

---

**DERDEN VERZET TERHADAP PENETAPAN  
KETUA PENGADILAN NEGERI PRAYA TENTANG  
KONSTATERING TANAH OBYEK EKSEKUSI**

*DERDEN VERZET AGAINST THE DECISION OF THE  
HEAD OF THE PRAYA DISTRICT COURT REGARDING THE  
CONSTATMENT OF LAND OBJECTS OF EXECUTION*

**GENTA JUANG**

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail : [gentaj210@gmail.com](mailto:gentaj210@gmail.com)

**M. HOTIBUL ISLAM**

Universitas Mataram, Indonesia

E-mail : [mhotibul@gmail.com](mailto:mhotibul@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim mengenai perkara *derden verzet* yang diadili pada tiga tingkatan peradilan. Perkara yang menjadi objek penelitian ini menarik karena Pembantah dapat membatalkan rencana konstatering dan sita eksekusi oleh Terbantah yang sudah diputus Mahkamah Agung di tingkat peninjauan kembali. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual serta pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengadilan Negeri Praya dalam perkara No.77/Pdt.Bth/2019/PN Pya menolak keberatan yang diajukan oleh pihak ketiga dengan hanya menggunakan pendekatan legal formal tanpa mempertimbangkan bukti penguasaan fisik atas tanah yang diajukan Pembantah, namun Pengadilan Tinggi Mataram memberikan pertimbangan hukum yang berbeda dalam putusan No.230/PDT/2020/PT.MTR yang membatalkan putusan tingkat pertama dan mengabulkan *derden verzet* Pembantah dengan mempertimbangkan bukti sertifikat hak milik No.610 atas nama Pembantah, penguasaan fisik sejak tahun 2006 serta kedudukan Pembantah selaku pihak ketiga yang dirugikan oleh penetapan konstatering dan eksekusi pada perkara terdahulu yang bersifat substansial. Mahkamah Agung dalam putusan Nomor 2384K/Pdt/2021 sependapat dengan hakim banding dan menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Mataram dengan menegaskan bahwa pihak ketiga berhak mengajukan keberatan berdasarkan prinsip itikad baik dan kepemilikan yang sah.

**Kata Kunci :** *derden verzet; konstatering; tanah obyek eksekusi.*

**ABSTRACT**

*The purpose of the study is to analyze the judge's legal considerations regarding the derden verzet case tried at three levels of court. The case that is the object of this study is interesting because the objector can cancel the plan for constatement and execution attachment by the Defendant, which has been decided by the Supreme Court at the level of final judicial review. The type of research is a normative legal research method with a statute approach, conceptual approach, and case approach. The study results show that the Praya District Court in case No.77/Pdt.Bth/2019/PN Pya rejected the objection lawsuit filed by the third party by only using a formal legal approach without considering evidence of physical control of the land as argued by the Palintif. Still, the*

*Mataram High Court provided different judges' legal considerations in decision No.230/PDT/2020/PT.MTR, which overturned the first-level decision. This court decision granted the Plaintiff/Objector's derden verzet by considering evidence of the land title certificate No.610 in the name of the Objector, physical control by him since 2006, and the position of the Objector as a third party who was harmed by the determination of the constantement and execution in the previous case which was substantial. The Supreme Court in decision Number 2384K/Pdt/2021 agreed with the Judge in High Court and upheld the decision of the Mataram High Court by emphasizing that the third party has the right to file a derden verzet lawsuit based on the principle of good faith and legal ownership.*

**Keywords:** *derden verzet; constantement; land object of execution.*

## I. PENDAHULUAN

Meskipun pada dasarnya suatu putusan itu hanyalah mengikat para pihak yang berperkara, namun, tidak menutup kemungkinan putusan hakim dapat merugikan pihak ketiga yang bahkan tidak ikut serta sebagai pihak dalam perkara yang bersangkutan. Pihak ketiga yang tidak diikutsertakan dalam perkara terdahulu dapat menggunakan mekanisme *derden verzet* untuk memperoleh perlindungan hukum. *Derden verzet* adalah perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang hak-haknya dirugikan, oleh hakim yang menjatuhkan putusan tersebut, yang kemudian dilawan putusan itu dengan menggugat para pihak yang bersangkutan dengan cara biasa.<sup>1</sup>

Perkara perdata bantahan yang terdaftar pada register perkara Nomor 77/Pdt. Bth/2019/PN.Pya ini bermula dari adanya pelaksanaan konstatering terhadap suatu tanah yang menjadi bagian dari objek eksekusi dalam putusan perkara Nomor 46/PDT.G/2009/PN.PRA yang kemudian menimbulkan keberatan dari Yunita Yusuf selaku pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik sah atas sebagian objek tanah yang akan dieksekusi. Yunita Yusuf kemudian mengajukan permohonan *derden verzet* (bantahan pihak ketiga) terhadap Penetapan Konstatering tersebut.<sup>2</sup>

Permasalahan muncul ketika pada tanggal 6 September 2019, dilakukan konstatering oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Praya terhadap objek perkara Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra. Dalam konstatering tersebut, tanah milik Pembantah dinyatakan sebagai bagian dari objek sengketa yang akan dieksekusi. Padahal, Yunita Yusuf, PT Daya Surya, maupun pihak-pihak terkait seperti Zaenal Tayeb dan Eddi Kurnia tidak pernah menjadi pihak dalam perkara pokok tersebut.

Pembantah merasa bahwa eksekusi tersebut telah menyentuh hak milik pribadinya tanpa landasan hukum yang sah. Terlebih lagi, proses konstatering dilakukan tanpa kejelasan batas-batas fisik objek sengketa, bahkan tumpang tindih dengan objek sengketa dari perkara lain yaitu perkara Nomor 44/Pdt.G/2009/PN.Pra. Selain itu, terdapat dugaan bahwa pengalihan hak kepada Yunita Yusuf terjadi saat proses hukum perkara pokok masih berjalan, sehingga Terbantah mendalilkan bahwa penerbitan Sertifikat

<sup>1</sup>Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2010, hlm. 316.

<sup>2</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hlm. 485

Hak Milik Nomor 610 tersebut merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan maksud menghambat pelaksanaan eksekusi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini adalah bagaimana pertimbangan hukum hakim pada putusan perkara Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya terkait *derden verzet* terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya tentang konstatering yang menolak gugatan penggugat tersebut serta bagaimana pertimbangan hukum hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 230/PDT/2020/PT MTR yang membatalkan putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2384K/Pdt/2021.

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hukum yang diberikan oleh hakim terhadap perkara Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya terkait *derden verzet* terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya tentang konstatering yang menolak gugatan *derden verzet* penggugat dan untuk mengidentifikasi pertimbangan hukum oleh hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 230/PDT/2020/PT MTR yang membatalkan putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 2384K/Pdt/2021.

Manfaat dari penelitian ini adalah untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya terkait dengan perlawanan pihak ketiga (*Derden verzet*) terhadap suatu ketetapan yang merugikan pihak ketiga, serta pertimbangan hakim dalam perkara tersebut di tingkat banding dan kasasi, serta dapat menjadi referensi bagi praktisi hukum dalam menangani perkara terkait perlawanan pihak ketiga terhadap putusan hakim yang merugikan pihak ketiga, serta dapat menjadi acuan bagi pihak yang terlibat dalam sengketa tanah untuk lebih memahami langkah hukum yang dapat ditempuh melalui mekanisme *derden verzet*

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Dalam penelitian hukum ini, sumber data yang digunakan hanyalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan metode analisis kualitatif deskriptif.

## III. PEMBAHASAN

### 3.1 Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya Terkait *Derden verzet* Terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Praya tentang Konstatering Yang Menolak Bantahan Pembantah.

Putusan Pengadilan Negeri Praya dalam perkara bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN.Pya menyatakan menolak seluruh dalil bantahan

yang diajukan oleh Pembantah Yunita Yusuf, majelis hakim Pengadilan Negeri Praya menyatakan bahwa Pembantah tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya mengenai kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa, dan oleh karenanya menetapkan bahwa Pembantah adalah pembantah yang tidak benar.

Dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim menitikberatkan pada dua hal utama. Pertama, hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 610 atas nama Pembantah yang diajukan sebagai bukti kepemilikan tanah, diperoleh melalui proses yang tidak sah karena tidak dibuktikan dengan akta pemindahan hak dari PPAT sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua, hakim menilai bahwa terbitnya SHM tersebut dilakukan pada saat perkara pokok masih dalam proses persidangan, sehingga keabsahannya dianggap patut diragukan.

Menurut penilaian penulis (penyusun), pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim mengandung kelemahan fundamental yang dapat digolongkan sebagai *onvoldoende gemotiveerd* atau pertimbangan yang tidak memadai secara hukum. Pertama, penilaian hakim terhadap status hukum SHM No. 610 sangat sempit dan hanya didasarkan pada aspek prosedural administratif, tanpa menilai secara substansial hubungan keperdataan antara subjek hukum dan objek tanah. Pertimbangan hukum putusan Hakim Pengadilan Negeri Praya yang menilai aspek prosedural administratif penerbitan dan status SHM No. 610 yang tercatat atas nama Pembantah (Yunita Yusuf) sesungguhnya telah melebar jauh memasuki ranah kewenangan mutlak Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang secara konseptual menguji aspek prosedural Sertifikat<sup>3</sup>.

Selain itu dalam persidangan perkara Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya., Pembantah untuk mendukung SHM No. 610 sebagai bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa dalam perkara bantahan, Pembantah telah mengajukan bukti penguasaan fisik atas tanah obyek sengketa berupa SPPT, Peta Blok, DHKP, dan bukti pembayaran pajak, serta menunjukkan keberlanjutan penguasaan dari PT Daya Surya sejak tahun 1996 hingga kemudian beralih kepadanya. Fakta-fakta ini diabaikan atau tidak ditimbang secara proporsional oleh hakim tingkat pertama.

Kedua, Hakim tingkat pertama telah gagal dalam menerapkan penafsiran sistematis terhadap norma hukum. Pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Praya dalam putusan Perkara Nomor : 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya., hanya terpaku pada Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, tanpa mengaitkannya dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat selama tidak dibatalkan. Bahkan fakta bahwa SHM No. 610 telah terbit, dan tidak pernah dibatalkan oleh pengadilan maupun instansi pertanahan, seharusnya menimbulkan dugaan kuat bahwa

<sup>3</sup>Sergio Dotulong, *Analisis Yuridis Keputusan Tata Usaha Negara Yang Dikeluarkan Tanpa Wewenang Sebagai Objek Gugatan Di Pengadilan Tata Usaha Negara*, dalam Jurnal Lex Administratum, Vol. VI/No. 4, 2018, hlm. 183.

sertifikat tersebut sah dan berlaku. Sebab menurut Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH., S.IP., M.Hum bahwa hal-hal yang menyangkut hak harus dibuktikan sesuai dengan Pasal 1685 KUHPdata, Pasal 163 HIR dan Pasal 283 RBg., bahwa barang siapa yang mengaku mempunyai hak maka ia harus membuktikannya, dan sudah menjadi pendapat umum dan yurisprudensi bahwa hal-hal yang menyangkut hak dapat pula dibuktikan di depan sidang pengadilan.<sup>4</sup>

Ketiga, pengabaian terhadap hasil pemeriksaan setempat juga menunjukkan lemahnya pertimbangan alat pembuktian oleh hakim tingkat pertama. Dalam sidang pemeriksaan setempat tanggal 17 Juli 2020, ditemukan bahwa terdapat perbedaan signifikan antara objek tanah yang menjadi eksekusi dalam perkara pokok dan objek tanah yang dibantah oleh Pembantah. Dalam penelitian penulis ditemukan bahwa ternyata Majelis Hakim perkara Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra tidak pernah melakukan pemeriksaan setempat sehingga ketika akan dilakukan eksekusi terhadap Putusan Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., menimbulkan kebingungan bagi Jurusita Pengadilan Negeri Praya disebabkan tidak ada kejelasan atau kepastian tentang batas-batas tanah sengketa, sehingga Ketua Pengadilan Negeri Praya sebelum melakukan eksekusi atas putusan Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra mengambil sikap untuk melakukan konstatering (pencocokan) terhadap batas-batas tanah obyek sengketa dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra., dan ternyata hasil konstatering Ketua Pengadilan Negeri Praya yang tercermin dari Keputusan Penetapan Konstatering atas batas-batas tanah sengketa dalam putusan Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra ikut dimasukkan tanah pembantah dalam batas-batas tanah yang akan menjadi obyek eksekusi, padahal tanah pembantah yang merupakan obyek sengketa dalam perkara Nomor: 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya bukan menjadi bagian dari tanah obyek sengketa dalam perkara sebagaimana putusan Nomor 46/Pdt.G/2009/PN.Pra. Dari hasil penelitian penyusun ini menemukan bahwa jika hakim dalam pemeriksaan pengadilan tingkat pertama sebagai *judex facti* tidak melakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa dan batas-batasnya akan dapat berdampak pada ketidakpastian tanah obyek sengketa yang akan menjadi obyek eksekusi setelah putusan memperoleh kekuatan hukum tetap sehingga Jurusita Pengadilan Tingkat pertama akan kesulitan menetapkan batas-batas tanah yang akan dieksekusi.

Dengan demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya dapat dinilai kurang tepat dalam membuat pertimbangan hukum putusannya karena mengabaikan fakta yang relevan, tidak melakukan analisis yang menyeluruh terhadap bukti kepemilikan dan penguasaan fisik serta tidak melakukan penafsiran sistematis dengan menghubungkan peraturan-peraturan yang saling kait

---

<sup>4</sup>Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum, *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*, Kencana, Jakarta 2008, hlm. 230.

mengkait dan saling menegasikan untuk diterapkan dalam membuat pertimbangan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, penulis berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Praya dalam perkara ini tidak hanya mengandung pertimbangan yang *onvoldoende gemotiveerd* (tidak cukup pertimbangan hukumnya), tetapi juga berpotensi mencederai prinsip perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Akibat dari penerapan hukum yang seperti ini adalah munculnya ketidakpastian hukum bagi subjek hukum yang beritikad baik, sekaligus menciptakan preseden bahwa pihak ketiga dapat dikalahkan hanya berdasarkan asumsi administratif tanpa pengujian materiil yang menyeluruh.

### **3.2 Pertimbangan Hukum Hakim Pada Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 230/PDT/2020/PT.MTR Yang Membatalkan Putusan Nomor : 77/Pdt. Bth/2019/PN Pya dan Dikuatkan Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2384 K/Pdt/2021.**

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram memberikan pertimbangan hukum yang lebih mendalam dan substansial dibandingkan dengan Pengadilan Negeri Praya. Pengadilan Tinggi Mataram menilai bahwa Yunita Yusuf selaku Pembantah, merupakan pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum yang nyata dan sah terhadap objek tanah yang hendak dieksekusi. Kepemilikan tersebut tidak hanya dibuktikan melalui kepemilikan formal yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 610, tetapi juga melalui bukti penguasaan fisik yang terus-menerus atas tanah tersebut sejak pengalihan hak dari PT Daya Surya. Hal ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Pembantah dan objek sengketa tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga riil dan terbuka.<sup>5</sup>

Majelis hakim telah menggunakan pertimbangan hukum yang tepat karena didasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta dalam kaitannya dengan hak pihak yang merasa dirugikan atas kepemilikan tanah, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa jika sertifikat telah diterbitkan atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi mengajukan klaim atau tuntutan atas tanah tersebut, kecuali jika dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat, pihak yang merasa memiliki hak tersebut dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat atau kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Jika dalam jangka waktu tersebut tidak ada keberatan tertulis atau gugatan yang diajukan ke pengadilan, maka sertifikat yang diterbitkan tersebut memiliki kekuatan hukum yang tetap.

<sup>5</sup>Muh. Caesar Fachreza, *Penggunaan Asas Audi Et Alteram Partem dalam Proses Persidangan Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri*. Collegium Studiosum Jurnal Vol.VI. Universitas Hasanudin. 2023, hlm. 4

Dalam konteks perkara ini, Pembantah/Pembanding Yunita Yusuf telah menjadi pemegang sertifikat Hak Milik No. 610 atas tanah sejak 11 November 2011, dan telah menguasai fisik objek sengketa sejak tahun 2006. Oleh karena itu, sebagai pemegang sertifikat yang sah, Pembantah memiliki hak untuk membela kepemilikannya atas tanah tersebut, di sisi lain Terbantah/Terbanting tidak dapat membuktikan adanya keberatan tertulis terhadap Pembantah/Pembanding terkait kepemilikan atas tanah obyek sengketa, baik kepada Pembantah sendiri maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah. Hal ini berarti bahwa terbantah telah gagal untuk mengajukan keberatan secara formal dalam jangka waktu yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam amar putusannya, Pengadilan Tinggi Mataram tidak secara eksplisit menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik sah Pembantah, tetapi secara tegas menyatakan bahwa eksekusi Terbantah terhadap tanah objek bantahan tidak dapat dilanjutkan, karena adanya bukti kepemilikan dengan kekuatan pembuktian yang kuat serta penguasaan secara terus-menerus oleh Pembantah. Sikap ini menunjukkan prinsip kehati-hatian (*judicial prudence*) dari majelis, yang membatasi dirinya hanya pada ruang lingkup kompetensi perkara bantahan, tanpa melampaui kewenangan untuk memutus soal kepemilikan secara absolut. Hal ini konsisten dengan asas *non ultra petita* dan batasan dalam bantahan Pembantah yang bersifat khusus pada pencegahan eksekusi, bukan penentuan hak milik.

Majelis hakim Pengadilan Tinggi Mataram dalam putusannya menyatakan bahwa objek tanah yang diklaim milik Pembantah tidak dapat dieksekusi. Hal ini selaras dengan doktrin yang dikemukakan oleh Yahya Harahap, yang menguraikan beberapa alasan putusan dinyatakan *non-executable*, di antaranya adalah apabila barang objek eksekusi berada di tangan pihak ketiga dan tanah yang hendak dieksekusi tidak jelas batas-batasnya.<sup>6</sup> Dalam kasus ini, objek eksekusi berdasarkan perkara No. 46/Pdt.G/2009/PN.Pra telah diklaim oleh Yunita Yusuf sebagai pihak ketiga yang beriktikad baik. Yunita Yusuf memiliki sertifikat hak milik atas tanah tersebut, serta tidak pernah menjadi pihak dalam perkara yang menjadi dasar konstatering dan eksekusi. Selain itu, dari keterangan di persidangan, Terbantah juga tidak dapat menunjukkan secara pasti batas-batas tanah yang diklaimnya sebagai objek eksekusi.

### **3.3 Pertimbangan Hukum Putusan Mahkamah Agung No. 2384 K/Pdt./2021 Yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor : 230/PDT/2020/PT.MTR.**

Mahkamah Agung dalam amar putusan hukumnya menolak permohonan kasasi Terbantah dan menguatkan seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Mataram. Dalam putusannya, Mahkamah Agung mempertimbangkan pertimbangan hukum yang

<sup>6</sup>M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 335. (Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Edisi Kedua* 2010)

diberikan oleh hakim banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 230/Pdt/2020/PT. Mtr. Mahkamah Agung sependapat bahwa Pembantah berdasarkan bukti penguasaan serta Sertifikat Hak Milik No.610 atas nama Yunita Yusuf berhasil membuktikan kepemilikannya atas tanah miliknya yang terdapat dalam rencana konstatering dan sita eksekusi oleh Terbantah dalam perkara Nomor : 46/Pdt.G/2009/PN. Pra. Di sisi lain Pembantah selaku pemegang Sertifikat Hak Milik tanah yang menjadi obyek konstatering tersebut tidak pernah diikutkan dalam perkara tersebut, maka berdasarkan hal hal tersebut, Mahkamah Agung menyatakan bahwa Yunita Yusuf adalah Pembantah yang benar dan beritikad baik. Pertimbangan yang diberikan Mahkamah Agung sudah tepat karena berdasarkan pasal 378 Rv, Yunita Yusuf telah memenuhi kriteria yang diperlukan untuk dapat disebut sebagai pembantah yang baik dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga, maka dari itu berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2834 K/Pdt/2021 ini dapat dijadikan pedoman bagi praktik peradilan di tingkat bawah agar lebih berhati-hati dalam menerbitkan penetapan konstatering dan pelaksanaan eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri, sebagai pejabat yang memimpin pelaksanaan eksekusi, tidak dapat serta-merta menjalankan eksekusi hanya dengan berpegang pada keterangan suatu pihak yang memenangkan perkara, terlebih ketika objeknya masih dipertanyakan atau terdapat klaim pihak ketiga yang berdasar hukum. Dengan demikian, putusan Mahkamah Agung ini memberikan contoh bahwa hukum acara perdata harus berpijak pada asas kejelasan, kepastian, dan keadilan, baik secara formil maupun materiil. Putusan ini tidak hanya menjadi bentuk koreksi terhadap praktik yang keliru di peradilan yang ada di bawahnya, tetapi juga memperlihatkan peran penting Mahkamah Agung dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan terhadap seluruh pihak, khususnya dalam konteks eksekusi terhadap pihak ketiga yang tidak pernah menjadi bagian dari proses peradilan sebelumnya.

#### IV. PENUTUP

##### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan analisis terhadap ketiga putusan dalam perkara keberatan (*derden verzet*) yang diajukan terhadap penetapan konstatering objek eksekusi, dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan mendasar dalam cara setiap tingkat peradilan memandang eksistensi dan kedudukan hukum pihak ketiga dalam pelaksanaan eksekusi. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya., majelis hakim menolak keberatan yang diajukan oleh Yunita Yusuf selaku Pembantah. Meskipun Pembantah telah mengajukan bukti berupa Sertifikat Hak Milik No.610 atas nama Pembantah, namun majelis hakim menilai bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak

sah tanpa adanya akta pemindahan hak di PPAT. Pertimbangan hukum hakim di atas kurang tepat karena mengabaikan fakta yang relevan, tidak melakukan analisis yang menyeluruh terhadap bukti kepemilikan dan penguasaan fisik serta tidak melakukan penafsiran sistematis dengan menghubungkan peraturan-peraturan yang saling kait mengkait dan saling menegasikan untuk diterapkan dalam membuat pertimbangan hukum putusan. Berbeda dengan pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Negeri Praya, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Mataram melalui Putusan Nomor 230/PDT/2020/PT MTR. membatalkan putusan tingkat pertama dan mengabulkan permohonan keberatan dari Yunita Yusuf selaku Pembanding. Majelis hakim tingkat banding memandang bahwa pembanding mampu membuktikan kepemilikannya atas objek tersebut. Hakim menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Yunita Yusuf (Pembanding) masih berlaku dan berkekuatan hukum. Keputusan Pengadilan Tinggi Mataram ini sudah tepat karena sepenuhnya berakar pada prinsip kehati-hatian dalam menerapkan hukum acara, sekaligus merupakan koreksi terhadap pendekatan yang hanya bersifat legal formal oleh hakim tingkat pertama, karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tidak hanya berfokus pada bukti yang bersifat administratif, melainkan bukti penguasaan objek, bukti SHM yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, serta kedudukan Pembanding (sebelumnya Pembantah) yang tidak diikuti sertakan dalam perkara sebelumnya. Mahkamah Agung memberikan penilaian yang sejalan dengan Hakim banding, maka dari itu Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 2384 K/Pdt/2021 menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dan mempertegas posisi hukum bahwa Yunita Yusuf dianggap sebagai pembantah yang benar dan beritikad baik karena dapat membuktikan kepemilikannya terhadap tanah obyek sengketa serta pembantah tidak pernah diikutsertakan dalam perkara awal.

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan hasil analisis terhadap ketiga putusan dan proses hukum dalam perkara perlawanan (*derden verzet*) atas penetapan konstatering tanah objek eksekusi, penulis menyarankan agar lembaga peradilan, khususnya pada tingkat pertama, untuk melakukan pemeriksaan setempat dengan cermat terutama pada perkara perdata dengan objek tanah. Pemeriksaan setempat penting untuk menghindari kebingungan terkait batas-batas tanah yang akan dieksekusi pada saat pelaksanaan eksekusi. Dengan demikian tidak diperlukan lagi pelaksanaan konstatering. Selain penguatan pada sisi peradilan, masyarakat juga perlu memiliki kesadaran hukum yang lebih baik terkait hak atas tanah yang mereka miliki atau kuasai. Masyarakat disarankan untuk secara aktif mencatatkan hak milik atas tanah secara sah di lembaga pertanahan, menjaga dokumen bukti kepemilikan yang lengkap, serta mengikuti proses-proses hukum yang sedang berlangsung di wilayah mereka yang berpotensi menyentuh objek tanah yang dikuasai. Selain itu, penting bagi masyarakat untuk memahami bahwa keberatan

terhadap proses hukum bukanlah bentuk pembangkangan, melainkan upaya hukum yang sah dan dijamin oleh sistem peradilan. Dengan demikian, partisipasi masyarakat dalam menjaga dan memperjuangkan hak-haknya dapat berjalan dalam koridor hukum, sekaligus mendukung terciptanya pelaksanaan putusan pengadilan yang adil dan tidak merugikan pihak yang tidak terlibat dalam perkara pokok.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku, Makalah, Jurnal

- Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. (2010) *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Yahya Harahap. (2007) *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rocky Marbun. (2011) *Kiat Jitu Menyelesaikan Kasus Hukum*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- Yahya Harahap. (2021) *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Edisi Revisi*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum. (2008) *Penerapan Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Agama*. Jakarta : Kencana.
- Iskandar Oeripkartawinata. (2008) *Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Digunakan Oleh Pencari Keadilan Menurut Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol XI.
- Sergio Dotulong. (2018) *Analisis Yuridis Keputusan Tata Usaha Negara Yang Dikeluarkan Tanpa Wewenang Sebagai Objek Gugatan Di Pengadilan Tata Usaha Negara*. Jurnal Lex Administratum, Vol. VI.
- Muh. Caesar Fachreza. (2023) *Penggunaan Asas Audi Et Alteram Partem dalam Proses Persidangan Gugatan Sederhana di Pengadilan Negeri*. Collegium Studiosum Jurnal Vol.VI. Universitas Hasanudin.

### Dokumen Resmi, Peraturan Perundang-undangan, Putusan Pengadilan

- Sumarto. *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan Nasional RI*. disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan, Kementerian Dalam Negeri RI, 19 September 2012.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan*. Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2018.
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pengadilan Negeri Praya. *Putusan Nomor: 46/PDT.G/2009/PN.PRA*, tanggal 23 Desember 2010.

Pengadilan Negeri Praya. *Putusan Nomor 77/Pdt.Bth/2019/PN Pya*, tanggal 12 November 2020.

Pengadilan Tinggi Mataram. *Putusan Nomor 230/PDT/2020/PT MTR*, tanggal 3 Februari 2021.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 2384 K/Pdt/2021*, tanggal 28 Oktober 2021.