

## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. Simpulan

1. Sertifikat hak tanggungan pada dasarnya merupakan *grosse akta* yang jika tinjau pada Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka dapat dilakukan pelelangan umum. Eksekusi secara umum diartikan sebagai pelaksanaan yang sifatnya memaksa dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan secara sukarela setelah berkekuatan hukum tetap. Eksekusi dapat dilakukan terhadap salinan putusan dan *Grosse akta* karena memuat titel eksekutorial, sehingga *grosse akta* disamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Upaya untuk menanggihkan pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan dengan perlawanan pihak tereksekusi (*partij verzet*) atau perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Perlawanan tersebut ditujukan kepada ketua pengadilan Negeri. Hal tersebut sesuai dengan kedudukan ketua Pengadilan Negeri Untuk memerintahkan dan memimpin jalannya proses eksekusi. Bahwa dengan hal tersebut di atas maka perlawanan pihak ketiga pada dasarnya tidak menanggihkan eksekusi (Pasal 227 RBg) kecuali syarat yang paling mendasar dalam melakukan perlawanan pihak ketiga terpenuhi, yakni pihak pelawan harus benar-benar pemilik dari barang atau benda yang menjadi objek eksekusi.

2. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang mendapati penyitaan Objek Sewanya dengan Perlawanan Pihak Ketiga. Adapun upaya preventif dan represif sebagai berikut: Memastikan Bahwa Pemberi Sewa Memiliki Kewenangan Untuk Menyewakan Apabila Objek Sewa Dibebani Hak Tanggungan, Hak Sewa Tidak Berakhir Dengan Adanya Pemindahan Hak Kepemilikan Objek Sewa (Merujuk Pasal 1576 KUHPerdara), Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Pemberi Sewa Untuk Menuntut Ganti Kerugian, Dalam Keadaan Pemberi sewa dinyatakan Pailit, maka UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU juga mengatur mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) (Pasal 36 UU Kepailitan dan PKPU).

#### **4.2. Saran**

Perkara perjanjian sewa menyewa yang menimbulkan kerugian terhadap Penyewa sebagai pihak ketiga dalam pelaksanaan sita atas Objek yang disewa dapat melakukan upaya preventif dan represif. Adapun upaya-upaya tersebut ditujukan kepada masyarakat sebagai subjek hukum.

1. Upaya preventif dapat dilakukan sebagai langkah pencegahan terhadap sengketa serupa terjadi kembali. Hal ini dapat dilakukan melalui dengan Memastikan Bahwa Pemberi Sewa Memiliki Kewenangan Untuk Menyewakan Apabila Objek Sewa Dibebani Hak Tanggungan ketika akan dilaksanakan perjanjian sewa menyewa tersebut. Upaya ini dapat dilaksanakan dengan meminta keterangan-

kepada pemberi sewa langsung maupun meminta pemberi sewa untuk memperlihatkan sertifikat asli tanah yang hendak disewa tersebut.

2. Upaya represif dapat dilaksanakan terhadap sengketa yang sedang berlangsung. Hal ini dapat dilakukan melalui upaya mempertahankan haknya dengan dasar Hak Sewa Tidak Berakhir Dengan Adanya Pemindahan Hak Kepemilikan Objek Sewa, Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Pemberi Sewa Untuk Menuntut Ganti Kerugian, Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Upaya Represif disini umumnya dilaksanakan melalui jalur litigasi atau jalur Pengadilan Negeri dan masuk kedalam ranah Hukum Perdata.