

## LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul, **"TINJAUAN YURIDIS PERLAWANAN PIHAK KE TIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP SITA EKSEKUTORIAL DALAM PERKARA PERDATA (STUDI PENELITIAN DI PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS)"**, Oleh Delima Pane Npm 20600025 telah diujikan dalam sidang Meja Hijau Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan Pada tanggal 27 Maret 2024. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Program Studi Ilmu Hukum.

### PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1. Ketua         | : Besty Habeahan SH.,MH<br>NIDN. 0107046201      |
| 2. Sekretaris    | : August P Silaen, S.H., MH<br>NIDN. 0101086201  |
| 3. Pembimbing I  | : Jinner Sidauruk, S.H., M.H<br>NIDN. 0101066002 |
| 4. Pembimbing II | : August P Silaen, S.H., M.H<br>NIDN. 0101086201 |
| 5. Penguji I     | : Besty Habeahan SH.,MH<br>NIDN. 0107046201      |
| 6. Penguji II    | : Dr. Debora, S.H.,MH<br>NIDN. 0109088302        |
| 7. Penguji III   | : Jinner Sidauruk, S.H., M.H<br>NIDN. 0101066002 |

( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )  
( *[Signature]* )

Medan, April 2024

Mengesahkan



Dr. Janpatar Simamora, S.H., M.H  
NIDN. 0114018101

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum. Negara menjadikan hukum sebagai landasan dari segala kegiatan dan pengaturan kelembagaannya. Hal ini berarti negara termasuk pemerintah dan lembaga-lembaganya dalam melaksanakan tindakan apa pun harus dilandasi oleh hukum atau berdasarkan hukum (*Rechtsstaat*) dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, tidak berdasarkan atas kekuasaan atau kemauan penguasa belaka.

Oleh karena itu untuk mewujudkannya dibutuhkan suatu lembaga yang bertugas menyelenggarakan keadilan dengan baik. Salah satu lembaga untuk menegakkan kebenaran dalam mencapai keadilan, ketertiban dan kepastian hukum. Ketentuan-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman, yang mempunyai lingkup kewenangan mengadili perkara atau sengketa dibidang tertentu.

Badan Peradilan Umum adalah salah satu badan yang menegakkan keadilan, ketertiban dan kepastian hukum di Indonesia, di samping badan peradilan lain Pengadilan Negeri merupakan peradilan tingkat pertama dalam peradilan umum, di bawah Pengadilan Tinggi sebagai peradilan tingkat (banding) serta Mahkamah Agung sebagai peradilan tingkat terakhir (kasasi) bagi semua lingkungan peradilan. Dalam Acara Perdata, hakim tidak akan memeriksa suatu perkara apabila tidak ada gugatan atau permohonan dari orang yang memerlukan perlindungan hukum.

Segala tingkah laku yang dilakukan atau diperbuat oleh manusia harus berdasarkan hukum dan ketentuan yang berlaku, saat ini Pemerintah dalam memperlakukan seluruh masyarakat

harus secara adil. Adil dalam artian memperoleh hak yang seimbang dengan melaksanakan seluruh kewajibannya. Setiap manusia menyanggah kewajiban yang sudah diatur dan wajib dipatuhinya. Negara melalui Pemerintah memberikan peluang untuk setiap warga negaranya agar mereka dapat merasakan serta menikmati hak-hak dan kepentingannya tentu dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang telah mengikatnya dengan cara mengajukan tuntutan hak.

Tuntutan hak ada dua macam yaitu tuntutan hak yang mengandung sengketa (*jurisdictie contentieuse*) dikenal dengan gugatan dan tuntutan hak dan yang tidak mengandung sengketa disebut dengan permohonan (*jurisdictie volontaire*). Dimana pihak yang bersengketa atau pihak yang merasa haknya dilanggar, dan tidak dapat menyelesaikan sengketa maupun mendapatkan kembali haknya dengan cara kekeluargaan (perdamaian), maka pihak yang bersangkutan akan menyerahkan perkaranya ke Pengadilan Negeri untuk diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku. Pihak yang bersengketa tersebut akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

Gugatan merupakan tuntutan hak yang mengandung sengketa, di mana sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu penggugat dan tergugat. Hukum acara perdata juga mengatur tentang bagaimana caranya mempertahankan hak-hak yang dimiliki oleh seseorang tersebut tentunya dengan perantaraan pengadilan dan hakim.<sup>1</sup> Dalam memperjuangkan hak-haknya, terutama bagi yang sudah dikalahkan oleh putusan pengadilan ada dua macam upaya hukum. Dalam hukum acara perdata yang dapat dilakukan yaitu upaya hukum biasa dan

---

<sup>1</sup> Sri Wardah dan Bambang Sutoyo, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta. 2007.hlm.13

upaya hukum luar biasa. Istilah upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim.<sup>2</sup>

Permasalahan pada putusan yang dijatuhkan hakim mungkin saja dapat terjadi, meskipun putusan hakim itu dianggap mutlak benar. Hal itu mungkin saja terjadi apabila ada pihak-pihak yang tidak tersangkut dalam perkara tidak menyetujui putusan tersebut atau merasa dirugikan atas putusan tersebut, pihak ini merasa bahwa hak-hak dan kepentingan hukum mereka dilanggar dengan adanya putusan tersebut, pihak ini biasa disebut dengan pihak ketiga. Maka dari itu pihak ketiga dapat mengajukan gugatan perlawanan terhadap putusan tersebut ke Pengadilan Negeri. Pihak ketiga di sini bukanlah salah satu pihak yang berperkara dalam pokok utama atau sebelumnya. Pihak ketiga di sini merupakan pihak luar yang tidak ikut perkara pokok.

Suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan di dalam bunyi isi putusan tersebut memerintahkan panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap benda milik pihak yang dikalahkan merupakan alasan bagi pihak ketiga untuk mengajukan gugatan perlawanan apabila benda yang dijadikan obyek sita eksekutorial tadi oleh orang lain (pihak ketiga) sebagai barang miliknya dan bukan milik pihak yang dikalahkan dalam perkara semula. Pihak ketiga tersebut mempunyai hak untuk melakukan perlawanan apabila dinilai pelaksanaan isi putusan hakim yang memerintahkan sita eksekusi terhadap obyek milik pihak ketiga tersebut telah merugikan ataupun telah melanggar hak dan kepentingannya. Sita eksekutorial merupakan penyitaan yang semata-mata untuk melaksanakan putusan atau

---

<sup>2</sup> Yahya Harahap . *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.2015.Hlm.136

eksekusi pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap atau (*inkracht*). Pihak yang dirugikan di sini adalah pihak ketiga.<sup>3</sup>

Adapun yang dimaksud dengan Derden *Verzet* atau biasa disebut dengan perlawanan pihak ketiga sebagaimana diatur dalam :

- a. Pasal 195 ayat 6 *Herzein Inlandsch Reglement* (HIR) dinyatakan bahwa “Perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang di sita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi keputusan itu”.
- b. Pasal 378 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering* (Rv), dinyatakan bahwa “Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak.”
- c. Pasal 379 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsoverdring* (Rv), dinyatakan bahwa “Perlawanan ini diperiksa hakim yang menjatuhkan putusan itu. Perlawanan di ajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini.”
- d. Pasal 380 *Reglement op deBurgerlijk Rechtsovrdering* (Rv), dinyatakan bahwa : Jika putusan yang demikian dijatuhkan terhadap pihak ketiga dalam suatu persidangan dan

---

<sup>3</sup> Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Di Bidang Perdata (Edisi Ke Dua)*. Jakarta: Sinar grafika.2010.hml.98

perlawanan terhadapnya dilakukan sesuai pasal yang lalu, maka hakim yang memeriksa perkara berwenang jika untuk itu ada alasan-alasan mengizinkan penundaan perkara itu sampai perkara perlawanan diputus.<sup>4</sup>

Di dalam hukum acara perdata Indonesia dimungkinkan bagi pihak ketiga yang kepentingannya dilanggar untuk melakukan perlawanan atau bantahan atas penetapan sita *eksekutorial*. Adapun perlawanan atau bantahan dari pihak ketiga dalam hukum acara perdata disebut dengan istilah *derden verzet*. Secara umum istilah *verzet* diartikan perlawanan merupakan upaya hukum terhadap putusan. *Verzet* tergolong upaya hukum biasa yang sifatnya menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara. Selain *verzet* yang termasuk upaya hukum biasa adalah banding dan kasasi.

Memang pada azasnya putusan pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga (Pasal 1917 *Burgerlijk Wetboek*)<sup>5</sup>. Akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut (Pasal 378 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering*). Perlawanan ini diajukan kepada hakim Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa (Pasal 379 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering*).<sup>6</sup> Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu

---

<sup>4</sup> Sarwono. *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta. 2016. hlm.365

<sup>5</sup> R.Subakti, R. Tjitrosudibio, *Pasal 1917 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata* Cet.34, Jakarta, Pradnya Paramita, 2004, hal. 485

<sup>6</sup> Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan hak-haknya.

Dalam hal ini pihak ketiga disebut Pelawan, sedangkan penggugat dalam perkara semula dalam mengajukan perlawanan, disebut terlawan penyita dalam perkara semula, dalam perlawanan disebut pihak terlawan tersita.<sup>7</sup> Yang dimohonkan oleh pelawan dalam perlawanannya adalah :

1. Agar dinyatakan bahwa perlawanan tersebut adalah tepat dan beralasan.
2. Agar dinyatakan pelawan adalah pelawan yang benar
3. Agar sita jaminan atau sita eksekutorial yang bersangkutan di perintahkan untuk di angkat
4. Agar para terlawan di hukum untuk membayar biaya perkara

Dengan demikian bahwa suatu perkara perdata yang diawali dengan gugatan akan menimbulkan suatu konflik atau sengketa yang harus segera diselesaikan dan diputus berdasarkan dalil yang benar tentunya. Perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga adalah salah satu upaya hukum luar biasa, yang harus dibuktikan oleh pelawan yang mana pelawan harus mengetahui alasannya terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatannya.

Namun tidak menutup kemungkinan adanya pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu putusan pengadilan, sehingga Derden verzet atau perlawanan pihak ketiga diajukan terhadap suatu putusan yang merugikan pihak ketiga (Pasal 378 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvoordering*). Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang memutuskan

---

<sup>7</sup> Fiskarina Eka Rianti, *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Sita Eksekusi Tanah atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri*. Jurnal ilmiah ilmu hukum.2020.hlm.176

perkara dengan menggugat para pihak yang bersangkutan (Pasal 379 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvrdering*). Apabila perlawanan tersebut dikabulkan, maka terhadap putusan yang merugikan pihak ketiga tersebut haruslah diperbaiki (Pasal 382 *Reglement op de Burgerlijk Rechtsvrdering*).

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengkaji tentang perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Maka penulis ingin mengangkat serta meneliti dan menyusun dalam penulisan skripsi dengan judul: “TINJAUAN YURIDIS PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) TERHADAP SITA EKSEKUTORIAL DALAM PERKARA PERDATA ( Studi Penelitian di Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus) “

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang akan penulis kaji dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana proses perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dalam perkara perdata ?
2. Bagainana akibat hukum terhadap sita eksekutorial yang telah dilaksanakan oleh pengadilan bila perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*) di kabulkan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah dan ruang lingkup penelitian, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dalam perkara perdata
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap sita eksekutorial yang telah dilaksanakan oleh pengadilan bila perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*) di kabulkan



#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah mencakup manfaat teoritis, manfaat praktis dan manfaat bagi diri sendiri:

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini bermanfaat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, terlebih khusus dalam tinjauan hukum perlawanan pihak ke tiga (Derdien Verzet) terhadap sita eksekutorial di wilayah Pengadilan Negeri Medan

##### **b. Manfaat Praktis**

Penulisan hukum ini di harapkan dapat membantu dan memberikan masukan serta sumber pemikiran bagi para pihak yang terkait dalam masalah yang di teliti dan berguna dalam menyelesaikannya

##### **c. Manfaat Bagi Peneliti**

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan baik ilmu, pengetahuan serta kemampuan penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) di fakultas hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan umum tentang pihak ke tiga

##### 1. *Derden verzet*

*Derden Verzet* adalah perlawanan dari pihak ke tiga. Memang pada dasarnya pengadilan hanya mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Namun tidak menuntut kemungkinan ada pihak ketiga yang di rugikan oleh suatu putusan pengadilan. Terhadap putusan tersebut, pihak yang di rugikan dapat mengajukan perlawanan *Derden Verzet* ke Hakim Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut.<sup>8</sup>

*Derden Verzet* (perlawanan pihak ketiga) merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga. Dalam praktik, penggugat selalu mengajukan keberatan atas penyitaan yang diletakkan terhadap harta kekayaannya dengan dalih barang yang disita adalah milik pihak ketiga. Dalil dan keberatan itu kebanyakan tidak dihiraukan pengadilan atas alasan sekiranya barang itu benar milik pihak ketiga, dia dapat

---

<sup>8</sup> Mukti Arto. *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*. Cet V, Pustaka Belajar, Yogyakarta.2004.hlm.140

mengajukan keberatan melalui upaya *derden verzet*. Ternyata meskipun sita telah diletakkan di atasnya, tidak ada perlawanan yang muncul dari pihak ketiga oleh karena itu cukup alasan yang menduga harta tersebut milik tergugat bukan milik pihak ketiga. Jika barang tersebut memang benar milik pihak ketiga, yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap *conserver Beslag*.<sup>9</sup>

*“Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa barang yang di sita tersebut adalah miliknya dan jika ia berhasil membuktikan, maka iya di nyatakan sebagai pelawan atau pembantah yang benar dan sita akan di perintahkan untuk di angkat”*

Dalam hal pihak ke tiga yang di rugikan menggugat para pihak yang berperkara (pasal 378 RV). Apabila perlawanan tersebut di kabulkan maka terhadap putusan yang merugikan pihak ke tiga tersebut haruslah di perbaiki (Pasal 382 RV). Terhadap putusan perlawanan yang di jatuhkan oleh hakim pengadilan negeri dapat di ajukan upaya hukum banding, kasasi, dan peninjauan kembali.<sup>10</sup>

Perlawanan pihak ke tiga terhadap sita eksekutorial atau sita jaminan tidak hanya dapat di ajukan atas dasar hak milik, jika hanya dapat di ajukan oleh pemilik atau orang yang merasakan bahwa iya adalah pemilik barang yang di sita dan di ajukan kepada ketua pengadilan. Perlawanan dapat di ajukan oleh pemegang hak tanggungan di sita, berdasarkan klausul yang terdapat dalam perjanjian yang di buat

---

<sup>9</sup> Yahyah Harahap, *HUKUM Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.2009.hlm.328

<sup>10</sup> *Deden Verzet atau Gugatan Perlawanan*,www.hukumonline.com,10 Juni 2002, diakses pada Tanggal 12 Desember 2015. Pukul 14.00 WIB

dengan debiturnya langsung dapat di minta eksekusi kepada ketua pengadilan. Upaya hukum luat biasa dan pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi.<sup>11</sup>

### **Hak Milik Pihak Ketiga**

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat di ajukan atas dasar hak milik tetapi juga di dasarkan pada hak-hak lainnya, seperti hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak sewa dan lain-lain. Pemegang hak harus di lindungi dari suatu (sita) eksekusi di mana pemegang hak tersebut bukan sebagai pihak dalam perkara antara lain hak pakai. Hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dan lain lain-lain.

Pemegang hak tanggungan, apa bila tanah dan rumah yang di jaminan kepadanya dengan hak tanggungan di sita, berdasarkan klausula yang terdapat dalam perjanjian yang di buat dengan debiturnya langsung dapat di minta eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Dalam perlawanan pihak ketiga tersebut pelawan harus dapat membuktikan bahwa iya mempunyai hak atas barang yang di sita apa bila iya berhasil membuktikan, maka iya akan di nyatakan sebagai pelawan yang benar dan sita akan di perintahkan untuk di angkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan, maka iya kan di nyatakan sebagai pelawan yang tidak benar dan sita akan di pertahankan untuk di angkat. Apabila pelawan tidak dapat membuktikan bahwa iya adalah pemilik dari barang yang di sita maka pelawan akan di nyatakan sebagai pelawan yang tidak benar atau pelawan yang tidak jujur, dan sita akan di pertahankan.

---

<sup>11</sup> Nur Hariandi Tusni, *Syarat Perlawanan Eksekusi*, [www.gresnews.com](http://www.gresnews.com). 25 Juni 2013, di akses pada Tanggal 19 April 2015. Pukul 11.00 WIB

Perlawanan pihak ke tiga yang di ajukan oleh istri atau suami terhadap bersama yang di sita, tidak di benarkan karena harta bersama yang di sita, tidak di bebarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang istri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus di tanggung bersama.<sup>12</sup>

### **Hak Guna Bangunan**

Hak Guna Bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria. Menurut ketentuan Pasal 35 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menentukan sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Ayat (1): Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Ayat (2): Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Ayat (3): Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 35 ayat (1) menetapkan bahwa Hak Guna Bangunan mempunyai pengertian adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang telah ditentukan paling lama 30 tahun. Pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah bangunan tersebut didirikan. Ini berarti seorang pemegang Hak Guna Bangunan adalah berbeda dari

---

<sup>12</sup> <https://pn-banyuwangi.go.id/hak-pihak-ketiga>, Tanggal 26 Maret 2021, Pukul 14.00

<sup>13</sup> Pasal 35 Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria

pemegang Hak Milik atas bidang tanah tempat bangunan tersebut didirikan, atau dalam arti yang lebih umum, pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang Hak Milik dari tanah tempat bangunan tersebut didirikan.<sup>14</sup>

Menurut G. Kartasapoetra, hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Selain atas tanah yang di kuasai oleh negara, hak guna bangunan dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.<sup>15</sup>

### **Hak Sewa**

Hak Sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya.<sup>16</sup> Ketentuan umum mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan (HSUB) disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-undang Pokok Agraria. Secara khusus diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-undang Pokok Agraria. Menurut Pasal 50 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Sewa Untuk Bangunan diatur dengan peraturan perundangan. Peraturan perundangan yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

Dalam Hak Sewa Untuk Bangunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada penyewa dengan maksud agar penyewa dapat mendirikan bangunan di atas tanah tersebut. Bangunan ini menurut hukum menjadi milik

---

<sup>14</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum Politik dan Politik Agraria*, Karunika, Universitas Terbuka, Jakarta, 1988. hlm. 525

<sup>15</sup> <https://e-journal.uajy.ac.id/7850/3/2MIH01126.pdf>, Tanggal 1 Juni 2019, Pukul 12.00

<sup>16</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 45

penyewa, kecuali ada perjanjian lain.<sup>17</sup> Hal ini berbeda dengan Hak Sewa Atas Bangunan (HSAB), yaitu penyewa menyewa bangunan di atas tanah Hak orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dan dalam jangka waktu yang tertentu yang disepakati oleh pemilik bangunan dengan penyewa bangunan. Jadi objek perbuatan hukumnya adalah bangunan bukan tanah. Berkenaan dengan Pasal 44 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria tentang Hak Sewa Untuk bangunan, Sudargo Gautama mengemukakan sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Dalam pasal ini diberikan perumusan tentang apa yang diartikan dengan istilah “Hak Sewa Untuk Bangunan”. Dari perumusan ini ternyata bahwa Hak Sewa ini hanya merupakan semacam Hak Pakai yang bersifat khusus. Karena adanya sifat khusus dari Hak Sewa ini maka disebutkan secara tersendiri.
2. Hak Sewa yang disebut di sini hanya boleh diadakan untuk mendirikan bangunan. Tanah untuk pertanian pada dasarnya tidak boleh disewakan, karena hal ini akan merupakan pertentangan dengan Pasal 10 ayat (1), prinsip landreform yang mewajibkan seorang pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan sendiri.
3. Penyimpangan hanya diperbolehkan untuk sementara waktu mengingat keadaan dewasa ini. Satu dan lain ditentukan dalam pasal 16 jo. Pasal 53.
4. Penyewa membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Sewa menyewa ini tidak dapat secara cuma-cuma.

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 125

<sup>18</sup> E-Journal, universitasatma jaya Yogyakarta, <https://e-journal.uajy.ac.id/9213/1/JURNALHK10858.pdf>, hlm.1

5. Tanah yang dikuasai oleh Negara tidak dapat disewakan untuk maksud ini. Dalam memori penjelasan diterangkan sebagai alasan tidak memungkinkannya hal ini ialah karena negara bukan pemilik tanah.<sup>19</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa karena hanya pemilik tanah yang dapat menyewakan tanah, maka negara tidak dapat mempergunakan lembaga ini.

Sifat dan ciri-ciri Hak Sewa Untuk Bangunan adalah:

1. Sebagaimana dengan Hak Pakai, maka tujuan penggunaannya sementara, artinya jangka waktunya terbatas.
2. Umumnya Hak Sewa bersifat pribadi dan tidak diperbolehkan untuk dialihkan kepada pihak lain ataupun untuk menyerahkan tanahnya kepada pihak ketiga dalam hubungan sewa dengan pihak penyewa (*onderverhuur*) tanpa izin pemilik tanah.
3. Sewa-menyewa dapat diadakan dengan ketentuan bahwa jika penyewa meninggal dunia hubungan sewanya akan putus
4. Hubungan sewa tidak terputus dengan dialihkannya hak milik yang bersangkutan kepada pihak lain.
5. Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
6. Hak sewa dengan sendirinya dapat dilepas oleh pihak yang menyewa.
7. Hak sewa tidak termasuk golongan hak-hak yang didaftar menurut PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997).<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hlm. 126, dikutip dari Soedikno Mertokusumo. *Tafsiran Undang-undang Pokok Agraria*, CitraAditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 152



## 2. Kedudukan Pihak Ke Tiga

Kedudukan pihak ke tiga adalah pihak yang ikut serta dalam perkara tersebut atau pihak intervensi. Intervensi sendiri merupakan perbuatan hukum oleh pihak ke tiga yang mempunyai kepentingan dalam gugatan tersebut dengan jalan melibatkan diri karena merasa dirugikan dalam perkara tersebut oleh karena salah satu pihak dalam suatu perkara yang sedang berlangsung.

Pada umumnya masuknya pihak ketiga tersebut disebabkan oleh karena terdapat kepentingan yang dapat dirugikan, dimana atas kepentingan yang dimilikinya itu, pihak ketiga dapat mengajukan permohonan intervensi dalam bentuk lisan maupun tulisan yang dalam permohonan tersebut dijelaskan alasan-alasan untuk masuk sebagai pihak atau kepentingan yang dapat dalam perkara tersebut. Atas permohonan dari pihak ketiga tersebut para pihak memberikan tanggapan menerima atau merasa keberatan dengan adanya permohonan tersebut yang mana tanggapan dari para pihak ini akan dicatatkan dalam berita acara sidang yang nantinya akan digunakan hakim sebagai salah satu pertimbangan menolak atau mengabulkan masuknya pihak ketiga. Selanjutnya Majelis Hakim akan mengambil sikap terhadap permohonan pihak ketiga tersebut dalam bentuk putusan sela yang dalam putusan sela tersebut akan memberikan keterangan mengenai diterima atau ditolaknya permohonan intervensi tersebut.

---

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 295

Kedudukan pihak ketiga dalam perkara perlawanan pihak ketiga atau *Derden Verzet* dalam sistem peradilan perdata. Yang menjadi pelawan atau pihak ketiga dalam perkara *Derden Verzet* tersebut harus benar-benar orang yang belum pernah ikut dalam perkara sehingga dalam pemeriksaan perkara tersebut pelawan atau pihak ke tiga dapat memenuhi syarat sebagai pihak pembantah dalam putusan yang telah di putuskan oleh hakim. Karna dalam perlawanan ini pihak pembantah atau pihak ke tiga melawan sebuah putusan yang sudah *Inkrah*.<sup>21</sup>

## **B. Tinjauan Umum Terhadap Sita *Eksekutorial***

### **1. Sita *Eksekutorial***

Sita *eksekutorial* atau *executorial* beslag diatur di dalam pasal 196 H.I.R dan seterusnya, yaitu apabila seseorang dengan sukarela memenuhi isi putusan dengan baik maka pihak yang menang dapat memintakan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil pihak yang kalah, untuk memperingatkan kepadanya supaya memenuhi putusan hakim di dalam waktu yang ditentukan, selama-lamanya delapan hari. Jika perintah tersebut tidak dipenuhi, maka Ketua Pengadilan Negeri memberi perintah kepada Panitera Pengadilan Negeri untuk menyita sekian barang yang bergerak dan apabila barang bergerak tersebut tidak ada atau tidak cukup, maka akan disita sekian banyak barang tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan, sehingga cukup untuk memenuhi pembayaran sejumlah uang yang harus dibayar menurut putusan beserta biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Sita *eksekutorial* mengandung arti untuk menjamin pelaksanaan suatu

---

<sup>21</sup> Soeroso. R, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.1996.hlm.76

keputusan, barang-barang milik pihak yang kalah dapat dimohonkan ke pengadilan untuk disita.

Hakim dalam menyelesaikan atau memutuskan suatu perkara perdata secara tepat, harus terlebih dahulu mengetahui secara obyektif tentang duduk perkaranya sebagai dasar putusannya. Kebijaksanaan dalam mengabulkan sita sejak semula harus dilandasi bukti-bukti yang kuat tentang akan dikabulkannya gugatan penggugat. Hal ini harus menjadi pertimbangan dan perhatian hakim, karena tindakan penyitaan menimbulkan berbagai dampak yang harus dipikul oleh tergugat maupun pihak lain yang ikut berperkara sehingga pihak yang tidak ikut berperkara tersebut (pihak ketiga), ikut merasa dirugikan atas suatu putusan yang dijatuhkan oleh hakim dalam suatu sengketa perdata.<sup>22</sup>

Berdasarkan pasal 1917 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW), pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat para pihak yang berperkara saja dan tidak mengikat pihak ketiga.<sup>23</sup> Tetapi ada kalanya dalam suatu perkara atau sengketa perdata tidak hanya menyangkut kepentingan kedua belah pihak yang berperkara saja, tetapi juga menyangkut kepentingan pihak ketiga yang tidak ikut dalam perkara tersebut. Hal ini banyak ditemui dalam praktik penyitaan karena adanya kekeliruan dalam penetapan dan pelaksanaan sita atas barang-barang yang bukan milik tergugat tetapi milik orang lain yang tidak ikut dalam perkara. Apabila kita melihat persoalan-persoalan seperti dalam penjelasan tersebut, jelaslah bahwa pihak ketiga yaitu orang

---

<sup>22</sup><https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/5018/MTQxMDA=/Perlawanan-terhadap-sita-eksekutorial-executorial-beslag-oleh-pihak-ketiga-di-pengadilan-negeri-studi-kasus-di-pengadilan-negeri-Sukoharjo-abstrak.pdf>

<sup>23</sup> R.Subekti,R.Tjirosudibio, *Kitab undang-undang hukum perdata*, PT Pradnya Paramita,2004, Hlm 485

lain yang tidak bersangkutan paut dengan suatu perkara perdata, akan mencari jalan keluar untuk melepaskan barang-barangnya dari penyitaan tersebut. Pihak ketiga yang merasa hak-haknya dirugikan atas penyitaan itu dapat mengajukan perlawanan, begitu juga terhadap sita eksekutorial yang keliru dalam penetapan dan pelaksanaannya.

Bagi mereka yang mengerti hukum dan mengerti proses beracara di pengadilan mungkin tidak begitu kuatir mengenai masalah tersebut, akan tetapi bagi mereka yang sama sekali tidak mengerti mengenai proses beracara di pengadilan khususnya mengenai proses sita eksekutorial pastilah sangat kuatir dan mungkin saja menganggap pengadilan justru menimbulkan masalah.

Perlawanan terhadap sita eksekutorial yang diajukan baik oleh pihak ketiga maupun pihak tersita dalam hal ini bertujuan untuk mengangkat pelaksanaan sita yang salah yang mengganggu kepentingan haknya. Adanya hak untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekutorial mengandung maksud bahwa tidak hanya penggugat saja yang terjamin haknya, tetapi juga memberikan perlindungan bagi pihak ketiga maupun tergugat atas penetapan dan pelaksanaan sita eksekutorial yang salah. Perlawanan terhadap sita eksekutorial dalam praktik peradilan lebih banyak dilakukan oleh pihak ketiga, karena dengan adanya kekeliruan dalam penetapan dan pelaksanaan sita eksekutorial itu dia benar-benar dirugikan kepentingan haknya.<sup>24</sup>

Terhadap sita *eksekutorial* baik yang mengenai barang tetap maupun barang bergerak pihak yang dikalahkan dapat mengajukan perlawanan (pasal 207 HIR, 225 Rbg). Perlawanan ini dapat diajukan baik secara tertulis maupun lisan kepada

---

<sup>24</sup> Ivonne W.K. Maramis. *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebahai Upaya Menanggihkan Eksekusi*. Lex administratum,5(5).2017.hlm.34-35

Pengadilan Negeri memberi perintah untuk menanggukkan pelaksanaan. Suatu bantahan mengenai pokok perkara yang telah diputuskan dalam putusan hakim tidak dapat digunakan untuk melawan sita *eksekutorial*.

Seseorang yang mengaku sebagai pemilik barang yang disita secara eksekutorial dapat mengajukan perlawanan terhadap sita *eksekutorial* atas barang tersebut (pasal 208 HIR, 228 RBg). Dalam yurisprudensi pemilikan diartikan luas, termasuk hak sende. HIR tidak mengatur tentang perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*.

Dalam hal ini arti dan makna terhadap sita eksekutorial adalah sita atau penyitaan barang-barang baik bergerak maupun tak bergerak dari pihak yang dikalahkan dalam perkara perdata guna melaksanakan (eksekusi) keputusan hakim yang telah mempunyai.

### ***Sita Revindicatoir***

Pemilik barang bergerak yang barangnya ada ditangan orang lain dapat diminta, baik secara lisan maupun tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang memegang barang tersebut disita. Penyitaan ini disebut sita *revindicatoir*.

Yang dapat disita secara *revindicatoir* adalah barang bergerak milik pemohon. Akibat hukum dari sita *revindicatoir* ini adalah bahwa pemohon atau penyita, tidak dapat menguasai barang tersebut, sebaliknya yang terkena sita tidak dapat mengasingkannya. Sita *revindicatoir* ini diatur dalam pasal 226 HIR - 260 RBg. Dari pasal 226 HIR diketahui bahwa penyitaannya adalah sebagai berikut harus berupa

barang bergerak.<sup>25</sup>

1. Barang bergerak tersebut merupakan barang milik penggugat yang berada di tangan tergugat
2. Permintaannya harus di ajukan ke Ketua Pengadilan Negeri Medan
3. Permintaannya dapat secara lisan maupun tulisan
4. Barang tersebut harus di terangkan secara seksama dan terperinci

### ***Sita Maritaal***

Sita maritaal dikenal dalam Hukum Acara Perdata Barat, dan diatur dalam Pasal 823 ayat (a) RV (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*). Sita maritaal bukanlah untuk menjamin suatu tagihan uang atau penyerahan barang, melainkan menjamin agar barang, melainkan menjamin agar barang yang disita tidak dijual. Jadi fungsinya adalah untuk melindungi hak pemohon selama pemeriksaan sengketa perceraian di pengadilan berlangsung antara pemohon dan awannya, dengan menyimpan atau membekukan barang-barang yang disita, agar jangan sampai jatuh ditangan pihak ketiga.<sup>26</sup>

Oleh karena sifatnya hanyalah menyimpan, maka sita maritaal ini tidak perlu dinyatakan sah dan berharga apabila dikabulkan. Pernyataan sah dan berharga itu di perlukan untuk memperoleh titel *eksekutorial* yang mengubah sita jaminan menjadi sita eksekutorial, sehingga putusan dapat dilaksanakan dengan penyerahan atau penjualan barang yang disita. Sita maritaal tidak berakhir dengan penyerahan atau

---

<sup>25</sup> <https://jdih.jogjakota.go.id/index.php/articles/read/143>, Tanggal 22 Februari 2017. Pukul 10.00 WIB

<sup>26</sup> Retno Wulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Bandar Maju, 1997), hlm. 77

penjualan barang yang disita Sita marital ini dapat dimohonkan kepada Pengadilan Negeri oleh seorang istri, yang tunduk pada BW, selama sengketa perceraian diperiksa di pengadilan.

Terhadap barang-barang yang merupakan kesatuan harta kekayaan, untuk mencegah agar pihak lawannya tidak mengasingkan barang-barang tersebut (Pasal 190 BW, 823 Rv). Jadi yang dapat mengajukan sita marital adalah si istri, Hal ini disebabkan karena menurut BW seorang istri dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Untuk melindungi istri terhadap kekuasaan *Manitaal* suaminya, maka Sita *Maritaal* ini disediakan bagi istri. Yang dapat di sita secara *Maritaal* ialah baik barang bergerak dari kesatuan harta kekayaan atau milik istri maupun barang tetap dari kesatuan harta kekayaan (Pasal 823 Rv).

*Sita Maritaal* dimohonkan oleh pihak istri terhadap barang milik suami, baik barang bergerak maupun tetap, sebagai jaminan untuk memperoleh bagannya sehubungan dengan gugatan perceraian, agar selama proses perceraian berlangsung barang-barang tersebut Jangan dihilangkan oleh suami.

### ***Pandbeslag (Sita Gadai)***

Pandbeslag adalah suatu pengertian yang dikenal dalam Hukum Acara Perdata Barat. Pandbeslag adalah semacam sita jaminan yang dimohonkan oleh orang yang menyewakan rumah atau tanah, agar supaya diletakkan sita terhadap perabot rumah tangga pihak penyewa atau tergugat, guna menjamin pembayaran uang sewa yang harus dibayar (Pasal 751 RV).

## 2. Pihak-Pihak Dalam Menjalankan Sita *Eksekutorial*

Sita Eksekutorial dilakukan atas perintah Hakim/Ketua Majelis sebelum atau selama proses pemeriksaan berlangsung dan untuk penyertaan tersebut Hakim/Ketua Majelis membuat surat penetapan. Penyitaan dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri/Juru Sita dengan dua orang pegawai pengadilan sebagai Saksi.<sup>27</sup>

Ada dua macam sita jaminan, yaitu Sita *Eksekutorial* terhadap barang milik tergugat (*conservatoir beslag*) dan Sita *Eksekutorial* terhadap barang milik penggugat (*revindicatoir beslag*) (Pasal 227, 226 HIR. Pasal 261, 260 RBg).<sup>28</sup>

Permohonan agar dilakukan Sita Eksekutorial, baik itu Sita Konservatori atau Sita Revindicatoir, harus dimusyawarahkan Majelis Hakim dengan sungguh-sungguh, apabila permohonan tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan maka Ketua Majelis membuat penetapan. Sita *Eksekutorial* dilakukan oleh Panitera/Juru sita yang bersangkutan dengan disertai dua orang pegawai Pengadilan Negeri sebagai Saksi.

Sebelum menetapkan permohonan sita jaminan Ketua Pengadilan/Majelis wajib terlebih dahulu mendengarkan pihak yang tergugat. Dalam mengabulkan permohonan sita jaminan, Hakim wajib memperhatikan :

Penyitaan hanya dilakukan terhadap barang milik tergugat (atau dalam hal sita *revindicatoir* terhadap barang bergerak tertentu milik penggugat yang ada di tangan

---

<sup>27</sup> Pasal 1 dan Penjelasannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Hakim

<sup>28</sup> *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008. hlm. 79-80.*



tergugat yang dimaksud dalam surat gugat), setelah terlebih dahulu mendengar keterangan pihak tergugat (lihat Pasal 227 ayat (2) HIR/Pasal 261 ayat (2) RBg.).<sup>29</sup>

Apabila yang disita adalah sebidang tanah, dengan atau tanpa rumah, maka berita acara penyerahan harus didaftarkan sesuai ketentuan dalam Pasal 227 (3) Jo Pasal 198 dan Pasal 199 HIR atau pasal 261 Jo pasal 213 dan Pasal 214.

Dalam hal tanah yang disita sudah terdaftar / bersertifikat, penyertaan harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional. Dan dalam hal tanah yang disita belum terdaftar / belum bersertifikat, penyertaan harus didaftarkan di Kelurahan. Tindakan tersita yang bertentangan dengan larangan tersebut adalah batal demi hukum.

Barang yang disita ini, meskipun jelas adalah milik penggugat yang disita dengan sita *revindicatoir*, harus tetap dipegang/dikuasai oleh tersita. Barang yang disita tidak dapat dititipkan kepada Lurah atau kepada Penggugat atau membawa barang itu untuk disimpan di gedung Pengadilan Negeri. Apabila telah dilakukan sita eksekutorial dan kemudian tercapai perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara, maka sita eksekutorial harus diangkat.<sup>30</sup>

### **C. Upaya Hukum Terhadap (*Derden Verzet*)**

#### **1. Upaya Hukum Biasa**

Suatu putusan hakim itu tidak luput dari kekeliruan atau kekhilafan, bahkan tak mustahil bersifat memihak. Oleh karena itu demi kebenaran dan keadilan, putusan

---

<sup>29</sup> Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R) *Tentang Reglemen Indonesia yang Diperbaharui* (R.I.B).1941.hlm.44

<sup>30</sup> *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, hlm. 79-80.

hakim perlu dimungkinkan untuk memeriksa ulang, agar kekeliruan atau kekhilafan yang terjadi pada putusan dapat diperbaiki. Bagi setiap putusan hakim pada umumnya tersedia upaya hukum, yaitu upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan.<sup>31</sup>

Sifat dan berlakunya upaya hukum itu berbeda, tergantung apakah merupakan upaya hukum biasa atau upaya hukum luar biasa (istimewa) Upaya hukum biasa pada dasarnya terbuka untuk setiap putusan, selama tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang wewenang untuk menggunakannya hapus dengan menerima putusan.

Upaya hukum biasa pada dasarnya terbuka untuk setiap putusan, selama tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang Wewenang untuk menggunakannya hapus dengan menerima putusan.

Upaya hukum biasa adalah perlawanan terhadap putusan *verstek*, banding dan kasasi.

### **Perlawanan (*Verzet*) terhadap putusan *Verstek***

Perlawanan upaya hukum terhadap putusan yang di ajukan Pengadilan Negeri karena tergugat tidak hadir pertama (putusan *verstek*). Upaya hukum ini di sebabkan bagi penggugat yang pada umumnya di kalahkan dalam putusan *verstek*. Upaya hukum ini di atur dalam pasal 125 ayat (3), pasal 129 ayat(2),pasal 126 HIR dan pasal 149ayat (3), pasal 153 ayat (2), pasal 150 RBg.

Suatu upaya hukum terhadap putusan di atas hadirnya tergugat (putusan *verstek*).

Dasar hukum *verstek* dapat di lihat di dalam pasal 129 HIR. *Verzet* dapat di lakukan

---

<sup>31</sup> Harahap. M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta : Sinar Grafika, 2012.hlm.227

dengan tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan *verstek* di beritahukan atau di sampaikan kepada tergugat tidak hadir.<sup>32</sup>

Syarat *Verzet* di atur dalam (pasal 129 ayat (1) HIR :

1. Keluarnya putusan *verstek*
2. Jangka waktu untuk mengajukan perlawanan adalah tidak boleh lewat dari 14 hari, dan jika ada eksekusi tidak boleh lewat dari 8 hari dan
3. *Verzet* di maksudkan dan di ajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah hukum di mana penggugat mengajukan gugatannya.

### **Banding**

Apabila salah satu pihak dalam suatu perkara perdata tidak menerima suatu putusan Pengadilan Negeri, karena merasa hak haknya terserang oleh adanya putusan itu atau menganggap putusan itu kurang benar atau kurang adil, maka ia dapat mengajukan "permohonan banding". Pemohon banding dapat mengajukan perkara yang telah diputuskan itu kepada pengadilan yang lebih tinggi untuk dimintakan pemeriksaan ulang. Azas peradilan dua tingkat ini berdasarkan pada keyakinan bahwa putusan pengadilan dalam tingkat pertama itu belum tentu tepat atau benar, dan oleh karena itu perlu diadakan pemeriksaan ulang oleh pengadilan yang lebih tinggi.

Dalam perkara perdata hal banding diatur dalam Undang-undang No. 20 Tahun 1974 untuk Jawa dan Madura, sedangkan untuk daerah lain ialah RBg pasal 199 sampai 205.<sup>33</sup> Yang dapat mengajukan permohonan banding adalah yang

---

<sup>32</sup> H. Zainal Asikin. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Prenadamedia Group, 2015. Hlm.136

<sup>33</sup> Undang-undang No. 20 Tahun 1974 Tentang Peraturan Peradilan Ulangan Untuk Jawa Dan Madura

bersangkutan (Pasal 6 UU No. 20 Tahun 1947, dan pasal 19 Undang-undang No. 16 Tahun 1970).<sup>34</sup> Jadi baik penggugat maupun tergugat dapat meminta agar perkara mereka yang tekah diputus itu diulang pemeriksaannya oleh Pengadilan Tinggi.

Setelah diadakan pemeriksaan dalam Pengadilan Tinggi dan diputus, maka masih ada kemungkinan bagi para pihak tersebut yang tidak puas, dapat mengajukan pemeriksaan kembali yang terakhir yaitu permohonan kasasi pada Mahkamah Agung.

### **Kasasi**

Kasasi (yang berarti pembatalan putusan) yaitu salah satu tindakan Mahkamah Agung sebagai pengawasan tertinggi atas-atas putusan-putusan pengadilan-pengadilan lain, tetapi tidak merupakan pemeriksaan tingkat ketiga. Hal itu dikarenakan dalam tingkat kasasi tidak dilakukan pemeriksaan kembali perkara melainkan tingkat kasasi tidak dilakukan pemeriksaan kembali perkara melainkan hanya mengenai masalah hukumnya atau penerapan hukumnya Yang dapat mengajukan permohonan kasasi adalah pihak-pihak yang berperkara, atau pihak ketiga yang merasa telah dirugikan.<sup>35</sup>

Menurut pasal 10 ayat (3) dan pasal 20 Undang-undang No. 14 Tahun 1970 Terhadap putusan-putusan yang diberikan tingkat terakhir oleh pengadilan-pengadilan lain dari pada Mahkamah Agung, dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung dan atas putusan pengadilan dalam tingkat banding dapat dimintakan kasasi kepada Mahkamah Agung oleh pihak-pihak yang berkepentingan

---

<sup>34</sup> Undang-Undang 20 Tahun 1947. Tentang Peraturan Peradilan Ulangan Di Jawa Dan Madura Presiden Republik Indonesia.

<sup>35</sup> Harahap, M. Yahya, *Kedudukan Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, Pustaka Kartini, 1990. hlm.56

yang diatur oleh undang-undang.

Dengan diundangkannya Undang-undang No.14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, maka Undang-undang No. 12 Tahun 1965 tentang peradilan umum dan Mahkamah Agung dinyatakan tidak berlaku lagi, sehingga mengenai perihal-perihal kasasi sepenuhnya diatur dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1985. Menurut ketentuan Pasal 28 ayat I butir a, Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus permohonan kasasi.<sup>36</sup>

Ketentuan pasal ini berhubungan dengan ketentuan pasal 30 Undang-undang No. 15 Tahun 1985 yang menyatakan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas,
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan tersebut

Keputusan Mahkamah Agung dalam memeriksa kasasi adalah sangat penting, oleh karena ada banyak kemungkinan mempengaruhi tidak hanya cara melakukan peradilan di seluruh Indonesia, melainkan juga berjalannya perundang-undangan di Indonesia, sebab mungkin sekali suatu putusan Mahkamah Agung mengenai suatu peraturan hukum tertentu merupakan pendorong bagi pembuat undang-undang untuk memperbaiki peraturan hukum itu.

## **2. Upaya Hukum Luar Biasa**

---

<sup>36</sup> Pasal 28 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung

Selain upaya hukum yang disediakan oleh Hukum Acara Perdata, juga ada upaya hukum luar biasa (istimewa). Dalam upaya hukum biasa, pada umumnya menanggihkan pelaksanaan eksekusi, sedang pada upaya hukum luar biasa ini tidak menanggihkan .eksekusi. Dengan memperoleh kekuatan hukum yang pasti, suatu putusan tidak biasa diubah lagi. Suatu putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti yaitu apabila tidak tersedia lagi upaya hukum biasa Untuk putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, tersedia upaya hukum luar biasa atau istimewa.

Upaya hukum istimewa ini hanya dibolehkan dalam hal-hal tertentu seperti yang disebut dalam undang -undang saja. Termasuk upaya hukum istimewa ialah ; peninjauan kembali dari perlawanan pihak ketiga.

### **Peninjauan Kembali**

Putusan yang dijatuhkan dalam tingkat terakhir dan putusan yang dijatuhkan di luar hadir tergugat dan yang tidak lagi terbuka kemungkinan untuk mengajukan perlawanan dapat di tinjau kembali atau permohonan orang yang pernah menjadi salah satu pihak di dalam berperkara yang telah diputus dan dimintakan peninjauan kembalikan Peninjauan Kembali diatur dalam Pasal 21 Undang-undang No. 14 Tahun 1970 dan Pasal 34 Undang-undang NO. 14 Tahun 1985 Permohonan peninjauan kembali dapat diajukan baik secara lisan maupun tertulis Pasal 71 oleh para pihak sendiri Pasal 68 ayat 1 kepada Mahkamah Agung melalui Ketua Pengadilan Negeri

yang memutus perkara dalam tingkat pertama Pasal 70.<sup>37</sup>

Permohonan peninjauan kembali tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan dan dapat dicabut selama belum diputus serta hanya satu kali saja (Pasal 66).

Mahkamah Agung memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir (Pasal 70). Selanjutnya dalam waktu 14 hari setelah Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara dalam tingkat pertama menerima permohonan peninjauan kembali maka panitera mengirimkan salinan permohonan kepada pihak lawan.

Adapun alasan-alasan peninjauan kembali adalah (pasal 67) :

1. Apabila putusan didasarkan suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti.
2. Apabila putusan didasarkan suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti.
3. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut.
4. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya.

---

<sup>37</sup> Pasal 21 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

5. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatannya telah diberikan putusan yang bertentangan dengan satu sama lain.

Menurut ketentuan Pasal 21 UU No. 14 Tahun 1970 tersebut, apabila terdapat hal untuk keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung oleh pihak yang berkepentingan.<sup>38</sup>

Selanjutnya dalam pasal 34 UU No. 14 Tahun 1985 ditentukan bahwa Mahkamah Agung memeriksa dan memutus pemeriksaan tersebut (Pasal 378 Rv). Perlawanan ini diajukan kepada hakim yang menjatuhkan putusan yang dilawan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa (Pasal 379 Rv) Pihak ketiga yang hendak mengajukan perlawanan terhadap suatu putusan tidak cukup hanya mempunyai kepentingan saja, tetapi harus nyata-nyata telah dirugikan hak haknya.

Apabila perlawanan itu dikabulkan, maka putusan yang dilawan itu diperbaiki sepanjang merugikan pihak ketiga (Pasal 382Rv). Salah satu upaya hukum luar biasa adalah perlawanan dari pihak ketiga, yaitu orang yang semula bukan pihak dalam perkara yang bersangkutan, oleh karena merasa berkepentingan, ia merasa bahwa barang yang di persengketakan atau yang disita dalam perkara tersebut, sesungguhnya adalah bukan milik tergugat melainkan miliknya.

### **3. Akibat Hukum Atas Derden Verzet**

---

<sup>38</sup> Pasal 21 UU No. 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman



Akibat hukum atas Derden Verzet yaitu kalau Derden Verzet di kabulkan maka putusan yang di lawan tersebut batal. Jadi kalau ada seseorang yang mendapatkan hak atas sebuah perkara atau objek tersebut maka akan batal demi hukum. Jadi jika Derden Verzet tidak di kabulkan maka akibat hukumnya kembali seperti semula.

Menurut **Yahya Harahap**, putusan yang batal demi hukum artinya putusan yang dijatuhkan .<sup>39</sup>

1. Dianggap “tidak pernah ada” atau *never existed* sejak semula
2. putusan yang batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum
3. dengan demikian putusan yang batal demi hukum, sejak semula putusan itu dijatuhkan sama sekali tidak memiliki daya eksekusi atau tidak dapat dilaksanakan.

Merujuk pada definisi tersebut, dapat diartikan bahwa putusan yang batal demi hukum adalah putusan yang sejak semula dijatuhkan, (putusan itu) dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 872

<sup>40</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-putusan-pengadilan-batal-demi-hukum-lt5a84ed465a100>,  
Tanggal 27 Agustus 2014. Pukul 11:00

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu proses yang menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin guna menjawab isu hukum yang dihadapi.

Kegiatan ilmiah harus dilakukan dengan analisa dengan konstruksi yang baik dan benar dan dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.<sup>41</sup>

Adapun ruang lingkup dari penelitian ini yaitu Bagaimana proses perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dalam perkara perdata dan Bagaimana akibat hukum terhadap sita eksekutorial yang telah dilaksanakan oleh pengadilan bila perlawanan pihak ketiga (Derden verzet) di kabulkan .

## **B. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum normatif–empiris yang dilakukan dengan mengkaji tentang hukum sebagai aturan atau norma dan penerapan hukum di masyarakat.<sup>42</sup>

hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian ini diteliti dengan menggunakan bahan pustaka (bahan sekunder) atau penelitian hukum perpustakaan.

penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Penelitian empiris didasarkan pada kenyataan di lapangan atau melalui observasi langsung.<sup>43</sup>

Penelitian lapangan dapat juga dikatakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap

---

<sup>41</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang Bayumedia, Malang, 2011 hlm 52.

<sup>42</sup> Muhaimin, *penelitian hukum*, mataram, Juni 2020, hlm 117.

<sup>43</sup> Mukti Fajar Dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normative Dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.hlm 154

keadaan yang sebenarnya yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

### **C. Tempat Penelitian**

Tempat penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih penulis sebagai tempat pengumpulan data di lapangan untuk menentukan jawaban atas masalah yang diteliti adapun yang menjadi letak penelitian penulis adalah bertempat di pengadilan negeri medan kelas I-A khusus.

### **D. Metode Pendekatan Masalah**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan cara menganalisis dan meninjau.<sup>44</sup>

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara pendekatan yuridis empiris dan pendekatan yuridis normatif.

- a. Pendekatan yuridis empiris dilakukan untuk mempelajari hukum dalam kenyataan atau berdasarkan fakta yang didapat secara objektif di lapangan, baik berupa penilaian, perilaku, pendapat, sikap yang berkaitan dengan proses perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial dalam perkara perdata dan bagaimana akibat hukum terhadap sita eksekutorial yang telah dilaksanakan oleh pengadilan bila perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*) di kabulkan.

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. 1983, hlm. 43.

- b. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan mempelajari, melihat dan menelaah mengenai beberapa hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum konsepsi, pandangan, doktrin-doktrin hukum, peraturan hukum dan sistem hukum yang berkenaan dengan permasalahan penelitian ini. Pendekatan masalah secara yuridis normatif dimaksudkan untuk memperoleh pemahaman tentang pokok bahasan yang jelas mengenai gejala dan objek yang sedang diteliti yang bersifat teoritis berdasarkan atas kepustakaan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.
- c. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung maupun pertanyaan yang di susun semi terstruktur terlebih dahulu kepada narasumber yang berkaitan dengan masalah yang di teliti.

## **E. Sumber Bahan Hukum**

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) data yaitu:

### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan Hukum Primer adalah data yang bersumber dan diperoleh langsung di lokasi penelitian yaitu Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A. Sumber data primer ini adalah hasil wawancara terhadap Hakim yang telah mengetahui atau menguasai permasalahan yang akan dibahas.

Bahan Hukum primer antara lain :

- 1) Pasal 21 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

- 2) Undang-undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.
- 3) Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan (library research) guna mendapatkan landasan teoritis. dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur-literatur maupun Perundang-undangan yang berlaku dan pendapat para ahli yang menunjang penelitian ini.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum serta hal yang bisa memberikan petunjuk yang erat hubungannya dengan permasalahan yang diteliti.

## **F. Analisis Bahan Hukum**

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum empiris dapat dilakukan secara kualitatif. Keseluruhan data yang terdiri dari data primer dan data sekunder (bahan hukum primer, sekunder dan tersier) akan diolah dan dianalisis secara kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan tahap penelitian yang melampaui berbagai tahapan berfikir kritis ilmiah, di mana penelitian dilakukan secara induktif, yaitu mengungkap berbagai fakta atau fenomena-fenomena yang diperoleh dari pengamatan di lapangan, lalu menganalisisnya. Secara kualitatif, yakni

menguraikan data secara berkualitas dan komprehensif dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi.