengan pemasangan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar Debitur membayar pinjaman/kredit dengan sistem angsuran/cicilan

¹² Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2.1 (2021): 1-20.

setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan sesuai dengan yang apa yang telah ditentukan. Apabila Debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka Bank tentu akan memberikan penilaian bahwa Debitur tersebut adalah debitur/nasabah dengan predikat baik atau lancar, sehingga kemudian Bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur tersebut apabila suatu saat debitur tersebut kembali mengajukan permohonan untuk mendapatkan pinjaman kepada Bank.

Dari semua transaksi pinjam meminjam/kredit tersebut, tentunya ada juga Debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran tepat waktu atau lazimnya disebut dengan Kredit Macet. Oleh karenanya Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada Debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Untuk menyelesaikan kredit bermasalah atau *non-performing loan* itu dapat ditempuh dua cara atau strategi yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara Bank sebagai kreditor dan nasabah peminjam sebagai Debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum.¹³ Dalam prakteknya langkah awal yang ditempuh Bank ketika mendapati hal tersebut adalah dengan cara melayangkan surat peringatan/somasi kepada Debitur namun harus didahului dengan upaya penagihan terlebih dahulu.

Jika setelah dilakukan upaya penagihan namun tidak membuat debitur melakukan pembayaran atas kreditnya, maka Bank akan memberikan surat peringatan/somasi sebanyak 3 kali sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun apabila dalam hal ini telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak kunjung juga melakukan pembayaran atas kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada pasal 6 jo pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur tersebut.

Dalam hubungan utang-piutang yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika Debitur cidera janji (*wanprestasi*) eksekusi dapat dilakukan melalui gugatan perdata. Namun penyelesaian utang-piutang melalui cara ini memerlukan waktu

¹³ Hermansyah, *Op.Cit*, hlm. 76.

yang lama dan memerlukan biaya yang cukup besar pula. Sehingga dirasa kurang efektif mengingat dalam hal ini kreditor terlebih Bank harus terus memutar dana demi keberlangsungan usahanya. Oleh karena itu tujuan dari adanya pengikatan jaminan kebendaan dalam hal ini Hak Tanggungan adalah memberikan kemudahan terhadap upaya pelunasan yang dapat dilakukan oleh kreditor. Hal tersebut dikarenakan, pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditor tertentu, memberikan kepada kreditor tersebut suatu *privilege* atau kedudukan istimewa terhadap kreditor lainnya.¹⁴

Salah satu kemudahan yang diberikan lembaga jaminan Hak Tanggungan yang telah diatur secara rinci dan jelas yaitu kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusinya, dimana pembuat undang-undang menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak hanya melalui gugatan akan tetapi dapat memanfaatkan instrument Sertikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukum untuk melakukan eksekusi sebagaimana tercantum pada Pasal 14 UUHT, yaitu melalui :

1. Eksekusi di Bawah Tangan

Eksekusi di bawah Tangan adalah penjualan barang obyek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.¹⁵ Seperti yang dijelaskan diatas maka eksekusi ini hanya dapat dilakukan dalam hal adanya kesepakatan diantara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan agunan guna pelunasan pinjaman Debitur tersebut. Eksekusi seperti ini juga dilakukan dengan alasan penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, sehingga dilakukan penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara dibawah tangan, sebagaimana didasarkan pada Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT yang menyebutkan bahwa:

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 74.

¹⁵ Titik Triwulan Tutik, "Pengantar Hukum Perdata di Indonesia", Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2006, hlm. 208.

(3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

2. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Dasar pijakan parate eksekusi juga termuat dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan pada pasal 20 ayat 1 yang menyebutkan bahwa apabila Debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.¹⁶ Parate eksekusi memang masih sering menemui permasalahan dalam pelaksanaannya, misalnya masih ada kerancuan antara parate eksekusi dan eksekusi berdasarkan grosse akte. Kerancuan ini antara lain disebabkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Karena putusan ini, sikap pengadilan pada umumnya ialah tidak membenarkan penjualan objek hipotik dan Hak Tanggungan tanpa adanya fiat (pengesahan) dari pengadilan negeri setempat.¹⁷

3. Eksekusi Berdasarkan Titel Eksekutorial

Eksekusi jaminan utang kecuali barang yang dibebani gadai eksekusinya dapat melalui pengadilan, karena dengan akta atau sertipikat

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1593/masalah-parate-eksekusi/Diakses> tanggal 25 Desember 2020, pukul 07.25 WIB.

yang bertitel "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹⁸ Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial tersebut pada prinsipnya terlebih dahulu harus mendapatkan fiat pengadilan/penetapan pengadilan.

Dari ketiga cara eksekusi yang diatur dalam UUHT, pemegang Hak Tanggungan khususnya perbankan lebih condong menggunakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dikarenakan proses eksekusi yang lebih cepat, dan pada faktanya lebih murah dalam pelaksanaannya jika dibandingkan dengan Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial.¹⁹ Sedangkan untuk Eksekusi di Bawah Tangan jarang sekali dapat dijalankan karena mayoritas debitur yang sudah wanprestasi/macet tidak berkenan secara sukarela ketika agunannya dilakukan penjualan untuk pelunasan pinjamannya.

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (selanjutnya disebut KPKNL) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia. Ketika Balai Lelang Swasta bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UUHT yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Yang menjadi persoalan adalah ketika Debitur sudah dinyatakan macet karena tidak melakukan pembayaran dan sudah diperingati sebanyak tiga kali namun tidak ada juga pembayaran yang diberikan, pada saat memasuki proses lelang tidak jarang Debitur menempuh berbagai cara agar tidak dapat dijalkannya lelang tersebut. Upaya yang dilakukan berupa pengajuan gugatan ke pengadilan negeri untuk melakukan pembatalan lelang atau penghentian proses lelang dengan dalil

¹⁸ Gatot Supranoto, *Op.Cit.*, hlm. 176.

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, "Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan", Bandung, Alumni, 1999, hlm. 46.

diantaranya apakah utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau apakah ada perbuatan melawan hukum dalam pembuatan, perjanjian²⁰ pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanyalah merupakan gugatan yang sifatnya untuk menunda atau mengganggu dilaksanakan pelelangan jaminan (*vexatious litigation*) dan lain sebagainya. Adapun bentuk perlawanan dengan pengajuan gugatan tersebut dapat berupa Perlawanan sebelum pelaksanaan lelang (Menunda Lelang) dan Perlawanan setelah pelaksanaan lelang (Membatalkan Lelang).

Namun gugatan atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL yang diajukan oleh Debitur terhadap kreditur beritikad baik²¹ yang mana dalam proses pengikatan kredit dan jaminan sudah sesuai ketentuan hukum, sulit untuk dikabulkan oleh pengadilan sehingga upaya pembatalan lelang atau penghentian proses lelang sulit untuk dilakukan. Hal ini dikarenakan kreditur dilindungi oleh ketentuan hukum yaitu sebagaimana yang diatur pada pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah sedikit disinggung diatas, yang mana menyatakan bahwa:

"Lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan."

Selain itu dalam pasal 30 huruf (c) juga dinyatakan bahwa,

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/tereksekusi, suami atau istri debitur/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang."

Dengan alasan tersebut, saat ini marak terjadi kreditur bekerjasama dengan pihak ketiga untuk berperkara dengan objek gugatan kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang sedang diajukan lelang oleh kreditur tanpa memasukkan kreditur sebagai para pihak dalam perkara tersebut. Gugatan yang telah direkayasa

²⁰ Nurhayati, Yati. "Konstitusionalitas Perjanjian Distribusi dalam Persaingan Usaha Sehat." *Jurnal Konstitusi* 8.6 (2016): 1019-1058.

²¹ Fajar, Mukti, Yati Nurhayati, and Ifrani Ifrani. "*Iktikad Tidak Baik dalam Pendaftaran dan Model Penegakan Hukum Merek di Indonesia.*" *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25.2 (2018): 219-236.

oleh pihak debitur dan pihak ketiga sangat berpotensi untuk dikabulkan oleh hakim karena tidak ada bantahan dari tergugat. Adanya gugatan sangat berpengaruh bagi kreditur saat pelaksanaan lelang terlebih jika dalam sengketa antara pihak ketiga dan debitur yang telah direkayasa memintakan untuk dilakukan sita, baik itu berupa sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) maupun sita penyesuaian/persamaan (*Vergelijkende Beslag*). Yang dimaksud dengan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan perdata dengan menguangkan atau menjual barang debitur yang disita guna memenuhi tuntutan penggugat.²² Pelaksanaan *Conservatoir Beslag* diawali dengan adanya penetapan konservatoir beslag dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan surat perintah kepada panitera atau juru sita Pengadilan Negeri untuk melakukan penyitaan terhadap obyek sengketa. Panitera maupun juru sita dibantu oleh dua orang saksi yang telah dewasa. Tahap terakhir dalam pelaksanaan sita jaminan adalah pembuatan berita acara sita jaminan sesuai dengan ketentuan Pasal 197 (5) HIR, tanpa adanya berita acara sita jaminan, penyitaan tersebut dianggap tidak sah.²³

Sedangkan untuk definisi dari sita penyesuaian/persamaan (*Vergelijkende Beslag*) tidak ada penjelasan secara rinci dari aturan yang ada. Dalam *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) da Rechtreglement voor de Buitengewesten* tidak mengatur *vergelijkende beslag*, namun demi kelancaran dan kepastian penegakan hukum mengenai penyitaan, pasal 463 *Reglement op de Rechtsvordering* dianggap perlu dijadikan prinsip agar tidak terjadi penyitaan yang tumpang tindih atas barang debitur yang sama pada waktu yang bersamaan.²⁴ Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dapat membatalkan lelang selain permintaan Penjual atau berdasarkan penetapan atau putusan dari lembaga peradilan, yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang menyatakan : "*Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar*

²² Sudikno Mertokusumo, "*Hukum Acara Perdata Indonesia*", Yogyakarta, Liberty Yogyakarta, 2006, hlm. 93.

²³ Yolani Dorneka Roron, "*Kajian Hukum Tentang Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat Dengan Memperhatikan SEMA No. 2 Tahun 1962 Tertanggal 25 April 1962*", *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018, hlm. 69.

²⁴ Yahya Harahap, "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*". Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 316.

ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

- a. SKT/SKPT untuk pelaksanaan lelang barang berupa tanah atau tanah dan bangunan belum ada;
- b. Barang yang akan dilelang dalam status sita pidana atau blokir pidana dari instansi penyidik atau penuntut umum, khusus Lelang Eksekusi;
- c. Terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;
- d. Barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Noneksekusi;
- e. Tidak memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang;
- f. Penjual tidak dapat memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan Barang kepada Pejabat Lelang se bagaimana dimaksud dalam Pasal 21;
- g. Pengumuman Lelang yang dilaksanakan Penjual tidak sesuai peraturan perundang-undangan;
- h. Keadaan memaksa (*force majeure*) atau kahar;
- i. Terjadi gangguan teknis yang tidak bisa ditanggulangi pada pelaksanaan lelang tanpa kehadiran peserta;
- j. Nilai Limit yang dicantumkan dalam Pengumuman Lelang tidak sesuai dengan surat penetapan Nilai Limit yang dibuat oleh Penjual; atau
- k. Penjual tidak menguasai secara fisik barang bergerak yang dilelang.”

Ketentuan pada point “c” dan “d” merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak ketiga atau pihak-pihak lain yang merasa dirugikan apabila objek jaminan akan dilaksanakan proses lelang. Namun disisi lain ketentuan ini rawan pula dimanfaatkan oleh pihak ketiga ataupun debitor itu sendiri untuk mengganggu jalannya proses pelaksanaan lelang, dengan cara melalui gugatan terhadap pelaksanaan lelang sebagaimana yang telah diuraikan diatas.

Perlindungan Hukum Dan Upaya Hukum Yang Dapat Ditempuh Oleh Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Atas Upaya Pihak Ketiga Untuk Meletakkan Sita

Berbicara mengenai perjanjian kredit tentu tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian jaminan, karena kedua hal ini terkait erat satu dengan lainnya. Di satu sisi debitor memerlukan fasilitas kredit perbankan untuk mendorong pembangunan perekonomian sekaligus usahanya, disisi lain kreditor perlu diberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang seimbang dalam memberikan fasilitas kredit

itu sendiri. Oleh karena dalam kegiatan perkreditan menyangkut beberapa pihak, yaitu kreditor, debitur dan pihak-pihak lain yang berkepentingan, maka dalam UUHT kepentingan para pihak tersebut diperhatikan dan diberikan keseimbangan dalam kepastian dan perlindungan hukumnya²⁵.

Meskipun UUHT memberikan kemudahan, kepastian dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan eksekusi agunan, namun pada faktanya masih banyak kendala yang dihadapi oleh kreditor jika debitur tidak terima ketika agunannya dilakukan pelelangan. Upaya gangguan yang dilakukan oleh Debitur sangat berpotensi menghambat pelaksanaan lelang yaitu ketika Debitur bekerja sama dengan pihak ketiga untuk membuat seolah-olah agunan dalam sengketa, sebagaimana yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya.

Atas gangguan pelaksanaan lelang dikarenakan proses hukum antara pihak ketiga dan debitur yang dibuat buat, maka perlindungan hukum atau upaya hukum yang dapat dilakukan kreditor dengan melalui dua hal, yaitu :²⁶

1. Melakukan upaya preventif untuk memberikan kepastian hukum jika terjadinya sengketa. Upaya tersebut ditempuh dengan cara memastikan perjanjian yang dibuat antara kreditor dan Debitur sudah sesuai dengan ketentuan BW perihal syarat sahnya suatu perjanjian dan UUHT terkait pengikatan Hak Tanggungan.

Perjanjian-perjanjian yang harus memenuhi ketentuan perundang-undangan tersebut meliputi :

1) Perjanjian Kredit

Merupakan hubungan kontraktual antara kreditor dan debitur yang berhubungan dengan pemberian fasilitas kredit Debitur, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit antara Debitur dan kreditor maka kedua belah pihak tunduk dan patuh terhadap segala ketentuan yang diatur dalam perjanjian kredit.

²⁵ Winarno, Jatmiko. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pada Perjanjian Jaminan Fidusia." *Jurnal Independent* 1.1 (2013): 44-55.

²⁶ Philipus M. Hadjon, "Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia", Jakarta, Peradaban, 2007, hlm. 10.

2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

3) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan format dan bentuk yang baku.

4) Sertifikat Hak Tanggungan

Adanya suatu "*eksekutorial titel*" menimbulkan suatu ketentuan eksekutorial, suatu daya paksa.²⁷ Titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", sebagaimana disebut dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Jika ke empat perjanjian tersebut sudah sesuai prosedur yang diberikan maka Bank selaku kreditur tidak perlu takut jika terdapat permohonan sita dari pihak ketiga guna menghalangi pelaksanaan lelang, hal ini dikarenakan terdapat ketentuan hukum yang memberikan perlindungan terhadap kreditur yaitu meliputi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 13 tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, di mana dalam Pasal 34 disebutkan bahwa :

"(1) Sita tidak dapat dilakukan terhadap hak atas tanah yang :

²⁷ Setiawan, "*Eksekusi Hipotik*", *Media Notariat*, No. 20-21 Tahun VI, 1991, hlm. 69.

- a. merupakan Barang Milik Negara/Daerah (MB /MBD) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. dibebani Hak Tanggungan; atau
- c. telah terpasang sita atas suatu perkara atau obyek perkara yang sedang dipasang hak tanggungan.”

(2) Dalam hal hak atas tanah dibebani dengan Hak Tanggungan sebagaimana pada ayat (1) huruf b maka dapat dilakukan pencatatan Sita Persamaan.

- Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 tertanggal 12 September 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang ditujukan kepada Ketua-Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua-Ketua Pengadilan Negeri di Seluruh Indonesia, pada bagian Hasil Rapat Kamar Perdata angka VIII, yang menyebutkan :

“ Pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang tidak berhak.”

2. Sedangkan upaya represif yang dapat ditempuh oleh Bank atas adanya proses hukum antara pihak ketiga dan Debitur yang dibuat-buat yaitu dengan cara :

- a. Masuk dalam perkara antara Debitur selaku tergugat dan pihak ketiga selaku penggugat yang mana dalam perkara tersebut terdapat permohonan pembatalan atau larangan pelaksanaan lelang maupun permintaan peletakan sita atas objek yang diagunkan. Bank sebagai kreditur dapat memohon kepada pengadilan untuk masuk dalam perkara tersebut dengan menjadi pihak intervensi dalam perkara. Permohonan menjadi intervensi ini telah diwadahi oleh ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 279 – 282 RV (*Reglement Rechtsvordering*).

Permohonan gugatan intervensi harus diajukan sebelum proses pembuktian dalam perkara tersebut belum berlangsung.²⁸

Jenis Intervensi yang dapat ditempuh adalah intervensi berdasarkan inisiatif sendiri dari pihak ketiga dalam pemeriksaan perkara perdata yang disebut dengan istilah *Tussenkomst*, yaitu ikut sertanya pihak ketiga atas inisiatif sendiri

²⁸ Puri Galih Kris Endarto, “Tinjauan Yuridis Gugatan Intervensi *Tussenkomst* sebagai Upaya Hukum Alternatif dalam Gugatan Hukum Acara Perdata Biasa”, *Jurnal Hukum Fakultas Hukum UNNES*, No. 2, 2010, hlm. 162.

dalam pemeriksaan sengketa perdata, akan tetapi tidak memihak salah satu pihak baik penggugat atau tergugat tetapi demi membela kepentingannya sendiri (Pasal 282 *Reglement Rechtsvordering* (RV)).²⁹ Dengan demikian intervensi disini berhadapan dengan penggugat dan tergugat asal sekaligus. Persyaratan utama *tussenkomst* adalah pihak ketiga yang ingin masuk sebagai pihak dalam perkara yang sedang berlangsung harus memiliki hubungan yang erat dengan pokok perkara. Hubungan langsung di sini diartikan dalam konteks adanya hubungan hukum antara pihak ketiga dengan para pihak berperkara atau karena objek perkara memiliki kaitan langsung dengan kepentingan hukumnya yang perlu dilindungi.

Permohonan masuk intervensi dalam perkara tersebut sangatlah penting dikarenakan undang-undang memberikan kesempatan kepada pihak ketiga selaku penggugat untuk mengajukan permohonan sita jaminan dan atau sita revindikasi atas harta kekayaan tergugat. Jika bank selaku kreditur tidak masuk dalam perkara tersebut, sehingga mengakibatkan tidak adanya membela kepentingan bank selaku pemegang jaminan hak tanggungan yang berdaya, dikhawatirkan Majelis Hakim mengabulkan gugatan pihak ketiga selaku penggugat yang akan membuat sita jaminan yang diajukan secara otomatis dinyatakan sah dan berharga.

- b. Jika dalam perkara antara pihak ketiga sebagai penggugat dan debitur sebagai tergugat tersebut dimenangkan pihak Penggugat melalui putusan Majelis Hakim sehingga dikabulkannya permohonan sita jaminan ataupun sita persamaan, maka atas hal tersebut dapat dilakukan upaya hukum berupa gugatan perlawanan.

Disebutkan dalam pasal 1917 BW bahwa putusan atau penetapan hakim hanya mengikat kedua belah pihak yang berperkara saja, tetapi dalam prakteknya ditemukan adanya suatu putusan atau penetapan hakim yang mengakibatkan pihak ketigayang tidak terlibat ikut dirugikan atas putusan tersebut dalam hal ini Bank sebagai kreditur. Putusan atau penetapan hakim

²⁹ A. Mukti Arto, "*Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*", (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2007), hlm. 44.

tersebut kadang menimbulkan permasalahan, sehingga oleh para pihak yang tidak terima atas putusan atau penetapan hakim tersebut melakukan perlawanan. Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan yaitu sita conservatoir dan sita revindicatoir sendiri sebenarnya tidak diatur baik dalam HIR, RBg, atau Rv, namun hal itu dalam praktek selalu dapat diajukan. Menurut yurisprudensi putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962 No 306 K/Sip/1962, menyatakan bahwa "*meskipun mengenai perlawanan terhadap pensitaan conservatoir tidak diatur secara khusus dalam HIR, menurut yurisprudensi perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga selaku pemilik barang yang disita dapat diterima, juga dalam hal sita conservatoir, ini belum disahkan (van waarde verklaard)*".

Bank sebagai Kreditur atau Pelawan juga bisa membuktikan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dijatuhkan pada objek sengketa adalah cacat hukum karena sita tersebut selain dijatuhkan pada barang yang dibebani hak tanggungan oleh Pelawan yang sebenarnya bukan pihak yang terkait dalam perkara tersebut akan tetapi dirugikan hak dan kepentingannya sehingga tidak dapat dilakukan proses lelang serta membuktikan bahwa pihak terlawan bukan merupakan pemilik sah dari barang yang menjadi objek jaminan.³⁰

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 30 huruf (c) dan (d) yang menyatakan:

"Pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang diluar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dilakukan oleh Pejabat Lelang dalam hal:

(c) terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitor / tereksekusi, suami atau istri debitor / tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang;

(d) barang yang akan dilelang dalam status sita jaminan atau sita eksekusi atau sita pidana, khusus Lelang Nonseksekusi".

1. Ketentuan tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum kepada pihak

³⁰ Mahkamah Agung RI. 2007, "*Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Pengadilan Perdata Umum*", (Jakarta, Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, 2007), hlm. 101.

ketiga atau pihak-pihak lain yang merasa dirugikan atas objek jaminan yang akan dilaksanakan lelang. Disisi lain ketentuan ini rawan dimanfaatkan oleh pihak ketiga untuk mengganggu pelaksanaan lelang. Yang saat ini marak terjadi debitur bekerjasama dengan pihak ketiga untuk berperkara tanpa memasukan kreditur sebagai para pihak dengan objek gugatan sengketa kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan yang sedang diajukan lelang.

2. Perlindungan hukum dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Kreditur dengan cara memastikan perjanjian yang dibuat sudah sesuai dengan ketentuan BW perihal syarat sahnya suatu perjanjian dan UUHT terkait pengikatan Hak Tanggungan. Sedangkan upaya represif yang dapat ditempuhyaitu dengan carakreditur masuk dalam perkara sebagai pihak intervensi *Tussenkomst* antara debitur dan pihak ketiga. Jika dalam perkara antara pihak ketiga sebagai penggugat dan debitur sebagai tergugat tersebut dimenangkan pihak Penggugat melalui putusan Majelis Hakim sehingga dikabulkannya permohonan sita jaminan ataupun sita persamaan, maka kreditur pemegang hak tanggungan dapat melakukan upaya hukum berupa gugatan perlawanan

Saran

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di dalam permasalahan, pembahasan dan kesimpulan tersebut di atas maka dapat diberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bank sebagai kreditur harus memastikan bahwa proses pengikatan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan Hak Tanggungan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Diharapkan Majelis Hakim lebih teliti dalam memeriksa objek dan subjek dari gugatan perkara pokok maupun perkara intervensi yang diajukan sehingga tidak terjadi kekeliruan dalam permohonan peletakan sita.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Arto, A. Mukti. 2007. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia, Peradaban*, Jakarta, 2007.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Edisi revisi)*, Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- Mahkamah Agung RI. 2007, *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Pengadilan Perdata Umum*, Balitbang Diklat Kumdil Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, 2015, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia.
- Sianturi, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, CV Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Sjahdeini, Remy, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Subekti, R., *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Adita Bakti, Bandung, 1989.
- Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Renika Cipta, Jakarta, 2009.
- Supranoto, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2006.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.

Jurnal

- Endarto, Puri Galih Kris, Tinjauan Yuridis Gugatan Intervensi Tussenkomst sebagai Upaya Hukum Alternatif dalam Gugatan Hukum Acara Perdata Biasa, *Jurnal Hukum Fakultas Hukum UNNES*. No. 2, 2010.
- Fajar, Mukti, Yati Nurhayati, and Ifrani Ifrani. "Iktikad Tidak Baik dalam Pendaftaran dan Model Penegakan Hukum Merek di Indonesia." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25.2 (2018): 219-236.

- Ifrani, Ifrani, and M. Yasir Said. "Kebijakan Kriminal Non-Penal Ojk Dalam Mengatasi Kejahatan Cyber Melalui Sistem Peer To Peer Lending." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 12.1 (2020): 61-76.
- Nurhayati, Yati, Ifrani Ifrani, and M. Yasir Said. "Metodologi Normatif Dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum." *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2.1 (2021): 1-20.
- Nurhayati, Yati. "Konstitusionalitas Perjanjian Distribusi dalam Persaingan Usaha Sehat." *Jurnal Konstitusi* 8.6 (2016): 1019-1058.
- Roron, Yolanda Dorneka, Kajian Hukum Tentang Sita Jaminan Terhadap Barang Milik Tergugat Dengan Memperhatikan SEMA No. 2 Tahun 1962 Tertanggal 25 April 1962, *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1/Jan-Mar/2018.
- Setiawan, Eksekusi Hipotik, *Media Notariat*, No. 20-21 Tahun VI, 1991.
- Winarno, Jatmiko. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pada Perjanjian Jaminan Fidusia." *Jurnal Independent* 1.1 (2013): 44-55.
- Yati Nurhayati, (2013), "Perdebatan Antara Metode Normatif Dengan Metode Empirik Dalam Penelitian Ilmu Hukum Ditinjau Dari Karakter, Fungsi, dan Tujuan Ilmu Hukum" *Jurnal Al Adl*, Vol 5, No 10

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Putusan Mahkamah Agung tanggal 31-10-1962 No 306 K/Sip/1962

Website

[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1593/masalah-parate-eksekusi/Diakses tanggal 25 Desember 2020.](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl1593/masalah-parate-eksekusi/Diakses%20tanggal%2025%20Desember%202020)