

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pengadilan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya akan menghasilkan produk hukum. Produk hukum meliputi putusan, penetapan, pendapat hukum maupun peraturan sebagai perwujudan dari Pengadilan adalah pelaksana penerapan hukum. Dalam produk hukum khususnya pada putusan maupun penetapan yang sifatnya melakukan eksekusi umumnya menimbulkan pihak-pihak yang merasa dirugikan baik dari putusan maupun penetapan tersebut. Undang-Undang memfasilitasi pihak yang merasa mendapat kerugian dari putusan maupun penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan untuk melakukan upaya hukum melalui jalur peradilan (litigasi). Salah satu upaya hukum yang berlaku dalam hukum acara perdata adalah Upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Upaya ini dapat diajukan oleh pihak ketiga (pihak yang notabene tidak termasuk dalam perkara namun mendapatkan kerugian dari putusan maupun penetapan perkara tersebut) dengan melakukan gugatan bantahan terhadap putusan maupun terhadap penetapan tersebut guna mempertahankan haknya.

Pada pelaksanaannya di lapangan masih saja terdapat kerugian yang didapatkan oleh pihak ketiga. Sebagai contoh, dalam perkara nomor 95/Pdt.Bth/2020/PN Mjk. di Pengadilan Negeri Mojokerto, penggugat merupakan penyewa tanah yang mendapati eksekusi terhadap objek yang

disewa melalui Panitera dengan mengatasnamakan Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto No. Surat W-14-U.12/2601/Hk.02/10/2020 tanggal 12 Oktober 2020 yang akan dilaksanakan pada hari KAMIS, Tanggal 22 Oktober 2020, Pukul 09.00 WIB – sampai selesai. Penyewa merasa perlu mempertahankan objek yang disewa karena merasa penyewa melakukan sewa secara sah sesuai dengan peraturan yang berlaku yakni dengan melakukan perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian merupakan salah satu sumber dari bentuk perikatan dan dilindungi oleh pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut sebagai KUHPerdata yang menjelaskan bahwa perikatan lahir karena suatu persetujuan maupun karena Undang-Undang. Contoh perjanjian adalah perjanjian dalam penguasaan tanah. Di Indonesia penguasaan tanah dapat dilakukan dengan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Peraturan Pokok-Pokok Agraria.

Pada Perjanjian Sewa atas tanah akan menimbulkan berbagai hak dan kewajiban hukum bagi para pihak. Salah satu kewajiban pihak pemilik atas tanah diwajibkan memberikan objek sewa yang sudah disepakati bersama dalam kurun waktu yang sudah disepakati bersama. Sedangkan Hak bagi pemilik Tanah salah satunya adalah menerima pembayaran atas sewa yang dilakukan sesuai dengan harga yang sudah disepakati bersama. Begitupun bagi pihak penyewa yang diwajibkan salah

satunya adalah membayarkan biaya sewa atas tanah yang sebagaimana yang sudah disepakati bersama, dan memiliki hak salah satunya adalah menggunakan objek sewanya untuk kepentingannya.

Permasalahan-permasalahan terkait sewa-menyewa tanah ini pada kenyataannya di lapangan masih saja timbul, salah satu contoh permasalahannya adalah wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pemilik tanah atau bisa disebut sebagai pihak yang menyewakan tanah. Contoh dari bentuk permasalahan-permasalahan tersebut salah satunya adalah pihak yang menyewakan menggunakan sertifikat hak milik dari objek yang telah diperjanjikan untuk sewa menyewa tersebut untuk menjadi jaminan atas pelunasan utangnya tanpa memberitahukan kepada pihak penyewa tersebut. Selanjutnya, permasalahan akan berdampak kepada pihak penyewa ketika pihak yang menyewakan atau pemilik tanah tersebut tidak dapat melunasi utangnya, yang mengakibatkan objek sewa harus dijual melalui lelang guna pelunasan utangnya.

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis paparkan sebagaimana diatas maka penulis menggunakan beberapa sumber terdahulu sebagai referensi dan acuan dalam penelitian ini. Adapun beberapa sumber bacaan yang serupa namun pada pokok pembahasannya tidak sama yang penulis jadikan referensi antara lain :

1. Jurnal yang berjudul Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa yang ditulis oleh Johanes Maria

Vianney Graciano yang pada pokok pembahasannya berfokus kepada akibat hukum dengan adanya pelelangan terhadap pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa.¹

2. Jurnal yang berjudul Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi hak Tanggungan yang ditulis oleh Dwi Nugrohandhini, dan Etty Mulyati yang pada pokok pembahasannya berfokus kepada permasalahan-permasalahan yang timbul akibat adanya gugatan perdata yang dapat menghambat jalannya lelang eksekusi hak tanggungan.²
3. Penelitian Skripsi berjudul Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapati Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) yang ditulis oleh Adheta Chintya Gavriila yang pada pokok pembahasannya berfokus kepada kedudukan pemenang lelang rumah objek hak tanggungan dan eksekusi objek hak tanggungan.³

Sumber-sumber bacaan di atas merupakan hasil penelitian terdahulu dengan tema serupa dan yang menjadikan penelitian ini berbeda dengan sumber bacaan terdahulu terletak pada penelitian ini berfokus membahas dan menganalisis bagaimana akibat hukum baik pelaksanaan dari akibat hukum itu sendiri dan membahas bentuk perlindungan hukum

¹ Graciano, J. M. V. (2020). *Akibat Hukum Pelelangan Tanah Yang Menjadi Objek Sewa Menyewa*. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal), 9(2), h. 319-329. doi.org/10.24843/JMHU.2020.v09.i02.p.08

² Nugrohandini, D., & Mulyati, E. (2019). *Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 4(1), h. 35-52. doi.org/10.23920/jbmh.v4n1.3

³ Adheta C. G., 2023 “*Eksekusi Objek Hak Tanggungan Melalui Lelang Yang Mendapati Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*”, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Surabaya, h. 9-10.

bagi pihak penyewa yang merasa dirugikan dengan adanya eksekusi objek sewanya. Penelitian ini pada pokoknya memiliki sifat orisinalitas dikarenakan dalam penyusunan penelitian ini penulis belum menemukan sumber-sumber yang secara spesifik pada pokok pembahasannya sama. Maka berdasarkan uraian diatas penulis tertarik akan melakukan penelitian dengan judul **“Upaya Hukum Keperdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) (Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.)”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis paparkan sebagaimana diatas maka penulis menyusun rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN.Mjk atas Hak Tanggungan apabila objek tanah mendapat perlawanan pihak ketiga oleh penyewa tersebut?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang mendapati penyitaan objek tanah sewanya dengan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang telah masuk dalam gugatan tersebut?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah yang sudah penulis susun diatas maka didapatkan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN.Mjk atas Hak Tanggungan apabila objek tanah mendapat perlawanan pihak ketiga oleh penyewa

2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang mendapati penyitaan objek tanah sewanya dengan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari pembahasan dan analisis dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik sebagai pengetahuan serta wawasan dalam bidang hukum perdata terkhusus pada Upaya Hukum Keperdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan bahan untuk dijadikan referensi bagi para pembaca yang ingin lebih memahami terkait dengan Upaya Hukum Keperdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).
- b. Memberikan pemicu kepada pembaca untuk lebih mengembangkan kemampuan penalaran khususnya dalam pembentukan suatu perjanjian sewa menyewa guna meminimalisir atau menghindari terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dengan berusaha menutup celah-celah hukum yang ada dalam perjanjian.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Di Indonesia

1.5.1.1 Sejarah Peraturan Pertanahan

Sejak disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut sebagai UUPA pada 24 September 1960. Dengan disahkannya UUPA sebagai hukum Agraria yang berlaku di Indonesia telah menghilangkan dualisme Hukum Agraria yang sebelumnya ada di Indonesia. Dualisme hukum Agraria tersebut antara lain Hukum Agraria Adat dan Hukum Agraria Barat.⁴

Hukum Agraria Adat yang digunakan di Indonesia sebelum disahkannya UUPA mengatur tentang hak atas tanah seperti hak ulayat, hak pakai, hak milik. sedangkan dalam Hukum Agraria Barat yang berlaku Indonesia sebelum adanya UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah seperti hak opstal, hak eigendom, hak geubrik, hak erfpacht, dan lain sebagainya.⁵

1.5.1.2 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai tanah, mempergunakan, dan mengambil manfaat dari tanah

⁴ Pandey, E. S. E. (2019). *Kajian Yuridis Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lex Et Societatis, 7(10), h. 72.

⁵ *Ibid.*,

tersebut.⁶ Namun perlu diingat bahwasanya penguasaan tingkat tertinggi dipegang oleh negara yang bertujuan mencapai sebagaimana yang tertulis dalam pasal 2 ayat (3) UUPA atau Undang-Undang Pokok Agraria yakni tujuan mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kesejahteraan, kebahagiaan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara Indonesia yang berdaulat, adil, dan makmur.

Pembahasan mengenai Hak Atas Tanah khususnya di Indonesia tidak akan terlepas dengan adanya pihak negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dan sebagai tingkatan tertinggi dalam penguasaan bumi, air, dan ruang angkasa sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Sebagaimana telah disinggung dalam pasal 1 UUPA yang menjelaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia secara abadi merupakan kekayaan nasional yang dimana kewenangan negara untuk menguasai kekayaan nasional ini dijelaskan dalam pasal 2 ayat (2) UUPA.⁷

Hak atas tanah merupakan bentuk hak yang melekat pada seseorang atau badan hukum dengan jenis-jenis sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hak atas tanah di Indonesia diklasifikasikan menjadi

⁶ Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada,, h. 231

⁷ *Ibid.*,

8(delapan) macam yakni : Hak Milik, Hak Guna-Usaha, Hak Guna-Bangunan, Hak pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak memungut-Hasil Hutan, serta Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak diatas dan akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53 UUPA.⁸

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Pada prinsipnya pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa sudah disebutkan secara jelas pada Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Bab VII tentang Sewa Menyewa. Dalam Bab ini terdapat 4(empat) Bagian yang meliputi Bagian Ketentuan Umum, Bagian Aturan-aturan yang Sama-sama Berlaku Terhadap Penyewaan Rumah dan Penyewaan Tanah, Bagian Aturan-aturan yang Khusus Berlaku Bagi Sewa Rumah dan Perabot Rumah, Bagian Aturan-aturan yang Khusus Berlaku Bagi Sewa Tanah. Bab VII pada Buku Ketiga tentang Sewa Menyewa ini memiliki 53(lima puluh tiga) pasal didalamnya.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan pengikatan diri antara pemilik objek sewa dengan orang yang akan menyewa objek sewa tersebut, selanjutnya disebut sebagai penyewa. Dalam kesepakatan tersebut, pemilik objek sewa akan

⁸ *Ibid.*,

menyerahkan objek sewanya kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya dalam waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati disertai dengan pembayaran yang diberikan kepada pemilik objek sewa tersebut, dan nilai pembayarannya sesuai dengan yang sudah disepakati kedua belah pihak. Adapun Hak sebagai penerima objek sewa tersebut atau penyewa adalah menerima objek yang disewakan dengan dalam keadaan baik. Adapun Kewajiban yang timbul kepada pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut yakni membayarkan nilai sewanya dan menggunakan objek sewanya sesuai dengan tujuan barang itu.⁹ Hal tersebut selaras dengan sebagaimana disebutkan dalam pasal 1560 KUHPerdota.

1.5.2.2 Syarat Sah Perjanjian

Mengacu kepada Syarat-syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menjelaskan bahwa untuk terjadinya persetujuan yang sah, maka perlu dipenuhinya syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kesepakatan bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam persetujuan;
2. Kecakapan para pihak;
3. Adanya suatu pokok persoalan;
4. Adanya sebab yang tidak terlarang.

⁹ Fathoni, M. Y., Sahrudin, S., & Adha, L. H. (2020). *Tinjauan Hukum Pengaturan Penguasaan Dan Pemanfaatan Tanah Sempadan Pantai Untuk Usaha Kuliner*. Jatiswara, 35(1). h. 27

1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1.5.3.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan. Berdasarkan Ketentuan Umum pada Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak Tanggungan ini difungsikan sebagai Pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Kreditor merupakan pihak yang berpiutang atau pihak yang memberikan pinjaman dalam hubungan utang-piutang. Sedangkan Debitor merupakan pihak yang berutang atau pihak yang menerima pinjaman dalam hubungan utang-piutang. Hak Tanggungan dapat diberikan kepada penerima hak tanggungan melalui Akta Pemberian yang dibuat oleh PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor guna sebagai jaminan pelunasan utang.

1.5.3.2 Hak Pemegang Hak Tanggungan

Dalam perkara terdapat cidera janji atau wanprestasi yang dilakukan debitor maka pemegang hak tanggungan memiliki hak

untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasanya sendiri melalui pelelangan umum yang kemudian pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutang debitor dari hasil penjualan tersebut.¹⁰ Prof. Boedi Harsono menjelaskan bahwa Hak tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah, memiliki kewenangan untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan agunan, namun tanah yang dijadikan agunan tersebut tidak dikuasai secara fisik untuk digunakan, melainkan hak untuk menjual tanah tersebut apabila debitor melakukan cidera janji atas perjanjian utang piutangnya.¹¹

1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu tindakan yang dilakukan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan yang dijadikan agunan untuk melunasi utang dari debitor yang cidera janji wanprestasi. Pembahasan Eksekusi Hak Tanggungan dijelaskan dalam Bab V Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun jenis-jenis eksekusi yang dapat dilakukan kreditor untuk melakukan penjualan atas objek hak tanggungan antara lain :

1.5.4.1 Pelelangan Umum Dengan Fiat Pengadilan

Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Pemegang hak tanggungan berhak menjual

¹⁰ Savira, J., & Setyorini, D. (2022). *Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Milik*. Reformasi Hukum Trisakti, 4(4), h. 481.

¹¹ Adheta C. G., *Op.cit.*, h. 23.

objek hak tanggungan sebagaimana dijelaskan pada pasal 6 yang berbunyi

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Artinya dalam pasal ini sebagai kreditor harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri yang selanjutnya akan dilakukan gelar perkara untuk didapatkan putusan dan alasan hak untuk dapat dilakukan eksekusi atau tidak terhadap objek hak tanggungan. Dikarenakan eksekusi objek hak jaminan dilakukan atas permohonan kepada Pengadilan Negeri, maka pelaksanaannya akan mengikuti hukum acara perdata yang melibatkan juru sita dan sita jaminan.

1.5.4.2 Pelelangan Umum atau Parate Eksekusi

Pasal 20 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa Pemegang Sertifikat hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang sudah ditetapkan perundang-undangan sebagaimana dijelaskan pada pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berisi Eksekusi ini didasarkan pada sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang ditandai dengan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” maka sertifikat tersebut

memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acte Hypotheek* atau akta pengakuan utang mengenai hak atas tanah.

1.5.4.3 Penjualan di Bawah Tangan

Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa untuk pelunasan utang maka pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan dapat melakukan kesepakatan untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan dengan tujuan mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan kedua belah pihak. Namun perlu diperhatikan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan dengan cara ini hanya dapat dilakukan setelah lewat 1(satu) bulan pemberitahuan secara tertulis oleh pemegang dan/atau pemberi hak tanggungan dan telah diumumkan sedikitnya dalam 2(dua) surat kabar atau media massa seperti televisi, radio yang beredar di daerah setempat. Hal ini bertujuan melindungi pihak yang turut serta berkepentingan, misalnya pemegang hak tanggungan kedua, dan seterusnya.

1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata

1.5.5.1 Pengertian Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata

Upaya Hukum merupakan suatu upaya yang oleh Undang-Undang diberikan kepada seseorang maupun Badan Hukum yang ditujukan untuk hal tertentu melawan putusan hakim.¹² Pada prinsipnya upaya hukum dalam hukum acara perdata dengan upaya hukum dalam hukum acara pidana tidak memiliki perbedaan yang signifikan. Dalam upaya hukum yang berlaku dalam hukum acara perdata sendiri dibagi menjadi 2(dua) yakni upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa.

1.5.5.2 Upaya Hukum Biasa

Upaya Hukum biasa dalam hukum acara perdata merupakan upaya hukum yang dapat diajukan untuk melakukan perlawanan terhadap putusan hakim. Upaya hukum ini diatur dengan tenggang waktu dan dapat menanggukhan maupun menghentikan pelaksanaan putusan untuk sementara waktu kecuali jika dalam putusan menyebutkan putusan serta merta untuk dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum. Upaya Hukum Biasa dalam hukum acara perdata sendiri dibagi menjadi 3(tiga), yakni :

1. Perlawanan (*Verzet*)

¹² Ardiansyah, F. H. (2020). *Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 118/PK/Pdt/2018)* (Bachelor's thesis, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta). h. 15

Upaya Hukum perlawanan atau biasa disebut *Verzet* merupakan upaya hukum yang diajukan oleh salah satu pihak dalam suatu perkara perdata untuk melakukan perlawanan terhadap putusan *Verstek*. Menurut Pasal 125 *H.I.R*, putusan *Verstek* merupakan putusan yang diambil majelis hakim dikarenakan tanpa hadirnya pihak tergugat atau pihak yang menjadi kuasanya tanpa dengan alasan yang sah.¹³

2. Banding

Upaya Hukum banding merupakan upaya hukum yang bertujuan untuk dilakukannya pengujian terhadap putusan Pengadilan tingkat pertama yakni Pengadilan Negeri untuk dilihat ketepatan dari putusan tersebut.¹⁴ Hal tersebut selaras dengan pendapat Yahya Harahap yang mengartikan Upaya Hukum Banding ditujukan untuk diperiksa dan diperbaikinya putusan pada tingkat pertama jika ditemukan kesalahan dalam pengambilan keputusannya, pencegahan terjadinya penyalahgunaan kewenangan jabatan, dan pengawasan dalam keseragaman dan keadilan dalam penegakan hukum.¹⁵

3. Kasasi

Berdasarkan ketentuan Pasal 24A ayat (1) UUD 1945 kasasi merupakan bentuk upaya hukum yang kewenangannya berada pada

¹³ *Ibid.*,

¹⁴ *Ibid.*,h. 25

¹⁵ Yahya Harahap 2006, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali*, (Jakarta: Sinar Grafika,.) h. 454.

Mahkamah Agung. Upaya Hukum Kasasi dilakukan untuk memeriksa kembali putusan-putusan terdahulu yang mencakup putusan yang telah melalui upaya hukum Banding yang dilakukan oleh Pengadilan Tinggi dan putusan akhir dari semua lingkup peradilan. Apabila Mahkamah Agung menemukan kesalahan dalam prosedur (*procedural error*), kesalahan penerapan hukum, serta kesalahan mengenai fakta maka Mahkamah Agung berwenang untuk mengoreksi putusan-putusan yang diperiksanya tersebut.¹⁶

1.5.5.3 Upaya Hukum Luar Biasa

Upaya Hukum Luar Biasa digunakan sebagai upaya hukum untuk melakukan perlawanan terhadap putusan-putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap yang pada prinsipnya tidak bisa dirubah kembali. Namun karena sifat upaya hukum ini yang luar biasa menjadikan upaya hukum ini memiliki pengaturan yang ketat dan hanya dapat dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang.¹⁷ Upaya Hukum Luar biasa dalam Hukum Acara Perdata dibagi menjadi 2(dua) yakni Upaya Hukum Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).

1.5.5.4 Upaya Hukum Peninjauan Kembali

Upaya Hukum Peninjauan kembali merupakan Upaya Hukum pihak yang kalah dalam sebuah perkara dengan tujuan

¹⁶ Yahya Harahap. 2008, *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksa Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika,), h.233.

¹⁷ Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2011. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup,), h. 98.

dibukanya kembali perkara yang sudah berkekuatan hukum tetap.¹⁸ Pasal 28 Undang-Undang nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung menyebutkan bahwa pelaksanaan peninjauan kembali merupakan kewenangan Mahkamah Agung. Putusan yang dijatuhkan pada tingkatan kasasi, putusan *verstek*, serta perkara yang tidak lagi terbuka untuk dilakukan perlawanan dapat diajukan permohonan peninjauan kembali kembali pada Mahkamah Agung oleh pihak yang pernah berperkara pada perkara tersebut (Pasal 385 *RV*). Dalam *RV (Reglement op de Rechtsvordering)* atau bisa disebut juga sebagai Reglemen Acara Perdata peninjauan kembali diatur dalam pasal 385-401 *RV* yang isinya memuat tentang peninjauan kembali atas putusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap.¹⁹

1.5.5.5 Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*)

Berdasarkan Pasal 1917 KUHPERdata pada prinsipnya suatu putusan hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara di dalamnya artinya tidak mengikat pihak diluar para pihak atau biasa disebut sebagai pihak ketiga. Namun pada prakteknya ada saja pihak ketiga yang mendapati kerugian atas suatu putusan pengadilan. Berdasarkan Pasal 378 *RV*, pihak ketiga yang mendapati kerugian atas putusan pengadilan maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan upaya hukum dalam bentuk perlawanan terhadap putusan tersebut. Perlawanan pihak ketiga diajukan diajukan kepada

¹⁸ Yahya Harahap, 2004, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika), h. 47.

¹⁹ Ardiansyah, F. H., *Op.cit.*, h. 20.

hakim yang menjatuhkan putusan tersebut serta menggugat para pihak yang ikut terlibat dengan hukum acara gugatan biasa. Jika putusan tersebut benar dan terbukti merugikan hak pihak ketiga tersebut maka putusan yang merugikan pihak ketiga akan diperbaiki oleh hakim yang memeriksa perkara tersebut.²⁰

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Dalam penulisan sebuah karya ilmiah diperlukan metode penelitian yang digunakan. Metode yang tepat wajib diterapkan dikarenakan akan menjadi panduan dalam melakukan penelitian serta penulisan sebuah karya ilmiah itu sendiri. Penelitian yang berbentuk skripsi ini menerapkan Metode Penelitian Hukum sebagai acuannya dan bertujuan untuk mempelajari, menelusuri lebih dalam, dan mengolah sumber-sumber bacaan hukum yang ada guna dapat tercapaian tujuan dari penelitian ini sendiri yakni menjawab isu hukum yang telah penulis susun sebagaimana yang tertera dalam rumusan masalah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif, atau bisa disebut juga sebagai Penelitian Hukum secara doktrinal. Metode ini menekankan pada pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan Perundang- Undangan sangat diperlukan dalam penelitian ini karena

²⁰ Sudikno Mertokusumo, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty), h.3.

penelitian ini menyangkut berbagai aturan hukum didalamnya.²¹ Selain itu Penelitian ini juga akan menyangkut berlakunya peraturan hukum yang ada dalam masyarakat. Sifat penelitian dalam skripsi ini adalah bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan serta menganalisa suatu peraturan hukum.

Pendekatan Perundang-Undangan terkait eksekusi hak tanggungan yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan peraturan yang membahas Perlindungan Hukum bagi pihak ketiga yang mendapati kerugian atas putusan pengadilan yakni *RV (Reglement op de Rechtsvordering)* atau bisa disebut juga sebagai Reglemen Acara Perdata. Pendekatan secara konsep juga penulis gunakan sebagai referensi dan acuan guna memahami konsep perlindungan hukum bagi pihak ketiga yakni penyewa yang mendapati eksekusi terhadap objek sewanya melalui perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) melalui pandangan dan doktrin yang berkembang dalam keilmuan hukum di Indonesia.

1.6.2 Sumber Data

Jenis penelitian yang digunakan penulis merupakan jenis penelitian yuridis normatif. Penulis dalam melakukan penelitian ini akan menggunakan 2(dua) bahan yang menjadi sumber data

²¹ Johnny Ibrahim (2022). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. MNC Publishing: Jakarta., h. 302.

penelitian, yakni sumber Hukum primer dan Sumber Hukum Tersier.

Adapun penjelasan lebih lanjut sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya otoritas.

Bahan Hukum Primer yang penulis gunakan yakni sebagai berikut:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b. *RV (Reglement op de Rechtsvordering)* atau bisa disebut juga sebagai Reglemen Acara Perdata;
- c. *HIR (Herzien Inlandsch Reglement)* atau Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.);
- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mencakup Wawancara, Buku Hukum, Jurnal Hukum yang mengandung prinsip atau asas hukum, Pandangan ahli hukum, Skripsi (S1) dan Tesis (S2) Hukum yang berkaitan dengan topik penelitian ini untuk mengkaji aturan terkait Upaya Hukum Keperdataan Atas

Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga
(*Derden Verzet*).

1.6.3 Metode Pengumpulan Data

1. Studi Kepustakaan

Sumber bacaan Hukum sebagai bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini didapatkan melalui studi kepustakaan. Metode pengumpulan data dengan Studi kepustakaan mencakup mencari, menelusuri, dan memahami buku maupun jurnal mengenai hukum acara perdata yang ada sebagai literatur yang sifatnya masih memiliki korelasi dengan judul penelitian ini.

2. Wawancara

Pengumpulan data yang dilakukan penulis juga menggunakan metode wawancara yang dilakukan dengan Hakim sekaligus Wakil Ketua Pengadilan Negeri Mojokerto Kelas 1A.

1.6.4 Metode Analisis Data

Metode analisis data termasuk kedalam tahap suatu penelitian. Data yang didapatkan penulis akan diolah dengan metode analisis data ini untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah yang sudah penulis susun. Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode analisis data dalam bentuk deskriptif kualitatif. Data-data yang penulis dapat dari sumber-sumber bacaan hukum yang berkaitan dengan Upaya Hukum Keberdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui

Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) akan penulis olah secara rasional, objektif berdasarkan kaidah hukum yang berlaku di Indonesia.

1.6.5 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan diperlukan penulis dalam penyusunan penelitian ini guna menjadikan penulisan karya ilmiah ini bisa tersusun dengan terstruktur dan sistematis. Proposal Skripsi dengan judul **“Upaya Hukum Keperdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) (Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.)”** akan dibagi menjadi IV(empat) bab dalam pembahasannya yang berisi pendahuluan sampai dengan penutup.

Bab Pertama merupakan pendahuluan yang tujuannya dapat memberikan gambaran secara umum serta menyeluruh terkait pokok pembahasan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Pada bab pertama ini akan diuraikan lebih rinci melalui beberapa sub-bab yang terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, dan Metode yang digunakan dalam penelitian ini yakni yuridis normatif.

Bab Kedua merupakan bab pembahasan yang akan menganalisis terkait Pelaksanaan Eksekusi Perkara Nomor 95/Pdt.Bth/2020/Pn.Mjk Atas Hak Tanggungan Apabila Objek Tanah Mendapat Perlawanan Pihak Ketiga Oleh Penyewa tersebut. Pada Bab ini akan dibagi menjadi 2(dua) sub-bab. Sub-bab pertama akan menguraikan terkait Pelaksanaan

Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Objek Eksekusinya Mendapati Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Sub-bab kedua akan menguraikan terkait kewenangan bagi penyewa untuk melakukan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Bab Ketiga merupakan bab pembahasan yang akan menganalisis terkait perlindungan hukum bagi penyewa yang mendapati penyitaan objek sewanya dengan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Bab ini akan dibagi menjadi 2(dua) sub-bab. Sub-bab pertama akan menguraikan terkait Upaya Penyewa Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Atas Dilakukannya Eksekusi Terhadap Objek Sewanya. Pada Sub-bab kedua akan menguraikan Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Upaya Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) Atas Disitanya Objek Yang Disewa.

Bab Keempat merupakan bab yang isinya sebagai penutup yang mencakup kesimpulan, dan saran yang akan diuraikan pada bagian akhir dari skripsi ini. Kesimpulan berguna untuk meninjau pembahasan serta menjadi jawaban atas permasalahan yang ada untuk dijadikan tambahan referensi terhadap Upaya Hukum Keperdataan Atas Penyewa Tanah Terhadap Eksekusi Melalui Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Saran yang penulis sampaikan pada bab ini juga berguna sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.