

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH MILIK PIHAK  
KETIGA SEBAGAI JAMINAN BAGI DEBITUR  
DALAM PERJANJIAN KREDIT  
(STUDI KASUS DI BANK SUMSEL BABEL)**

**JURNAL**



**Oleh:**

**AGUNG MUHAMMAD ALFATAH**

**02181320021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2016**

## **ABSTRACT**

*A bank has the function of one of them is a credit to our community. In lending, the bank as the lender will require a guarantee in the form of fixed assets (one ground) to ensure the debtor can recover some funds borrowed.*

*As for the land which the debtor may belong to own and or third parties. Against this land will be made binding by means mortgages regulated in Law No. 4, 1996. In connection with this, so in this study will discuss the legal construction (position), third-party liability as an owner of rights to land, and how barriers and overcoming obstacles in execution of the security rights of third parties. To address this problem, the study of materials analysis techniques will be using normative methods. While the interpretation of research materials and conclusions will using contextual interpretation of the law and the method of deductive thinking.*

*From the research, it was found that Encumbrance over these lands legally binding for the actions of the engagement made by the debtor and the creditor with a consequent loss of assets belonging to a third party if the debtor is experiencing defaults. Losing these assets due to the Bank must conduct an auction of the assets of the debtor to repay the entire debt to the Bank. This position must be understood third parties before providing its assets to the Bank. In the process of auction of collateral, the Bank will encounter many obstacles from the debtor, third parties and others who look for ways that the auction process could be delayed. Such constraints that their claims from third parties, their payments when the auction will be held, the object of the auction is still inhabited, an interest of some officials of the auction, which auctioned the building is a building that stands on the right to lease and difficulty emptying the implementation of the guarantee. However, these barriers can be overcome by referring to the rules and regulations so as to create solutions for the common good.*

*Keywords: Security, Third Party, Encumbrance, Execution.*

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung (selanjutnya disingkat Bank Sumsel Babel) merupakan salah satu bank umum yang melakukan penyaluran kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah kepada masyarakat. Di dalam menjalankan fungsinya ini, maka pemberian kredit harus disesuaikan dengan keyakinan kreditur terhadap kesanggupan debitur yang sejalan dengan prinsip *the five C's of credit*.

Setelah bank melakukan analisa 5C dan debitur dinilai layak untuk diberikan kredit, maka proses kredit selanjutnya adalah melakukan penandatanganan perjanjian kredit atau biasa disebut dengan akad kredit. Perjanjian Kredit di Bank Sumsel Babel dilakukan secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis bukan hanya untuk alat pembuktian dan kepentingan administrasi saja, namun juga merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

Adapun sebagian besar jaminan kredit guna menjamin pelunasan hutang debitur di Bank Sumsel Babel adalah berupa jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang ketentuannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-Undang ini memberikan

perlindungan hukum khususnya bagi pemegang Hak Tanggungan apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya.

Dari penyaluran kredit yang dilakukan Bank Sumsel Babel dengan menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan kredit debitur, salah satu penyaluran kredit tersebut terdapat permasalahan, yaitu yang terjadi pada salah satu debitur Bank Sumsel Babel yaitu PT Harapan Makmur yang beberapa waktu setelah bank memberikan pinjaman, debitur tidak membayar kewajibannya, sehingga debitur mengalami wanprestasi. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut<sup>1</sup>.

Permasalahan semakin kompleks ketika pemilik agunan merupakan pihak ketiga dan pihak ketiga yang dibebani hak tanggungan ini melakukan perlawanan terhadap upaya Bank Sumsel Babel melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut. Perlawanan yang dilakukan oleh pemilik jaminan adalah dengan mengajukan gugatan perlawanan (*derden verzet*) kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang. Dalam gugatannya tersebut, pemilik jaminan selaku Pelawan mengajukan perlawanan kepada debitur, Bank Sumsel

---

<sup>1</sup> Pasal 6 UU No. 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

Babel serta Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Palembang<sup>2</sup>. Kondisi demikian tentunya tidak memberikan kepastian dan keamanan hukum bagi pihak kreditur terutama pihak ketiga sebagai pemilik jaminan pada saat melakukan eksekusi.

Dalam hal eksekusi guna mempercepat penjualan jaminan untuk pelunasan kredit debitur, terdapat suatu kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan manakala debitur cidera janji yang dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT. Eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu:

- a. *Parate executie* (eksekusi atau lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan)
- b. *Tittle executorial* (eksekusi atau lelang melalui Pengadilan atas Sertipikat Hak Tanggungan); dan
- c. Penjualan di bawah tangan.

Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut di atas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Dari ketiga bentuk eksekusi di atas, *parate executie* merupakan cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur cidera janji dibandingkan dengan eksekusi yang melalui bantuan atau campur tangan Pengadilan Negeri.<sup>3</sup> Dalam melaksanakan *parate executie* dibutuhkan keterlibatan dan peran dan

---

<sup>2</sup> Gugatan Perlawanan (*derdern verzet*) Nomor 77Pdt.G/2014/Plg Tanggal 5 Mei 2014 yang dibuat oleh Kuasa Hukum Pata Pelawan yaitu Elisa Rahmawati, S.H., Wilson A. Hukian, S.H., Maryani Marzuki, S.H., ketiganya adalah Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum Elisa Rahmawati, S.H. dan Rekan.

<sup>3</sup> Herowati Poesoko. 2007. *Parete Executie Obyek hak Tanggungan*. Yogyakarta: LaksBangPRESSindo. Hlm. 6

wewenang Ketua Pengadilan Negeri setempat. Keabsahan dan kepastian hukum eksekusi melalui pertolongan hakim ini lebih terjamin, hal ini ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT dan Penjelasannya.

Terhadap permasalahan yang dihadapi Bank Sumsel Babel di atas memerlukan penyelesaian dari aspek hukum sehingga pihak kreditur atau bank maupun pemilik jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan tidak ada yang dirugikan terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur. Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk dapat melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul **“Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Sebagai Jaminan Bagi Debitur dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus di Bank Sumsel Babel).”**

### **Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana konstruksi hukum (kedudukan), bentuk, hak dan kewajiban dalam hubungan hukum hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam praktik hukum perjanjian kredit pada Bank Sumsel Babel?
2. Bagaimana tanggung jawab hukum pihak ketiga selaku pemilik hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan pada Bank Sumsel Babel?

3. Bagaimana hambatan eksekusi hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam praktik hukum perjanjian kredit pada Bank Sumsel Babel?
4. Bagaimana upaya mengatasi hambatan eksekusi hak tanggungan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit secara sederhana, cepat dan murah?

## **2. PEMBAHASAN**

### **A. Konstruksi Hukum (Kedudukan), Bentuk, Hak dan Kewajiban dalam Hubungan Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Praktik Hukum Perjanjian Kredit pada Bank Sumsel Babel**

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Ciri-ciri yang menonjol dari hak tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat berupa pinjaman kredit adalah memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*); selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada; Hak Tanggungan bersifat mutlak; mudah dan pasti dalam eksekusinya.<sup>4</sup>

Kedudukan kreditur dalam hal penjaminan dengan hak tanggungan dapat diartikan sebagai jaminan hukum yang diberikan kepada kreditur dari kreditur-kreditur lainnya, mengajukan hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang yang menjadi prioritas hak dari kreditur yang ingin didahulukan dengan kreditur lainnya. Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan, terutama adanya kesepakatan kehendak yang dilakukan oleh para pihak dalam suatu perjanjian akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang mempunyai akibat hukum bagi para pihak tersebut. Perjanjian yang disepakati oleh para pihak akan menimbulkan hubungan hukum yang mengikat para pihak, serta menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Perjanjian termasuk

---

<sup>4</sup> Sutedi, Ardian. 2010. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 27.



kategori perjanjian obligatoir dan karenanya melahirkan hak perorangan yang diatur dalam Buku III *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat B.W.), menimbulkan akibat hukum bagi masing-masing para pihak selain terikat kepada janjinya, juga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak secara timbal balik.<sup>5</sup> Bahwa konsekuensi dari perjanjian yang telah disepakati menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan mengikat para pihak sampai batas waktu yang telah disepakati bersama.

Kreditur dapat mengajukan *actio pauliana*, yaitu hak dari kreditur untuk membatalkan seluruh tindakan debitur yang dianggap merugikan dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan kepada pihak lain tanpa seizin pihak kreditur.<sup>6</sup> Bahwa apabila terjadi kenakalan yang dilakukan oleh debitur dengan pengalihan tanpa sepengetahuan kreditur, maka kreditur memperoleh hak untuk membatalkan segala tindakan hukum debitur yang dianggap merugikan kreditur. Dengan demikian, dalam perjanjian tanggungan, pihak kreditur tetap diberikan hak-hak yang dapat menghindarkan dari praktik-praktik nakal debitur atau kelalaian debitur. Dari uraian diatas dapat dikatakan bahwa

---

<sup>5</sup> Herowati Poesoko. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo. Hlm. 67.

<sup>6</sup> *Loc. Cit.* Hlm. 69.

dalam perjanjian tanggungan seorang kreditur diberikan hak untuk mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dari pihak pemberi tanggungan selain itu, pihak kreditur dapat pula mengajukan *actio pauliana* dalam hal terjadinya pengalihan barang jaminan oleh debitur tanpa izin kreditur.

Dari penjelasan di atas, maka dapat digambarkan konstruksi hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Praktik Hukum Perjanjian Kredit pada Bank Sumsel Babel sebagai berikut:

**TABEL 1**  
**Konstruksi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Praktik Hukum Perjanjian Kredit di Bank Sumsel Babel**

No.	Keterangan	Pengaturan	Pihak yang berkepentingan *)
1.	Perjanjian	Pasal 1313 KUHPerdata	I, II, III
2.	Kewenangan Bank menyalurkan kredit	UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 5 dan 6 (b).	I
3.	Bank dapat meminta jaminan dari debitur	Penjelasan UU No. 10 Tahun 1997 Pasal 8 (1)	I
4.	Perjanjian Kredit	UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 (11)	I, II
5.	Pengikatan Agunan Kredit	UU No. 4 Tahun 1996	I, II, III
6.	Pengikatan dengan Hak Tanggungan	UU No. 4 Tahun 1996	I, II
7.	Subjek HT	Pasal 8 dan 9 UUHT	III
8.	Objek HT	Pasal 4 sd. 7 UUHT	I
9.	Harta seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya	Pasal 1131 KUHPerdata	II
10.	Jaminan milik pihak ketiga	Penjelasan Umum UUHT	I, II, III
11.	Objek HT dijual melalui Pelelangan Umum	UUHT Pasal 20 (1) dan UU HT Pasal 6	I, II, III
12.	Upaya Hukum Pihak Ketiga	Pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 RBg	III
13.	Pengeluaran secara paksa objek lelang yang berpenghuni	Pasal 200 (11) HIR	I, II, III

14.	Berakhirnya Perjanjian Kredit Bank	Pasal 1381 KUHPerdata	I, II
15.	Berakhirnya HT	Pasal 18 UUHT	I, II, III

Sumber: Data yang diolah

Keterangan:

- \*) Bank Sumsel Babel : I
- PT Harapan Makmur : II
- Pihak Ketiga (Pemilik Jaminan) : III

**B. Tanggung Jawab Hukum Pihak Ketiga selaku Pemilik Hak atas Tanah yang dijadikan Objek Hak Tanggungan pada Bank Sumsel Babel**

Dalam kasus antara Bank Sumsel Babel dengan PT Harapan Makmur yang telah mengalami wanprestasi ini, tanggung jawab terletak pada debitur yaitu PT Harapan Makmur untuk melunasi pembayaran hutangnya kepada bank sehingga jaminan milik pihak ketiga tidak dilakukan eksekusi guna melunasi hutang debitur kepada Bank. Saat PT Harapan Makmur akan mengajukan kredit ke Bank Sumsel Babel, Sdri Nova Rossini telah terlebih dahulu menyetujui akan memberikan asetnya berupa tanah berikut bangunan yang berada di atasnya untuk dijadikan jaminan kredit PT Harapan Makmur. Sdri Nova Rossini juga telah melakukan penandatanganan lembar tanda terima jaminan yang formatnya telah disediakan Bank Sumsel Babel yang berisi mengenai penyerahan jaminan kepada Bank Sumsel Babel atas kredit PT Harapan Makmur secara sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun serta kesediaan Sdri. Nova Rossini untuk hadir menghadap Notaris untuk menandatangani Pengikatan Jaminan.

Penandatanganan ini dilakukan langsung pemilik jaminan beserta suami serta disaksikan pejabat Bank, Para Pengurus PT Harapan Makmur serta Notaris beserta saksi-saksinya. Setelah dilakukan penandatanganan Pengikatan Jaminan yang dilakukan dihadapan Notaris ini, maka keluarlah Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan Nomor 742/2011 Tanggal 13 Oktober 2011.

Dengan dikeluarkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ini, maka membawa konsekuensi serta tanggung jawab terhadap pihak-pihak yang berkaitan dengan pengikatan jaminan secara Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini dikarenakan PT Harapan Makmur wanprestasi atau mengalami cedera janji, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah diatur di dalam Pasal 6 yaitu:

*Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*

Pasal 6 tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6, yang berbunyi:

*Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.*

Dari penjelasan diatas jelas bahwa adanya perlawanan dari pihak Pelawan dalam hal ini Sdri. Nova Rossini beserta suami sebagai pihak pemilik jaminan ini dapat dikatakan sebagai gugatan *derden verzet*, bukan gugatan berbentuk gugatan perkara biasa. Hal ini dikarenakan pihak ketiga dapat dirugikan oleh suatu putusan pengadilan. Terhadap putusan tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan perlawanan (*derden verzet*) ke Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut dengan cara menggugat para pihak yang berperkara (pasal 379 Rv). Terhadap ketentuan ini telah dijalankan pihak ketiga dengan mengajukan

perlawanan ke Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Palembang dengan Nomor Gugatan 77/Pdt.G/2014Plg Tanggal 5 Mei 2014.

**C. Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Praktik Hukum Perjanjian Kredit pada Bank Sumsel Babel**

Di dalam praktik permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari sebagai akibat pelelangan tersebut,<sup>7</sup> misalnya:

**1. Gugatan dari pihak ketiga.**

Lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya. Salah satu contoh dari permasalahan ini adalah proses lelang PT Harapan Makmur yang menggunakan jaminan milik pihak ketiga, akibatnya pada saat PT Harapan Makmur mengalami wanprestasi pada Bank Sumsel Babel, maka terdapat usaha lelang jaminan yang akan dilakukan. Terhadap hal ini, para pelawan (pihak ketiga) yaitu Kennedy (Pelawan I) dan Dra. Nova Rossini (Pelawan II) mengajukan gugatan perlawanan terhadap PT Harapan Makmur (Terlawan I), Hairul Anwan, S.E. (Direktur Utama PT Harapan Makmur/Terlawan II), Bank Sumsel

---

<sup>7</sup> *Ibid*

Babel Cabang Plaju (Terlawan III), Bank Sumsel Babel Cabang Jakabaring (Terlawan IV) dan KPKNL Palembang (Terlawan V).

## **2. Pembayaran dari debitur.**

Lelang sudah akan dilaksanakan, tiba-tiba debitur membayar dan memenuhi kewajibannya. Adanya pembayaran dari debitur ini dikarenakan semata-mata debitur tidak ingin kehilangan aset yang menjadi jaminan kreditnya. Seyogyanya pembayaran dari debitur ini telah dilakukannya sebelum kredit jatuh tempo, sehingga tidak terdapat wanprestasi serta proses lelang yang dilakukan. Hal ini dilakukan debitur dikarenakan upayanya untuk menunda proses lelang sehingga debitur tidak kehilangan aset miliknya. Biasanya debitur akan melakukan pembayaran sebagian utangnya sehingga proses lelang dapat dilakukan penundaan untuk sementara.

## **3. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni.**

Pada saat akan dilakukan lelang, objek yang akan dilelang sedang dihuni baik penghuni yang merupakan debitur sendiri maupun penghuni dari pihak ketiga lainnya. Dengan adanya penghuni ini maka akan menghalangi serta menghambat proses eksekusi. Dengan terhambatnya proses eksekusi, maka proses penyelesaian kredit juga akan terhambat.

#### **4. Pejabat yang terkait dengan eksekusi.**

Adapun harga yang ditetapkan pada proses lelang umumnya harga yang sedikit dibawah harga pasar, dalam arti kata harga yang diterapkan adalah harga likuidasi, yang menghendaki agar jaminan yang dilelang cepat terjual dan dana hasil penjualan dapat melunasi kewajiban debitur. Dengan adanya kesempatan ini, maka bukan tidak mungkin terdapat beberapa Pejabat yang terkait dengan eksekusi ini seperti Hakim, Panitera Kepala, Kepada KPKNL, Pejabat Lelang baik atas nama mereka sendiri maupun menggunakan nama orang lain agar dapat ikut menjadi peserta lelang.

#### **5. Bangunan yang berdiri di atas hak sewa.**

Ada banyak status tanah yang ditempati dan dimiliki oleh warganya antara lain:

- a. Tanah-tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun. Tanah-tanah seperti ini telah mempunyai gugatan bukti kepemilikan.
- b. Tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pemerintah Kota atau Pemkot.
- c. Tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pelabuhan yang sering disebut Tanah Pelabuhan.



- d. Tanah-tanah yang berada dibawah pengelolaan Perusahaan Kereta Api.
- e. Tanah-tanah yang tidak jelas statusnya.

#### **6. Sulitnya Pelaksanaan pengosongan.**

Sulitnya melakukan pengosongan atas tanah atau tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya setelah dilelang untuk kepentingan pemenang lelang. Terlelang yang mendiami objek lelang harus menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari penghuni kepada pemenang lelang.

### **D. Upaya Mengatasi Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit Secara Sederhana, Cepat dan Murah**

#### **1. Upaya Melawan Gugatan dari Pihak Ketiga.**

Terhadap permasalahan adanya gugatan dari pihak ketiga ini maka seharusnya pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti berupa kepemilikannya. Apabila gugatan perlawanan ini timbul hanya akal-akalan dari pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan, dalam hal demikian lelang tetap dijalankan. Apabila lelang akan dilakukan, maka gugatan bukti hak atas tanah dan bangunan

terlebih dahulu dicek di Kantor Badan Pertanahan setempat untuk mengetahui keabsahan kepemilikan objek yang akan dilelang tersebut yang dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Sebelum lelang dilaksanakan maka segala sesuatu telah ditinjau dan diperiksa secara cermat oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

## **2. Upaya Menyelesaikan Pembayaran dari Debitur.**

Lelang sudah akan dilaksanakan, tiba-tiba debitur membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini jurusita harus bertindak sangat hati-hati, karena yang harus dipenuhi adalah pembayaran uang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di Koran. Jika tereksekusi menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

## **3. Upaya Mengatasi Objek yang akan Dilelang Masih Berpenghuni.**

Jika terdapat hambatan dalam proses eksekusi seperti penghuni objek yang akan dilelang adalah pihak ketiga, maka

harus diteliti apakah pihak ketiga menguasai objek lelang tersebut secara sah atau atas dasar iktikat baik dari pihak ketiga yang menguasai objek lelang secara tidak sah. Apabila demikian halnya, maka pihak ketiga tersebut harus menyerahkan objek lelang tersebut kepada pemenang lelang secara sukarela.

#### **4. Upaya Mengatasi Pejabat yang Terkait dengan Eksekusi.**

Pejabat yang terkait dengan eksekusi jelas nampak bahwa para pejabat tersebut termasuk Hakim, Jaksa, Panitera, Kepala KPKNL, Pejabat KPKNL dilarang untuk menjadi pembeli lelang atau sebagai peserta lelang dari objek yang akan dilelang sehubungan dengan perkara yang berjalan di wilayah Pengadilan Negeri dimana mereka bertugas. Hal ini dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan terlelang, disamping menjaga citra dan wibawa pejabat yang bersangkutan.

#### **5. Upaya Mengatasi Bangunan yang Berdiri di atas Hak Sewa.**

Bagaimana halnya apabila yang dilelang adalah bangunan yang berdiri diatas tanah Hak sewa Kotamadya (Pemkot). Yang terjadi adalah bahwa yang dilelang adalah bangunan yang berdiri diatas tanah pengelolaan tersebut. Agar tidak mengalami kesulitan dikemudian hari, maka sejak awal jaminan

dalam bentuk bangunan yang berdiri diatas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemkot. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota, baru kreditur (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia. Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaannya, maka pemerintah kota senantiasa membantu kreditur (bank).

#### **6. Upaya Mengatasi Kesulitan Pelaksanaan pengosongan.**

Pasal 200 ayat (11) HIR menyatakan dalam hal terlelang tidak mau secara sukarela menyerahkan tanah, tanah dan bangunan rumah tersebut (objek lelang), maka ia akan dikeluarkan dengan paksa jika dipandang perlu dengan bantuan aparat kepolisian. Artinya terlelang berikut semua penghuni yang berada dalam objek lelang akan dikeluarkan secara paksa yang dilakukan oleh pengadilan dan dibantu oleh aparat yang berwenang. Apabila objek lelang disewa oleh pihak ketiga, maka berdasarkan azas bahwa jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa, sebagai bunyi Pasal 1579 KUH Perdata, maka penyewa tetap dapat tinggal dan menguasai tanah, tanah dan bangunan rumah yang disewa tersebut sampai habis masa sewanya.

#### **IV. PENUTUP**

##### **KESIMPULAN**

Dari latar belakang, hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Konstruksi hukum (kedudukan), bentuk, hak dan kewajiban dalam hubungan hukum hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam praktik hukum perjanjian kredit pada Bank Sumsel Babel yaitu:
  - bagi kreditur, hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberi kedudukan diutamakan serta dilindungi dan tetap melekat pada objek hak tanggungan dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur.
  - Bagi debitur, hak tanggungan merupakan pengikatan atas jaminan berupa tanah yang diberikan debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas konsekuensi dari peminjaman sejumlah dana yang dipinjam debitur.
  - Bagi pihak ketiga, hak tanggungan atas tanah mengikat secara hukum atas perbuatan perikatan yang dibuat oleh debitur dan kreditur yang memiliki konsekuensi kehilangan

aset berupa tanah miliknya yang telah menjadi jaminan kredit.

Adapun perikatannya bersumber dari KUHPerdara, Buku III Burgelijk Wetboek (B.W.), Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

2. Tanggung jawab hukum pihak ketiga selaku pemilik hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan pada Bank Sumsel Babel yaitu:
  - a. Pihak ketiga memiliki tanggung jawab menanggung segala sesuatunya terutama menerima jika dilakukannya eksekusi hak tanggungan yang dikarenakan debitur yang dipercaya oleh pihak ketiga ini mengalami wanprestasi. Dengan dikeluarkannya APHT, maka membawa konsekuensi dan tanggung jawab terhadap pihak-pihak yang berkaitan dalam pengikatan jaminan dengan risiko kehilangan aset.
  - b. Upaya hukum pihak ketiga selaku pemilik hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan yaitu dapat mengajukan gugatan atau *derden verzet* kepada Pengadilan Negeri, meskipun cara ini pada azasnya tidak dapat menanggukhan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR dan 227 RBg), kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan

tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidaknya-tidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri.

3. Hambatan eksekusi hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga dalam praktik hukum perjanjian kredit pada Bank Sumsel Babel adalah:
  - a. Adanya gugatan dari pihak ketiga yang secara tiba-tiba mengajukan keberatan yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang adalah miliknya.
  - b. Adanya pembayaran dari debitur pada saat lelang akan dilaksanakan dengan tujuan menunda proses lelang agar pihak ketiga tidak kehilangan asetnya.
  - c. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni sehingga menghalangi dan menghambat proses eksekusi.
  - d. Terdapat pejabat yang terkait dengan eksekusi yang secara tidak langsung menjadi peserta lelang dengan harapan memperoleh aset dibawah harga pasar.
  - e. Bangunan yang akan dilelang merupakan bangunan yang berdiri di atas hak sewa.
  - f. Sulitnya pelaksanaan pengosongan jaminan.
4. Upaya mengatasi hambatan eksekusi Hak Tanggungan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit secara sederhana, cepat dan murah adalah dengan jalan yuridis dan non yuridis, yaitu:

- a. Sebelum pelaksanaan lelang, maka Pengadilan Negeri harus meninjau dan memeriksa secara cermat. Pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, sebelum pelaksanaan lelang, segala sesuatu harus telah ditinjau dan diperiksa secara cermat oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- b. Meminta pembayaran uang sebesar pelunasan kredit serta biaya yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi dan biaya-biaya lainnya.
- c. Melakukan penelitian apakah pihak ketiga yang menguasai objek lelang tersebut secara sah atau tidak sah.
- d. Melakukan prosedur yang telah ditentukan agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan terlelang, disamping menjaga citra dan wibawa pejabat yang bersangkutan.
- e. Meminta izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan Pemkot. Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota (Pemkot), yaitu jika sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri diatas tanah pengelolaannya, maka pihak Pemkot akan membantu kreditur.



- f. Menggunakan prinsip pada Pasal 200 ayat (11) HIR yang menyatakan jika terlelang tidak mau secara sukarela menyerahkan tanah, tanah dan bangunan rumah (objek lelang), maka ia akan dikeluarkan dengan paksa jika dipandang perlu dengan bantuan aparat kepolisian.

## **SARAN**

Saran-saran yang dapat Penulis berikan pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menghindari dan meminimalisir eksekusi Hak Tanggungan, kreditur harus lebih teliti dan hati-hati serta selektif dalam memberikan kreditnya pada debitur dengan memilih calon debitur misalnya, karakter, kemampuan ekonomi, kapasitas, kondisi, dan sebagainya.
2. Pemberian kredit oleh kreditur kepada debitur seharusnya nilai jaminan harus lebih tinggi dari pada nilai pinjaman. Hal ini dimaksudkan, apabila terjadi lelang eksekusi, obyek jaminan mencukupi untuk biaya denda, bunga, dan biaya lelang itu sendiri.
3. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitur tentang (1) status hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan

kreditnya; dan (2) persetujuan untuk menjual obyek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila wanprestasi.

4. Bahwa kreditur harus meningkatkan pembinaan debitur sebagai upaya edukasi untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan kreditnya.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Badruzaman, M.D. 1989. *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya dalam Praktek di Medan*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M.Yahya. 2009. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Rajawali Pers.
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3*)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 Tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 106/PMK.06/2013 Tanggal 06 Agustus 2013

**LAINNYA**

Buku Pedoman Perkreditan PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera dan Bangka Belitung.

Laporan Gugatan Perlawanan (derdern verzet) Nomor 77Pdt.G/2014/Plg Tanggal 5 Mei 2014 yang dibuat oleh Kuasa Hukum Pata Pelawan yaitu Elisa Rahmawati, S.H., Wilson A. Hukian, S.H., Maryani Marzuki, S.H., ketiganya adalah Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum Elisa Rahmawati, S.H. dan Rekan.