

**UPAYA HUKUM KEPERDATAAN ATAS PENYEWAWA TANAH TERHADAP
EKSEKUSI MELALUI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

(Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur



Oleh :

YOLANDA ALA ARMANDA

20071010003

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2024

**LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI
UPAYA HUKUM KEPERDATAAN ATAS PENYEWA TANAH TERHADAP
EKSEKUSI MELALUI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

(Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bhk/2020/PN Mjk.)

Disusun Oleh:

Volanda Aia Armanda
20071010003

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian/Sidang Skripsi

Pada tanggal

2024

Menyetujui,

PEMBIMBING

Waluyo, S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,

DEKAN

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.

NIP. 19980116 199403 2 001

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
UPAYA HUKUM KEPERDATAAN ATAS PENYEWAWA TANAH TERHADAP
EKSEKUSI MELALUI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)

(Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bhk/2020/PN Mjk.)

Oleh:

Yolanda Ala Armanda
NPM 20071010003

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada 2024

PEMBIMBING

Waluyo, S.H., M.H.
NIP 19680902 199203 1 001

TIM PENGUJI

1.

Waluyo, S.H., M.H.
NIP 19680902 199203 1 001

Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.
NIP 19851001 201903 2 014

Mengetahui
DEKAN

Dr. Bambang S. Irianto, S.H.,
M.Hum., M.Tr.Harla., CPL.,
CPCLE., C.F.A.
NPT. 22 1 19620912 401

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19980116 199403 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI
UPAYA HUKUM KEPERDATAAN ATAS PENYEWAWA TANAH TERHADAP
EKSEKUSI MELALUI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)**

(Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.)

Oleh:

Yolanda Ala Armanda
NPM 20071010003

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada

2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI

Waluyo, S.H., M.H.

NIP 19680902 199203 1 001

Waluyo, S.H., M.H.

NIP 19680902 199203 1 001

2.

Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H.

NIP 19851001 201903 2 014

3.

Mengetahui,

DEKAN

Dr. Bambang S. Irianto, S.H.,

M.Hum., M.T., Harla., CPL,

CPGLE, C.Fr.A.

NPT. 22 1 19620912 401

Dr. Ertien Riting Nawangsari, M.Si.

NIP 19980116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yolanda Ala Armanda
Tempat, tanggal lahir : Kediri, 01 Mei 2001
NPM : 20071010003
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Tawang, Kec. Wates, Kab. Kediri, Jawa Timur.

Menyatakan dengan sebenar benarnya bahwa 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.)” adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya,

2024

Mengetahui,
PEMBIMBING

Waluyo S.H., M.H.
NIP 19680902 199203 1 001

PENELITI


Yolanda Ala Armanda
NPM 20071010003

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Skripsi ini 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.)”** Tujuan penyusunan Proposal Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Dalam proses penyusunan Proposal Skripsi ini penulis tentunya penulis mendapatkan banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih dan hormat kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

5. Ibu Adhitya W. Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Waluyo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi;
7. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah mendidik dan mengajar dengan tulus hati;
8. Keluarga Tercinta terutama Ibu Marni dan Bapak Miselan sebagai orang tua penulis yang telah memberikan dukungan doa dan materil serta selalu menjadi penyemangat dalam mencapai cita-cita;
9. Ravena Ida Farrun atas Dedikasinya sebagai *support system* yang menemani dan menjadi partner dalam bertukar pikiran dalam menyelesaikan skripsi;
10. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk itu, kritik dan saran yang membangun akan sangat penulis hargai, serta akan penulis jadikan sebagai sarana untuk mengembangkan diri lebih baik lagi. Penulis berharap Proposal Skripsi ini di kemudian hari dapat memberikan manfaat dan dampak positif dalam pengembangan bidang hukum di masa yang akan datang.

Surabaya, Januari 2024

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN UNTUK MENGIKUTI UJIAN/SIDANG SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN REVISI SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Tinjauan Pustaka.....	7
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah Di Indonesia.....	7
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	9
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	11
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan.....	12
1.5.5 Tinjauan Umum Tentang Upaya Hukum Dalam Hukum Acara Perdata....	15
1.6 Metode Penelitian.....	19
1.6.1 Jenis Penelitian.....	19
1.6.2 Sumber Data.....	20
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	22
1.6.4 Metode Analisis Data.....	22

1.6.5 Sistematika Penulisan.....	23
BAB II PELAKSANAAN EKSEKUSI PERKARA NOMOR 95/Pdt.bth/2020/PN.Mjk ATAS HAK TANGGUNGAN APABILA OBJEK TANAH MENDAPAT PERLAWANAN PIHAK KETIGA OLEH PENYEWA.....	25
2.1 Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Objek Eksekusinya Mendapati Perlawanan Pihak Ketiga (<i>Derden Verzet</i>).....	27
2.2 Kewenangan Bagi Penyewa Untuk Melakukan Perlawanan Pihak Ketiga (<i>Derden Verzet</i>).....	30
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG MENDAPATI PENYITAAN OBJEK SEWANYA DENGAN PERLAWANAN PIHAK KETIGA (<i>DERDEN VERZET</i>).....	35
3.1 Upaya Penyewa Untuk Mendapatkan Perlindungan Hukum Atas Dilakukannya Eksekusi Terhadap Objek Sewanya.....	38
3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Upaya Perlawanan Pihak Ketiga (<i>Derden Verzet</i>) Atas Disitanya Objek Yang Disewa.....	51
BAB IV PENUTUP.....	57
4.1. Kesimpulan.....	57
4.2. Saran.....	58
Daftar Pustaka.....	60
Lampiran.....	64

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.

Lampiran 2: Dokumentasi Wawancara

Lampiran 3: Sertifikat English Proficiency Test (EPT)

Lampiran 4: Surat Penugasan Pembimbing Skripsi

Lampiran 5: Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 6: Formulir`Persetujuan Judul Skripsi

Lampiran 7: Transkrip Sementara

Lampiran 8: Bukti Kartu Rencana Studi (KRS) Terbaru

Lampiran 9: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi

Lampiran 10: *Letter of Acceptance*

Lampiran 11: Hasil Turnitin

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA

TIMUR FAKULTAS HUKUM

Nama Mahasiswa : Yolanda Ala Armanda
NPM : 20071010003
Tempat, Tanggal lahir : Kediri, 01 Mei 2001
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul Skripsi :

**UPAYA HUKUM KEPERDATAAN ATAS PENYEWA TANAH TERHADAP
EKSEKUSI MELALUI PERLAWANAN PIHAK KETIGA (*DERDEN
VERZET*) (Studi Putusan Perkara Nomor 95/Pdt.bth/2020/PN Mjk.)**

ABSTRAK

Perjanjian pada dasarnya mengikat para pihak yang berada di dalamnya, namun masih saja terdapat permasalahan dalam perjanjian tersebut. Salah satunya adalah perjanjian Sewa menyewa. Salah satu contohnya adalah ketika Objek yang disewa oleh penyewa mendapati Sita Eksekusi. Peneliti merasa perlu mengkaji permasalahan ini guna akan hukum yang lebih jelas bagaimana jika pihak ketiga merupakan penyewa, perlu dikaji lebih dalam bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa yang mendapati eksekusi terhadap objek sewanya melalui perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*). Upaya hukum dapat dengan upaya preventif dan represif. Diantaranya Memastikan Bahwa Pemberi Sewa Memiliki Kewenangan Untuk Menyewakan Apabila Objek Sewa Dibebani Hak Tanggungan, Hak Sewa Tidak Berakhir Dengan Adanya Pemindahan Hak Kepemilikan Objek Sewa, Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kepada Pemberi Sewa Untuk Menuntut Ganti Kerugian, dan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) jika dalam kondisi Pihak yang menyewakan mengalami pailit. 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 penelitian ini menyangkut berbagai aturan hukum didalamnya. Selain itu Penelitian ini juga akan menyangkut berlakunya peraturan hukum yang ada dalam masyarakat. Penelitian ini adalah bersifat deskriptif, menelaah, dan menjelaskan serta menganalisa suatu peraturan hukum. Pendekatan Perundang-Undangan. 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.

Kata Kunci: *Perjanjian Sewa Menyewa, Eksekusi Objek Sewa, Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*