

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KREDITUR DALAM
AKAD MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
YANG MENDAPATKAN PERLAWANAN PIHAK III**
(Analisis putusan Pengadilan Agama Sleman Nomor : 1579/Pdt.G/2015/PA.smn)
Abstrak

Destora Dwi Marsudi
Magister Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Kasus sengketa akad murabahah yang cederai janji / wanprestasi dalam pengajuan eksekusi hak tanggungan yang mendapatkan perlawanan pihak ketiga yang terjadi di Pengadilan Agama Sleman, permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga serta Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga . Tujuan dari permasalahan ini adalah untuk mendeskripsikan dan mendapatkan penjelasan yang menyeluruh tentang kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas gugat pihak ketiga serta untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga., untuk mendapatkan data yang akurat data yang akurat penulis melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier serta putusan hakim Pengadilan Agama Sleman. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap kasus perlawanan pihak ketiga (derden verzet) nomor : 1579/Pdt.G /2015/PA.Smn, maka perlindungan hukum pemenang lelang terhadap putusan gugatan pihak ketiga yang telah Ingkrah dan perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap gugatan pihak ketiga yang telah ingkrah, maka perlindungan pemenang lelang dimana eksekusi hak tanggungan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap apakah masih bisa digugat pihak ketiga dan pemohon eksekusi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap apakah masih dapat digugat pihak ketiga, bagaimana kalau putusan pihak ketiga diterima perlindungan pemenang lelang dan pemohon eksekusi apakah masih dapat memperoleh obyek yang dimenangkannya dan apakah dana yang dikeluarkan bisa kebal ke kreditur. Pasal 14 undang undang nomor 4 tahun 1996 ‘Bahwa sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah dengan kata kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ dan pasal 14 ayat 3 “bahwa sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah

Kata kunci : Wanprestasi. Eksekuis Hak tanggungan, Perlawanan pihak ke tiga

A. LATAR BELAKANG

Penyelesaian dibidang hukum akan memberikan perlindungan penyelesaian sengketa dengan piranti hukum ini juga untuk mencegah para pihak yang bersengketa melakukan perbuatan main hakim sendiri. Penyelesain sengketa keperdataan yang muncul dalam masyarakat biasanya terjadi antar pihak yang melakukan perikatan keperdataan kurang memahami dan cenderung melalaikan kewajiban kewajiban yang sepatutnya dipenuhinya. Pengaturan secara hukum mengatur bahwa sengketa keperdataan diawali dengan gugatan yang dilakukan oleh pihak pihak yang merasa hak haknya tidak dipenuhi oleh pihak yang seharusnya melakukan prestasi kepadanya.¹

Permohonan eksekusi hak tanggungan merupakan penyelesain di bidang hukum akan memberikan perlindungan bagi pihak yang hak haknya secara hukum dirugikan, sehingga piranti hukum ini juga untuk mencegah para pihak yang bersengketa melakukan perbuatan main hakim sendiri. Penyelesaian sengketa perkara perdata sebenarnya bertujuan untuk mencapai kesepakatan damai antara pihak-pihak yang bersengketa, tetapi dalam prakteknya sering ditemukan hambatan mulai dari proses hingga pengambilan keputusan dalam penyelesain sengketa. Penyelesaian perkara sengketa perdata yang muncul dalam masyarakat biasanya terjadi antara pihak yang melakukan perikatan dimana salah satu pihak kurang memahami dan cenderung melalaikan kewajiban-kewajibannya yang

¹ Drs wahyudi,MSI, 2018, Wawancara, Hakim Pengadilan Agama Sleman, Yogyakarta

seharusnya dipenuhi. Kredit yang banyak berkembang dimasyarakat adalah kredit dengan hak tanggungan, meskipun di dalam hukum jaminan dikenal juga beberapa lembaga jaminan seperti fidusia, gadai.²

Berdasarkan putusan Mahkamah konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2012 Peradilan Agama berwenang melakukan proses lelang pada Hak Tanggungan atas akad-akad syari'ah, SEMA nomor 4 tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 memberikan petunjuk teknis bahwa :

“Hak Tanggungan dan jaminan utang lainnya dalam akad ekonomi syari'ah tetap dapat dieksekusi jika wanprestasi meskipun belum jatuh tempo pelunasan sesuai dengan yang diperjanjikan setelah diberi peringatan sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam KUH Perdata pasal 1131 mengatur perlindungan hukum bagi kreditur sebagai penyalur dana dan penghimpun dana dalam berbagai transaksi keuangan dimasyarakat adalah :

“ Segala harta kekayaan debitur , baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan / jaminan atas hutang-hutangnya.”

Menurut Ketentuan pasal 1 ayat 1 undang – undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan berbunyi :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah , yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok Agraria, berikutan atau berikutan benda-benda lain yang merupakan satu

² Bactiar jajuli,1987, *Eksekusi perkara perdata segi hukum dan penegakan hukum*, Jakarta akademika pressindo, hal 43

kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur kreditur lainnya.”³

Pasal 13 ayat 1 perma nomor 14 tahun 2016 ditegaskan bahwa pelaksanaan hak tanggungan dan fidusia berdasarkan akad syariah dilakukan oleh peradilan dalam lingkungan Peradilan Agama . Hak tanggungan adalah hak jaminan atas utang yang dibebankan pada hak atas tanah, Sehingga hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah didaftarkan pada kantor BPN .⁴

Sistim keuangan dan perbankan Islam berbeda dengan sistim keuangan dan perbankan konvensional, sistim keuangan dan perbankan Islam merupakan sub sistem dari suatu sistem ekonomi Islam yang cakupannya lebih luas. Oleh karena itu perbankan Islam tidak hanya dituntut untuk menghasilkan profit secara komersial, namun dituntut secara sungguh sungguh menampilkan realisasi nilai – nilai Syari’ah.⁵

Berdasarkan pasal 196 dan pasal 224 HIR permohonan eksekusi dan penetapan hakim atas eksekusi dapat dilakukan terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) dan terdapat akta-akta yang memiliki titel eksekutorial (*grosse akta*) seperti akta fidusia dan akta hak tanggungan. Dalam studi kasus perkara yang masuk

³ Drs. H . Purwosusilo, SH MH,2014,*Himunan pertauran Perundang undangan dilingkungan Mahkamah Agung RI* , Mahkamah Agung , hlm438

⁴ Dr, Drs H.A Mukti Arto, 2018, *Eksekusi hak tanggungan dan putusan badan abritase syariah nasional*, Seminar PTA yogyakarta

⁵ Wirdiyarningsih ed, 2005 ,*Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, jakarta:kencana , hal 46

dipengadilan, permohonan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank atau kreditur terhadap debitur atau penerima dana proses tidak melalui persidangan ini dikarenakan akta hak tanggungan dalam sertifikat memuat irah irah dengan kata kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “. Dalam irah irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.⁶

Penundaan eksekusi baru dapat dilakukan apabila perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga telah diperiksa secara saksama dan seteliti mungkin dan jika hasil pemeriksaan terbukti benar bahwa barang yang akan dieksekusi milik pihak ketiga maka eksekusi ditunda. Sampai perlawanan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, apabila diperiksa secara seksama dan teliti pihak ketiga tidak dapat menunjukkan bukti formil maka eksekusi tetap dijalankan.⁷

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam rangka penulisan karya tulis ilmiah dengan Judul “ *PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KREDITUR DALAM AKAD MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG MENDAPATKAN PERLAWANAN PIHAK III*

(*Analisis putusan Pengadilan Agama Sleman No :1579/Pdt.G/2015/PA.smn*)

⁶ Dr, Drs H.A Mukti Arto, 2018, Eksekusi *hak tanggungan dan putusan badan abritase syariah nasional*, Seminar PTA yogyakarta

⁷ Prof.Dr.H Abdul Manan, SH,SIP,M.Hum, 2010, *eksekusi dan lelang dalam hukum acara perdata* , Mimbar hukum dan Peradilan

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas , maka perlu adanya perumusan masalah guna mempermudah pembahasan selanjutnya . Adapaun rumusan yang akan dikemukakan sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?
2. Bagaimana perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap Putusan Pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga ?

C. METODOLOGI PENELITIAN

Bahwa dalam penelitian ini menurut jenisnya adalah penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai bangunan sistem norma, dimana norma tersebut adalah mengenai asas asas, norma, kaidah dari peraturan perundang undangan , putusan pengadilan, penjanjian serta doktrin⁸ Penelitian ini mengacu pada norma norma hukum yang terdapat didalam peraturan undang undang dan putusan putusan pengadilan. Bahan hukum untuk memecahkan permasalahan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang sebaiknya digunakan , bahan bahan hukum yang digunakan yang bersifat mengikat terhadap permasalahan yakni Undang undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok pokok agraria, Undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan , Hukum

⁸Mukti Fajar dan yulianto, 2015,*Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, pustaka pelajar, hlm34

acara perdata (HIR), Putusan Pengadilan Agama Sleman tentang perlawanan pihak ketiga (derden verzet) Nomor : 1579/Pdt.G/2015/PA.Smn, kemudian diseleksi dengan mentafsirkan data yang berkaitan dengan permasalahan, sehingga akan memperoleh jawaban dari permasalahan di atas.

D. ANALISIS

1. **Kepastian hukum pemenang lelang terhadap putusan yang telah ingkrah atas hak gugat pihak ketiga**

Kepastian dan perlindungan hukum pemenang lelang pada yurisprudensi terhadap putusan No 1068/K/Pdt/2008 tanggal 21 januari 2009 dalam rakernas Mahkamah Agung tahun 2011 dengan Kaidah :⁹

“ Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan berkekuatan hukum tetap (sertifikat hak tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi memiliki irah irah yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan.”

“Bahwa pembeli lelang terhadap obyek sengketa berdasarkan berita acara lelang dan risalah lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi”

“ Bahwa apabila dikemudian hari ada putusan yang bertentangan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap dan menyatakan putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mengikat , maka putusan itu tidak bisa dipakai sebagai alasan untuk membatalkan lelang (terlebih meminta untuk diletakan sita atau blokir) yang dapat dilakukan adalah menuntut ganti atas obyek sengketa pemohon lelang.”

⁹ Shientra & Partners,2015,*legal konsultan*, Jakarta, hukum hukum .com

Pada yurisprudensi diatas Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang mendapatkan gugatan pihak III yang mempunyai kekuatan hukum tetap berarti adanya kepastian hukum pemenang lelang atas obyek sengketa yang dimenangkan/dibeli melalui lelang.

Dalam proses lelang yang telah selesai dilakukan akan menimbulkan akibat hukum dengan peralihan hak obyek lelang yang disengketakan dari penjual dalam hal ini pihak bank BMT yang mempunyai kuasa sebagai mana terdapat dalam akad perjanjian murabahah dan pada sertifikat hak tanggungan yang menjadi agunan kepada pemenang lelang.

Bahwa pihak ketiga yang merasa memiliki kepemilikan obyek tanggungan hanya dapat menggugat ganti rugi berupa satu nominal tertentu kepada pihak debitur/termohon eksekusi bukan menuntut pembatalan akad kredit yang mengikat sebagai jaminan terhadap obyek tanah sebagai hak tanggungan.

Bahwa pemenang lelang akan mendapatkan risalah lelang sesudah menyelesaikan biaya biaya yang telah disepati dalam lelang yang dilakukan kantor lelang, sesudah risalah lelang diterbitkan kantor lelang kekayaan dan lelang negara kemudian tembusan risalah ke Pengadilan .

Menurut Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor : KMA/032/SK/2006 tentang pedoman pelaksanaan tugas dan Administrasi Pengadilan menyebutkan :¹⁰

1. Bahwa juru lelang melaporkan pemenang lelang kepada Ketua Pengadilan Agama untuk mendapatkan penetapan
2. Juru lelang menetapkan pemenang lelang setelah mendapatkan pengesahan dari pengadilan agama

Sesuai surat keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia maka juru lelang dari kantor pelayanan kekayaan dan lelang negara berkewajiban untuk melaporkan hasil pelelangan ke ketua pengadilan agama. Dalam kasus yang diteliti ini **sudah benar** kantor lelang melaporakan hasil pemenang lelang ke ketua pengadilan agama.

Menurut Dr. Ahmad mujahidin “ *bahwa pemenang lelang mendapatkan kekuatan hukum tetap sejak dikeluarkannya penetapan pemenang lelang oleh pengadilan* “¹¹

Maka sejak dikeluarkannya Penetapan pemenang lelang oleh Ketua Pengadilan maka pemenang lelang mendapatkan perlindungan hukum yang mempunyai kekuatan hukum tetap .

Yang menjadi pokok permasalahan apakah sejak mempunyai kekuatan hukum tetap bisa digugat pihak ketiga ?

Bahwa pengadilan tidak boleh menolak perkara sesuai Pasal 16 UU No. 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi :
“*Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih*

¹⁰ Hakim Agung , *Kasasi Putusan 225/K/2017*, Jakarta, Mahkamah Agung RI

¹¹ Dr Ahmad Mujahidin, 2018, *wawancara* , Wakil Ketua Pengadilan Agama jakarta Timur dan Pengajar balai diklat Mahkamah Agung RI

*bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”*¹²

Bahwa dengan adanya perlawanan pihak ketiga yang diajukan di pengadilan dengan menggugat pemenang lelang maka pengadilan sesuai pasal 16 UU no 4 tahun 2004 tetap harus menerima, sehingga nanti dipersidangan yang memutuskan majelis hakim, dalam studi kasus yang diteliti Perlawanan pihak ketiga yang mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Sleman dengan alasan hak milik obyek sengketa tanah dan bangunan yang diagunkan ke BMT

Berdasarkan pasal diatas dapat disimpulkan bahwa pemenang lelang yang sudah ingrah/mempunyai kekuatan hukum tetap **bisa digugat**, sehingga nanti keputusannya tergantung dari pembuktian formil dipersidangan apakah pihak pelawan bisa menunjukkan dan membuktikan benar benar outentik obyek sengketa tersebut miliknya dengan menunjukkan bukti bukti yang sah sesuai peraturan yang berlaku seperti kepemilikan sertifikat tanah yang sah atas nama pelawan dan bukti obyek sengketa tanah dan bangunan belum dibagi waris.

Ketentuan dalam undang undang nomor 4 tahun 2004 “ bahwa apabila hakim dalam memerikan pelayanan menyelesaikan sengketa, tidak menemukan hukum tertulis maka hakim wajib menggali hukum tidak tertulis sebagai memutuskan perkara”¹³

¹² Hukumonline,2017, *Arti asas lus curia novit*, Klinik hukum On line

¹³ Kasasi,2017, putusan kasasi nomor 225 K/Ag/2017, Mahkamah Agung RI

Sesuai undang undang diatas maka apabila pelawan bisa menunjukkan bukti bukti yang sah dan dibenarkan oleh undang undang serta bisa menyakinkan majelis hakim dan hakim harus bisa menggali bukti bukti tertulis maupun tidak tertulis. Apabila pelawan bisa menyakinkan hakim bukti bukti yang sah maka biasa jadi putusan yang dibacakan majelis hakim mengabulkan gugatan pihak ketiga sehingga dapat disimpulkan bahwa proses awal pelelangan ada pemalsuan alat bukti dan cacat hukum

Dalam Buku II Pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang disita adalah miliknya, dan jika ia berhasil membuktikan , maka ia akan dinyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan diperintahkan untuk diangkat¹⁴

Sesuai buku II diatas apabila majelis hakim mengabulkan permohonan pihak pelawan maka pelawan pengajuan permohonan pengangkatan sita eksekusi ke ketua pengadilan. Kemudian ketua pengadilan memerintah panitera untuk pengangkatan eksekusi agar hak hak pelawan terpenuhi.

Dalam studi kasus perkara perlawanan pihak ketiga nomor 1579/Pdt.G/2015/PASmn di Pengadilan Agama Sleman Bahwa Majelis hakim Pengadilan Agama Sleman dalam putusan yang dibacakan di persidangan sudah **benar** dengan menolak gugatan pihak ketiga atas dasar hak milik obyek sengketa karena pihak ketiga tidak bisa membuktikan secara sah dan formil sertifikat yang diagunkan itu

¹⁴ Buku II, 2014, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Mahkamah Agung RI, hlm 131

miliknya sehingga putusan tersebut sebagai kepastian hukum bagi pemenang lelang/pihak pemohon eksekusi.

Putusan Pengadilan Agama Sleman yang menolak gugatan pihak ketiga tersebut pihak pelawan masih menggunakan hak hak nya mengajukan banding, Putusan ditingkat banding juga sudah **benar** dengan menolak gugatan hak milik tersebut.

Pihak Pelawan belum puas masih mengajukan kasasi , putusan kasasi juga sudah **benar** dengan menolak gugatan pihak ketiga tersebut dengan pertimbangan bahwa putusan tingkat banding tidak bertentangan dengan hukum dan undang undang .

Bahwa dengan ditolaknya gugatan pihak ketiga tersebut maka putusan tingkat pertama, putusan tingkat banding dan putusan kasasi dari Mahkamah Agung merupakan kepastian hukum pemenang lelang dan harus dipatuhi pihak pelawan yang mengajukan gugatan hak milik.

Dalam kasus ini Pemenang lelang sudah mendapatkan kepastian hukum putusan pengadilan dan penetapan pemenang lelang akan tetapi pihak pelawan masih belum mau meninggalkan obyek sengketa yang telah beralih hak milik menjadi hak milik pemenang lelang

Maka berdasarkan pasal 200 HIR Permohonan ayat 10 dan ayat 11 HIR bahwa apabila terlelang tidak bersedia untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah secara kosong maka

terlelang beserta keluarganya akan dikeluarkan dengan paksa , apabila perlu dengan bantuan yang berwajib dari tanah/rumah berdasarkan permohonan yang diajukan oleh pemenang lelang.¹⁵

Bahwa berdasarkan pasal 200 HIR dalam kasus ini sudah **benar** pemenang lelang mengajukan permohonan pengosongan ke Ketua Pengadilan Agama Sleman agar supaya kepastian hukum pemenang lelang terpenuhi.

Ketua Pengadilan menerima permohonan pengosongan dari pihak pemenang lelang, sehingga memerintahkan panitera untuk menindak lanjuti pengosongan sesuai atauran yang berlaku. Panitera memerintahkan jurusita untuk memberitahu pihak yang berkepentingan atas pengosongan tersebut.

Sesuai pasal 200 HIR barang barang yang ada di dalam obyek sengketa harus dikeluarkan semua tanpa kecuali dipindahkan ketempat yang sudah disediakan , sehingga pemenang lelang dapat menempati obyek sengketa yang telah ditetapkan oleh pengadilan sebagai pemenang lelang , sehingga dengan selesainya proses pengosongan obyek sengketa , maka **kepastian hukum pemenang lelang dapat terpenuhi.**

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan hanya dapat diajukan atas dasar hak milik atau pemegang

¹⁵ Buku II, 2014, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Mahkamah Agung RI, hlm 110

hipotik jadi hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada ketua pengadilan agama /mahkamah syari'ah yang secara nyata menyita.¹⁶ Sesuai pasal 195 ayat 6 HIR adalah Perlawanan terhadap keputusan, juga yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya , dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan , yang didalam daerah hukumnya terjadi perselisihan keputusan itu.¹⁷

Pasal 14 ayat 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Bahwa Permohonan atas pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pengadilan Negeri, kecuali jika pemegang hak tanggungan merupakan lembaga yang menggunakan sistem syariah maka permohonan dilakukan oleh Pengadilan Agama¹⁸

Putusan pengadilan ada kalanya eksekusi riil dan ada kalanya eksekusi, Lelang permohonan eksekusi hak tanggungan bukan perkara / bukan eksekusi putusan artinya sebelumnya tidak ada perkara itu dan eksekusi harus lelang karena untuk pemenuhan hutang, kedua duanya dapat digugat oleh pihak ketiga perkaranya derden verzet/perlawanan pihak ketiga. Deden verzet/perlawanan pihak

¹⁶ Buku II, 2014, Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi peradilan agama, jakarta Mahkamag Agung RI, hlm 131

¹⁷ Dirjen Badilag, 2014, *Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 106

¹⁸ Menteri Keuangan, 2016, *Petunjuk Pelaksanaan nomor 27/PMK.06/2016, Jakarta*

ketiga secara otomatis perkara, bisa banding, kasasi, peninjauan kembali.

Perlindungan hukum terhadap pemenang lelang berarti adanya kepastian hukum hak pemenang lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan akan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak obyek lelang dari penjual kepada pemenang lelang

Dengan melihat uraian diatas dan pasal yang terdapat dalam buku II, HIR dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang di atas maka jawaban atas pokok permasalahan yang diteliti penulis adalah Bahwa Pemenang lelang **dapat digugat** oleh pihak ketiga **dengan syarat** bahwa pemenang lelang tidak dapat **digugat tersendiri** karena begitu diterbitkan risalah lelang dan penetapan pemenang lelang oleh pengadilan, serta pengesahan dalam pembayaran obyek sengketa sesuai harga yang telah disepakati pejabat lelang maka pemenang lelang sah sebagai pemilik obyek lelang, akan tetapi kalau ada perlawanan pihak ketiga terhadap keabsahan lelang atau pembatalan lelang, maka yang digugat adalah :

1. Pemohon lelang dalam hal ini pihak BMT
2. Pejabat lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
3. Pemenang lelang Obyek sengketa

4. Badan Pertanahan apabila sertifikat sudah dibalik nama pemenang lelang.

Sehingga putusan yang dikeluarkan majelis hakim baik ditingkat pertama, tingkat banding , tingkat kasasi serta peninjauan kembali merupakan kepastian hukum pemenang lelang .

2. Perlindungan hukum pemohon eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah Ingkrah atas hak gugat pihak ketiga

Perlindungan hukum terhadap kreditur juga terdapat dalam

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ayat 1 “*bahwa Hak tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan “ adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok pokok agraria , berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu , yang memberikan kedudukan yang diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditir kreditor lain.*¹⁹

Ayat 2 *Bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu , yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan akta pemberi hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) (pasal 10 ayat (1) dan (2) undang –undang nomor 4 tahun 1996)*²⁰

Dengan ini dapat diambil kesimpulan bahwa perlindungan hukum kreditur dalam memberikan pinjaman ke pada nasabah dalam hal ini kreditur dalam studi kasus perkara sengketa hak tanggungan yang digugat pihak ketiga adalah **akad murabahah** yang dibuat antara pihak kreditur dalam hal ini BMT Arta Sejahtera dengan Pihak penerima dana/barang

¹⁹ Dirjen Badilag, 2014, *Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 438

²⁰ Buku II, 2014, *pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi peradilan agama* , Jakarta Mahkamah Agung RI, hlm 109

dalam hal ini kreditur dan adanya sertifikat hak tanggungan yang menjadi agunan yang didaftarkan ke badan pertanahan yang dimiliki pemerintah sehingga badan pertanahan menerbitkan **sertifikat hak tanggungan**.

Berdasarkan ketentuan pasal 196 HIR Bahwa permohonan eksekusi dan penetapan hakim atas eksekusi dapat dilakukan terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisde*) dan terhadap akta akta yang memiliki titel eksekutorial (*grosse akta*) seperti fidusia dan hak tanggungan.²¹

Berdasarkan uraian diatas bahwa permohonan eksekusi terhadap obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan permohonan eksekusi ke pengadilan dengan mengingat sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai titel eksekutorial. Dan ini bukan merupakan perkara yang melalui persidangan karena pengadilan hanya secara administrasi melaksanakan putusan dari sertifikat hak tanggungan.

Sesuai pada pasal 14 undang undang nomor 4 tahun 1996 ‘ Bahwa sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah dengan kata kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA “ dan pasal 14 ayat 3 “bahwa sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

²¹ Dirjen Badilag, 2014, *Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 106,

memperoleh kekuatan hukum tetap yang berlaku sebagai *grosse acte hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah .²²

Yang menjadi pertanyaan apakah permohonan eksekusi yang ingrah dapat digugat pihak ketiga ?

Bedasarkan buku II pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi peradilan agama “ Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa bahwa ia adalah pemilik barang yang disita dan diajukan kepada ketua pengadilan agama/mahkamah syariah yang secara nyata menyita (pasal 195 ayat 6 HIR /pasal 206 ayat 6 RBg).²³

Pasal 196 ayat 6 “ Bahwa Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi penjalanan keputusan itu.”²⁴

Dalam perlawanan studi kasus yang diajukan di pengadilan agama sleman pokok permasalahannya gugatan adalah untuk pengangkatan sita jaminan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI no 476/K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974

²² Dirjen Badilag,2014 ,*Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 443

²³ Buku II,2014 Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Jakarta Mahkamah Agung hlm 131

²⁴ Dirjen Badilag,2014 ,*Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 106

*“ Bahwa sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga “*²⁵

Sesuai uraian diatas pokok gugatan pelawan tidak sesuai dengan pokok permohonan eksekusi yang diajukan pihak perbankan dalam ini BMT Artha Sejahtera , seharusnya yang harus diangkat sita **bukan sita jaminan** tetapi harus nya **sita eksekusi** , ini dikarenakan bahwa pengajuan permohonan eksekusi perkara tersebut tidak melalui persidangan dan pengadilan hanya melaksanakan putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap pada sertifikat hak tanggungan . Berkekuatan hukum tetap ini dikarenakan didalam sertifikat hak tanggungan ada irah irih “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pendapat Dr.Hasanudin wakil ketua Pengadilan Agama Sleman “Bahwa apabila dalam permohoan eksekusi hak tanggungan yang diajukan ke Pengadilan Agama dalam pemeriksaannya ditemukan bukti bukti yang perlu dialami maka ketua wajib menolak dan permohonan tersebut harus melauai persidangan .”²⁶

Sesuai pendapat diatas maka apabila permohoan eksekusi masuk perkara masuk berarti yang digugat benar **sita jaminan**.

Berdasarkan putusan perlawan yang diajukan pihak ketiga yang diajukan ke Pengadilan Agama Sleman **sudah benar**

Sesuai pasal tersebut diatas bahwa permohonan eksekusi yang diajukan permohonan ke pengadilan sudah mempunyai hukum tetap,

²⁵ Advokat, 2015, *Permohonan gugatan Perlawanan pihak Ketiga*, Pengadilan Agama Sleman

²⁶ Dr Hassanudin, 2018, Wawancara, Wakil ketua Pengadilan agama Sleman

karena didalam sertifikat hak tanggungan yang digunakan dalam agunan sudah mempunyai titel eksekutorial, sehingga sertifikat hak tanggungan tersebut merupakan perlindungan bagi kreditur. Perkara sengketa obyek tanah dan bangunan yang diajukan permohonan ke pengadilan agama ini pihak kreditur **sudah benar** karena akad murabahah jaminan yang diagunkan sertifikat sehingga perkara ini tidak melalui persidangan.

Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3045 K/Pdt/ 1991 tanggal 30 Mei 1996 :

*“Bahwa perlawanan pihak ketiga/ derden verzet terhadap eksekusi hanya dapat diajukan oleh pemilik sesuai”.*²⁷

Pokok permasalahan adalah Permohonan Eksekusi hak tanggungan apakah dapat digugat pihak ketiga ?

Berdasarkan buku II menyebutkan Bahwa Perlawanan terhadap eksekusi dapat diajukan oleh orang yang terkena eksekusi atau pihak ketiga atas dasar hak milik , perlawanan mana diajukan kepada ketua pengadilan agama/mahkamah syari’ah yang melaksanakan eksekusi²⁸

Pasal 195 ayat 6 HIR Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu²⁹

²⁷ Majelis Hakim, 2016, Putusan tingkat pertama, Pengadilan Agama Sleman

²⁸ Buku II, 2014 Pedoman Pelaksanaan tugas dan Administrasi Peradilan Agama, Jakarta Mahkamah Agung hlm 130

²⁹ Dirjen Badilag, 2014, *Himpunan peraturan perundang undangan dilingkungan peradilan Agama*, Jakarta, Mahkamah Agung, hlm 106

Melihat uraian diatas penulis dapat menyimpulkan Bahwa Permohonan Eksekusi dapat digugat pihak ketiga /derden verzet berdasarkan hak milik, sehingga apabila pihak pihak yang merasa hak hak miliknya di sita eksekusi maupun sita jaminan dalam hak tanggungan bisa mengajukan gugatan ke pengadilan agama.

Yurisprudensi nomor 1201 K/SIP/1973 Bahwa apabila pengadilan berpendapat bahwa penggugat tidak berhasil membuktikan apa yang harus dibuktikan , tidak tepat amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima , yang tepat dan benar adalah menolak gugatan penggugat seluruhnya.³⁰

Sehingga putusan yang dikeluarkan majelis hakim baik ditingkat pertama, tingkat banding , tingkat kasasi, serta peninjauan kembali merupakan **Perlindungan hukum pemohon eksekusi.**

E. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan pokok permasalahan perlindungan hukum pihak kreditur dan pemenang lelang terhadap perlawanan pihak ketiga (Derden Verset)

1. Bahwa setelah pemberitahuan dari pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang pemenang lelang maka ketua membuat penetapan pemenang lelang dan sejak penetapan lelang dikeluarkan pengadilan maka pemenang lelang mempunyai kekuatan

³⁰ Majelis Hakim, 2016, Putusan tingkat pertama, Pengadilan Agama Sleman

hukum tetap, Bahwa dikeluarkannya penetapan pemenang lelang lelang oleh ketua pengadilan dan risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, Pemenang masih dapat digugat pihak ketiga berdasarkan hak milik dan gugatannya kepada Pemohon Eksekusi lelang dalam perkara ini adalah pihak BMT Artha Sejahtera, Kantor lelang, Pemenang Lelang, Badan Pertanahan apabila sudah dibalik nama atas nama pemenang lelang. Dengan ditolak gugatan perlawanan pihak ketiga oleh pengadilan maka putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap merupakan kepastihan hukum pemenang lelang terpenuhi

2. Permohonan Eksekusi yang sudah mempunyai hukum tetap dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan dengan irah irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan eksekutorial, dapat digugat pihak ketiga dengan dasar hak milik, dengan ditolaknya gugatan pihak ketiga dengan tidak bisa menunjukkan hak kepemilikan obyek sengketa, putusan pengadilan baik ditingkat pertama sampai kasasi merupakan perlindungan hukum bagi pemohon eksekusi.

Saran

Pelaksanaan eksekusi obyek sengketa tanah dan bangunan dalam hak tanggungan harus lebih hati hati dan teliti agar tidak ada perlawanan pihak III yang merasa memiliki hak atas obyek tanah dan bangunan yang disengketakan

DAFTAR PUSTAKA

- Dr Mujahidin , Pembaharuan hukum Acara Peradilan Agama, Bogor Ghalia Indonesia, 2014.
- Prof. H. Abdul Manan , Penerapan Hukum acara perdata di lingkungan Peradilan Agama, Jakarta ,Prenada Media ,,2005
- Bactiar jajuli, Esekusi perkara perdata segi hukum dan penegakkan hukum, Jakarta : akademika pressindo, 1987.
- Dr.Drs H.A Mukti Arto, SH.MHum. Esekusi hak tanggungan dan putusan badan arbitrase syariah nasional, sosialisasi hakim hakim Yogyakarta, 2017
- Prof H.Abdul Manan, SH, SIP, M.Hum, Eksekusi dan lelang dalam hukum acara perdata, Jakarta, Mimbar hukum, 2010 .
- Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Phillipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987
- Purnama Tiora Sianturi , Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang,
- M.Yahya Harahap SH, 2015, Raung lingkup Permasalahan Eksekusi bidang Perdata edisi kedua, Jakarta, sinar grafika
- Buku II, 2014, Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administraasi Peradilan Agama, Jakarta Mahkamah Agung RI
- Badilag, 2014, Humpunan Peraturan Perundang Undangan, Jakarta, Mahkamah Agung RI
- Safe law Firm, 2015, Permohonan Eksekusi , Yogyakarta

- Dr. Hasanudin,SH,MH, 2018, Perlindungan konsumen dan penyelesaian sengketa ekonomi syariah, Seminar, Fakultas Hukum UII,
- Akad Murabahah, 2013, Akad Murabahah No 2,01,21,000709/PMS/BMT-ASII/MRB/V/2013 Yogyakarta
- M.Yahya harahap. SH , 2005, Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata edisi dua , Jakarta, Sinar grafika
- Ketua Majelis,2015, Putusan Nomor 1579/Pdt.G/2015/PA Smn, Yogyakarta, Pengadilan Agama Sleman
- Drs H. Sarmin syukur,2017, Hukum acara peradilan agama, jaudar press jakarta
- Hisam Ad-diin Hafanah , 1992, al- Murabbahah lil amr bi asy-syira, dar al ma'arif wa kutub
- Karim, Adwarman A, 2001. Ekonomi islam suatu kajian kontemporer. Gema Insani, Jakarta.
- Muhammad, 2009. Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah, UII Pres, Yogyakarta,