

ABSTRAK

Lelang eksekusi hak tanggungan adalah proses hukum yang melibatkan lembaga lelang untuk melakukan penjualan umum atas properti yang dijaminkan untuk pelunasan piutang kreditur apabila debitur wanprestasi. Dalam situasi ini, pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam properti yang akan dijual memiliki hak untuk mengajukan perlawanan yaitu *derden verzet*, yang merupakan upaya hukum untuk melindungi kepentingan mereka.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui prosedur pengajuan dan pemeriksaan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap lelang eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Purwokerto, mengetahui bagaimana cara hakim menentukan pelawan sebagai pelawan yang beritikad baik, serta mengetahui faktor yang menghambat proses penyelesaian perkara perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Purwokerto.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis untuk dapat memperoleh petunjuk serta hasil terhadap masalah yang telah dirumuskan sebelum dengan cara menggali informasi dan data melalui riset lapangan dalam bentuk wawancara.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa prosedur pengajuan dan pemeriksaan perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap lelang eksekusi hak tanggungan tidaklah berbeda dengan prosedur pengajuan dan pemeriksaan gugatan pada umumnya. Hakim dalam menentukan pelawan yang beritikad baik adalah dengan mempertimbangkan apakah pelawan mampu membuktikan dalil-dalil perlawanannya. Dalam pelaksanaannya ditemukan faktor yang menghambat penyelesaian perkara perlawanan pihak ketiga terhadap lelang eksekusi hak tanggungan yaitu ketidakhadiran para pihak, mediasi yang tidak maksimal dan pembuktian yang sulit.

Kata kunci: *Derden Verzet, Lelang Eksekusi, Hak Tanggungan*

ABSTRACT

The execution of a mortgage rights auction is a legal process involving an auctioneer to carry out a general sale of property pledged as collateral for settlement of creditors' receivables if the debtor defaults. In such cases, third parties with an interest in the property being sold have the right to file a third-party resistance (derden verzet), which is a legal step taken to protect their interests.

The purpose of this research is to find out the procedure for submitting and examining third party resistance (derden verzet) to the execution auction of mortgage rights at the Purwokerto District Court, find out how judges determine opponent as good opposant, and find out the faktors that hinder the process of settling third party resistance cases against the execution auction of mortgage rights at the Purwokerto District Court.

This research use empirical juridical method and result were analyzed descriptively to answer the legal problems by gathering information and data through field research in the form of interviews.

The research results obtained are that the procedures for filing and examining cases against third parties (derden verzet) against auctions for execution of mortgage rights are not different from the procedures for filing and examining lawsuits in general. The judge in determining the good opposant is to consider whether the opponent is able to prove the arguments of his resistance. In its implementation, it was found that faktors hindered the settlement of cases against third parties against the auction of execution of mortgage rights, namely the absence of the parties, mediation that was not optimal and difficult proof.

Key word: *Derden Verzet, execution auction, mortgage rights*