

Teknik Pemeriksaan Perkara Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap Sita dan Eksekusi di Pengadilan Agama

Muhammad Azharuddin Fikri, S.H.¹

A. PENDAHULUAN

Eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu putusan agar menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, baik secara sukarela maupun secara paksa melalui instrumen negara yang dibenarkan menurut hukum yang berlaku.² Sebagai suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan, terdapat beberapa asas dalam pelaksanaan eksekusi, di antaranya adalah: 1) Putusan yang dieksekusi merupakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap; 2) Putusan tidak dilaksanakan secara sukarela, 3) Amar putusan yang dieksekusi bersifat *condemnatoir*; 4) Eksekusi dipimpin oleh ketua pengadilan.³ Empat asas di atas merupakan ketentuan umum yang wajib terpenuhi dalam kegiatan eksekusi. Terhadap asas pertama, terdapat beberapa pengembangan dalam objek yang dapat dieksekusi, selain putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, pengadilan dapat pula melakukan eksekusi terhadap putusan provisi, putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), putusan akta perdamaian, jaminan kebendaan, dan penetapan pengadilan mengenai sita jaminan (*conservatoir beslag*).

Dalam kegiatan eksekusi tidak jarang muncul keberatan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan haknya atas kegiatan eksekusi atau penyitaan tersebut. Yang dimaksud sebagai pihak ketiga yaitu pihak yang tidak ditarik sebagai pihak berperkara pada perkara sebelumnya, yang mana pihak ketiga tersebut turut dirugikan haknya atas adanya putusan tersebut. Untuk memperjuangkan haknya, pihak ketiga dapat mengajukan upaya hukum luar biasa berupa perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap penetapan sita atau eksekusi.

¹ Calon Hakim pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat

² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), h. 249.

³ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), h. 6-18.

Perlawanan pihak ketiga terhadap sita dan eksekusi (*derden verzet*) menjadi persoalan penting, sebab hasil dari perlawanan dapat mempengaruhi kegiatan penyitaan dan eksekusi yang sedang berjalan. Karena apabila perlawanan dikabulkan, maka putusan tersebut dapat membatalkan penetapan sita dan menghentikan proses eksekusi. Sebagai contoh dalam eksekusi putusan waris yang dalam amar telah ditetapkan lima objek waris berupa tanah. Kemudian saat eksekusi berlangsung terdapat perlawanan dari pihak ketiga yang mendalilkan bahwa dua objek tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJB) yang telah dibuat antara pelawan dengan pewaris saat pewaris masih hidup, yang mana jual beli tanah tersebut telah dibayar lunas oleh pelawan dan jual beli dilakukan dengan itikad baik. Hanya saja pelawan belum sempat melakukan balik nama. Kemudian dalil tersebut telah terbukti di persidangan perkara perlawanan, sehingga perlawanan dikabulkan. Dengan dikabulkannya perlawanan tersebut, otomatis lima objek waris yang telah ditetapkan dalam putusan waris berubah menjadi tiga objek saja yang dapat dieksekusi, karena ternyata dua objek yang lain telah beralih kepemilikan.

Mengingat pentingnya kedudukan perkara *derden verzet* dan dampaknya terhadap kegiatan penyitaan dan eksekusi, pemeriksaan perkara *derden verzet* harus dilakukan secara cermat agar tidak terjadi kesalahan yang merugikan para pihak. Untuk itu penulis tertarik untuk menulis artikel terkait teknik pemeriksaan perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap sita dan eksekusi. Tujuan penulisan artikel ini adalah sebagai catatan bagi penulis pribadi agar lebih cermat dalam memeriksa perkara, khususnya perkara *derden verzet*. Dengan pemeriksaan yang cermat dan sesuai dengan hukum acara, maka akan meminimalisasi potensi kesalahan dalam menjatuhkan putusan.

Pembahasan dalam artikel ini akan lebih difokuskan pada syarat-syarat formal dalam pengajuan perkara *derden verzet* yang menjadi pintu masuk dalam persidangan. Syarat formal tersebut harus dipenuhi agar perlawanan dapat diperiksa lebih lanjut. Selain itu turut diuraikan mengenai teknik pemeriksaan perkara *derden verzet*, khususnya mengenai hal-hal khusus yang berpotensi menimbulkan masalah dalam persidangan.

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian di atas, maka yang menjadi isu atau permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini adalah:

1. Bagaimana tata cara mengajukan perkara *derden verzet*?
2. Bagaimana teknik pemeriksaan perkara *derden verzet*?

C. PEMBAHASAN

1. Tata Cara Mengajukan Perkara *Derden Verzet*

Perkara *derden verzet* pada dasarnya sama dengan perkara gugatan lain yang menjadi kewenangan peradilan agama. Surat perlawanan yang diajukan ke pengadilan harus memenuhi syarat formal dan material agar surat perlawanan tidak cacat yang menyebabkan perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima. Hakim sebelum memeriksa pokok perkara seyogyanya memeriksa terlebih dahulu aspek formalitas suatu surat perlawanan agar menghindarkan diri dari pemeriksaan perkara yang berlarut-larut, namun akhirnya perlawanan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Ag/2024). Dalam meneliti surat perlawanan, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan seperti yang akan diuraikan di bawah ini.

1.1. Objek yang dilawan dalam *derden verzet*

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg dan Pasal 378 Rv, yang menjadi objek perlawanan adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang merugikan pihak ketiga. Saat ini ketentuan tersebut telah mengalami perluasan makna, sehingga objek yang dapat dilawan tidak terbatas pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap saja, melainkan meliputi produk pengadilan lain seperti eksekusi akta perdamaian (*acta van dading*), eksekusi jaminan kebendaan, dan perlawanan terhadap penetapan pengadilan yang berkaitan dengan prosedur penyitaan dan eksekusi.

Berkenaan dengan penetapan pengadilan yang berkaitan dengan proses penyitaan dan eksekusi, M. Yahya Harahap menyebutkan bahwa produk-produk tersebut meliputi: 1) penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*); 2) penetapan sita marital (*marital beslag*); 3) penetapan sita eksekusi (*executorial beslag*); 4) penetapan eksekusi lelang (*executorial verkoop*); 5) penetapan eksekusi riil (*riele*

executie).⁴ Pendapat di atas sejalan dengan ketentuan SEMA No. 3 Tahun 2018 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf b angka 1, yang menerangkan bahwa *derden verzet* atas sengketa tanah dapat diajukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita, penetapan eksekusi, atau penetapan lelang.

Di atas telah disebutkan bahwa penetapan sita jaminan juga termasuk dalam objek *derden verzet*. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan SEMA No. 05 Tahun 2014 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 huruf b yang menyatakan bahwa pihak ketiga yang dirugikan atas sita jaminan tidak dapat mengajukan gugatan intervensi. Karena menurut sifatnya, gugatan intervensi diajukan oleh pihak ketiga untuk menuntut hal-hal yang menyangkut pokok perkara, sedangkan pihak ketiga dalam perkara perlawanan tidak ada kaitannya dengan pokok perkara, melainkan hanya dirugikan karena benda miliknya ikut disita dalam pemeriksaan perkara tersebut. Oleh karena itu, pihak ketiga yang benda miliknya ikut diletakkan sita jaminan dapat mengajukan *derden verzet* ke pengadilan yang melakukan penyitaan agar mengangkat sita jaminan tersebut. Praktik semacam ini dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991 tanggal 28 April 1993 yang memuat kaidah hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *derden verzet*.

1.2. Alasan mengajukan *derden verzet*

Berbeda dengan gugatan kebendaan pada umumnya, dalam perkara *derden verzet* terdapat alasan khusus yang harus dipenuhi. Alasan untuk mengajukan *derden verzet* telah disebutkan secara tegas dalam Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6), yaitu atas dasar kepemilikan. Agar alasan “kepemilikan” tersebut tidak terlalu luas, SEMA No. 3 Tahun 2018 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf b angka 2 memberikan batasan makna “kepemilikan” hanya terbatas pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak gadai tanah. Selain dari alasan-alasan tersebut,

⁴ M. Yahya Harahap, *Perlawanan terhadap Eksekusi Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2021), h. 64.

perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* tidak memenuhi syarat formal sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima.

1.3. Tenggat mengajukan *derden verzet*

Tenggat mengajukan *derden verzet* berbeda menurut objek yang dilawan. Jika objek yang dilawan adalah penetapan eksekusi (riil/lelang), maka pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan sampai sebelum eksekusi berhasil dilaksanakan.⁵ Untuk eksekusi riil, patokan proses eksekusi telah selesai adalah dengan ditandatanganinya berita acara pelaksanaan eksekusi. Sedangkan untuk eksekusi lelang, eksekusi dinyatakan telah selesai ketika objek yang dilelang telah berhasil terjual dengan diterbitkannya risalah lelang. Namun SEMA 04 Tahun 2013 Rumusan Hukum Sub Kamar Perdata Umum angka 7 menyatakan bahwa selama eksekusi pengosongan belum selesai, maka upaya hukum bagi terlelang yang barangnya telah terjual adalah dengan mengajukan perlawanan. Sedangkan jika eksekusi pengosongan telah selesai dilaksanakan, upaya hukum bagi terlelang adalah dengan mengajukan gugatan.

Kemudian untuk perlawanan terhadap sita jaminan, pelawan dapat mengajukan perlawanan selama pemeriksaan perkara masih berjalan, baik pemeriksaan di tingkat pertama, tingkat banding, dan kasasi.⁶ Hal ini dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 996 K/Pdt/1989 tanggal 30 Mei 1991 yang memuat kaidah hukum bahwa bahwa *derden verzet* yang diajukan terhadap sita jaminan yang diletakkan pengadilan dalam suatu perkara perdata, dapat dibenarkan selama putusan perkara yang dilawan belum mempunyai kekuatan hukum tetap serta sita jaminan tersebut belum diangkat.

1.4. Kompetensi pengadilan

Kompetensi pengadilan dibagi menjadi dua, yaitu kompetensi absolut dan kompetensi relatif. Perkara *derden verzet* bukan merupakan perkara yang dapat muncul dengan sendirinya, melainkan dipicu oleh adanya kegiatan penyitaan atau eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan atas perkara yang sudah ada di suatu pengadilan, sehingga kompetensi absolut dalam perkara *derden verzet* mengikuti lingkungan pengadilan yang melaksanakan penyitaan atau eksekusi.

⁵ *Ibid*, h. 90.

⁶ *Ibid*, h. 94-95.

Namun apabila perkara asal mengandung sengketa hak milik yang berkaitan dengan kewenangan peradilan agama, maka berdasarkan Penjelasan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 jo. SEMA No. 7 Tahun 2012, perlawanan terhadap eksekusi putusan pengadilan agama tentang “kepemilikan” obyek sengketa (*derden verzet*) yang pelawannya bukan sebagai pihak dalam perkara yang diputus oleh pengadilan agama tersebut, maka perlawanan diajukan ke pengadilan negeri.

Kemudian terhadap kompetensi relatif dalam mengajukan perkara *derden verzet*, terdapat dua ketentuan yang berbeda antara HIR/RBg dan Rv. Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg menyatakan bahwa perlawanan diajukan di pengadilan agama yang secara nyata melakukan kegiatan penyitaan atau eksekusi objek sengketa. Ketentuan tersebut turut dituangkan dalam SEMA No. 1 Tahun 2010 tentang Permintaan Bantuan Eksekusi serta Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama (Buku II) yang memuat ketentuan serupa.⁷ Sebagai contoh berdasarkan ketentuan tersebut, apabila perkara asal diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, lalu karena objek yang dieksekusi terletak di wilayah hukum Pengadilan Agama Bekasi, maka penyitaan dan eksekusi akan dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Bekasi melalui permintaan bantuan eksekusi. Sehingga apabila terdapat perlawanan dari pihak ketiga, perlawanan harus diajukan kepada Pengadilan Agama Bekasi sebagai pengadilan agama yang secara nyata melakukan penyitaan atau eksekusi.

Berbeda dengan ketentuan HIR/RBg, Pasal 379 Rv memberikan ketentuan bahwa perkara *derden verzet* diajukan kepada pengadilan agama yang mengeluarkan putusan atau penetapan yang merugikan pihak ketiga. Ketentuan di atas terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1982 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1998 yang memuat kaidah hukum bahwa perkara gugat bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi, maka yang berwenang untuk memeriksa *derden verzet* yang diajukan terhadap eksekusi tersebut adalah pengadilan yang menerbitkan “penetapan perintah eksekusi” dan bukan

⁷ Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama (Buku II)*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2013), h. 217.

pengadilan yang menerima delegasi pelaksanaan eksekusi. Sehingga misalnya perkara asal diputus oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, sedangkan objek terletak di wilayah hukum Pengadilan Agama Bekasi dan kegiatan penyitaan atau eksekusi dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Bekasi melalui prosedur permohonan bantuan, maka menurut ketentuan di atas jika terdapat perlawanan dari pihak ketiga, perlawanan harus diajukan kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat sebagai pengadilan yang memutus perkara asal dan sebagai pengadilan yang menerbitkan penetapan perintah eksekusi.

Dengan perbedaan ketentuan antara Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg dan 379 Rv, M. Yahya Harahap berpendapat bahwa ketentuan dalam Pasal 379 Rv lebih rasional karena pengadilan yang mengeluarkan putusan atau penetapan yang dilawan lebih memahami perkara asal dibandingkan dengan pengadilan lain yang menerima permohonan bantuan sita atau eksekusi.⁸ Selain itu ketentuan Pasal 379 Rv dianggap lebih efektif. Sebab apabila pelawan adalah pemilik dari lima buah objek sengketa yang terletak di lima wilayah hukum pengadilan yang berbeda, maka pelawan hanya cukup mengajukan perlawanan kepada pengadilan yang mengeluarkan putusan atau penetapan.⁹ Jika mengikuti ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg, maka pelawan harus mengajukan perlawanan kepada lima pengadilan yang berbeda, padahal kerugian yang diderita pihak ketiga disebabkan oleh satu putusan atau penetapan yang sama. Tentu hal ini sangat merugikan pelawan karena harus mengeluarkan tenaga dan biaya yang lebih besar hanya untuk melawan satu putusan atau penetapan yang dikeluarkan oleh pengadilan yang sama.

Menurut penulis, sebaiknya para hakim tetap mengikuti ketentuan yang terdapat dalam Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 ayat (6) RBg jo. SEMA No. 1 Tahun 2010 karena ketentuan tersebutlah yang menjadi pendapat Mahkamah Agung saat ini. Namun dalam kondisi tertentu seperti adanya perlawanan terhadap beberapa objek yang berada di beberapa wilayah hukum pengadilan yang berbeda, ketentuan Pasal 379 Rv dapat dipertimbangkan apabila hakim

⁸ M. Yahya Harahap, *Perlawanan terhadap Eksekusi...*, *Op.Cit.*, h. 122.

⁹ *Ibid.*, h. 123.

menilai bahwa prinsip persidangan yang cepat, sederhana dan berbiaya ringan lebih terpenuhi apabila persidangan dilaksanakan berdasarkan Pasal 379 Rv.

1.5. Para pihak dalam perkara *derden verzet*

Menurut SEMA No. 3 Tahun 2018 angka 1 huruf b angka 4, semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara *derden verzet*. Sehingga posisi pihaknya adalah seperti tabel di bawah ini:

Pelawan	Terlawan
Pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan atas suatu putusan atau penetapan pengadilan.	Penggugat dan Tergugat/Turut Tergugat dalam perkara asal atau perkara yang dibantah.

Para pihak yang ditarik dalam perkara *derden verzet* merupakan syarat formal dalam suatu perlawanan. Kesalahan dalam mendudukkan pihak dalam perkara *derden verzet* berakibat pada perlawanan yang salah pihak (*error in persona*) atau perlawanan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*). Sehingga berpotensi membuat perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima.

1.6. Konstruksi surat perlawanan

Konstruksi surat perlawanan sama dengan gugatan pada umumnya. Dalam surat perlawanan setidaknya harus memuat hal-hal di bawah ini:¹⁰

a. Identitas para pihak

Dalam surat perlawanan setidaknya harus diuraikan identitas pelawan dan identitas terlawan berupa NIK para pihak, nama para pihak, alamat tempat tinggal senyatanya para pihak, dan kedudukan para pihak dalam perkara tersebut (sebagai pelawan/terlawan).

b. Posita perlawanan

Posita perlawanan harus diterangkan antara lain hubungan hukum antara pelawan dengan terlawan, objek yang dilawan, alasan mengajukan perlawanan, dan dalil mengenai kepemilikan atas objek yang dilawan.

¹⁰ Disarikan dari M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2024), h. 56-67.

c. Petitum perlawanan

Memuat pernyataan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar/jujur, dilanjutkan dengan perintah pengangkatan sita/membatalkan penetapan eksekusi/membatalkan penetapan lelang apabila perlawanan dikabulkan. Di luar hal tersebut, pelawan tidak dapat meminta hal lain seperti ganti kerugian.

Selain harus memuat ketiga hal di atas, hal lain yang perlu diperhatikan yaitu dalam perkara *derden verzet* dilarang untuk digabungkan dengan perkara lain. Sehingga dalam perkara *derden verzet* murni untuk memeriksa apakah objek yang disita atau dieksekusi adalah milik pihak ketiga atau bukan. Jika perkara *derden verzet* digabung dengan perkara lain seperti gugatan waris, gugatan harta bersama, atau perkara lainnya, maka perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.¹¹ Prinsip tersebut terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 334 K/AG/1999 tanggal 6 Januari 2003, yang memuat kaidah hukum bahwa Perlawanan *derden verzet* tidak dapat digabung dengan gugatan lainnya, oleh karenanya, permohonan penetapan ahli waris dari almarhum fulan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Teknik Pemeriksaan Perkara *Derden Verzet*

Pada dasarnya pemeriksaan perkara *derden verzet* sama dengan pemeriksaan gugatan biasa. Persidangan dimulai dengan sidang pertama, mediasi, jawab menjawab, pembuktian, kesimpulan, dan pengucapan putusan. Dalam tulisan ini akan lebih menekankan pembahasan pada aspek yang penting seperti pembuktian yang merupakan kunci suatu perkara. Untuk mewujudkan putusan yang berkeadilan, maka hakim harus cermat dalam memeriksa perkara. Berikut ini beberapa hal penting yang harus diperhatikan oleh hakim ketika memeriksa perkara *derden verzet*.

2.1. Memeriksa formalitas surat perlawanan

Surat perlawanan merupakan pintu masuk bagi pelawan untuk menuntut haknya melalui pengadilan. Seperti yang telah di uraikan pada pembahasan sebelumnya, dalam surat perlawanan harus memuat tuntutan hak yang di

¹¹ Muchlis, *Hak Keperdataan dalam Proses Peradilan: Menggali Hukum melalui Putusan Pengadilan*, (Surabaya: Pustaka Saga, 2025), h. 198.

dalamnya mengandung sengketa yang kemudian menjadi dasar bagi hakim dalam memeriksa dan memutus perkara.¹²

Mengingat pentingnya surat perlawanan, maka surat perlawanan harus memenuhi syarat formal dan material sebagaimana telah diuraikan dalam pembahasan sebelumnya, yaitu terdiri dari objek perlawanan, alasan mengajukan perlawanan, kompetensi pengadilan yang dituju, mendudukkan para pihak dalam perkara perlawanan, tenggat mengajukan perlawanan, dan kecermatan dalam menonstruksi surat perlawanan. Apabila dalam surat perlawanan telah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka pemeriksaan perkara dapat dilanjutkan tahap demi tahap. Sedangkan apabila dalam surat perlawanan terdapat kesalahan dalam merumuskan hal-hal di atas, maka perlawanan dianggap cacat formal sehingga pemeriksaan perlawanan tidak perlu dilanjutkan dan perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima.

2.2. Dalam perkara *derden verzet* tidak diperkenankan memeriksa kembali materi pokok perkara pada putusan yang dilawan

Pokok sengketa dalam perkara *derden verzet* adalah adanya benda milik pihak ketiga yang disita atau dieksekusi oleh pengadilan. Sehingga tuntutan dalam perkara *derden verzet* adalah untuk mengangkat sita atau membatalkan penetapan eksekusi yang sedang berlangsung. Dengan batasan perlawanan tersebut, maka hakim tidak diperbolehkan untuk memeriksa kembali pokok perkara asal karena akan muncul dua putusan yang saling bertentangan.

2.3. Terlawan dilarang mengajukan gugatan reconvensi dalam perkara *derden verzet*

Larangan bagi terlawan untuk mengajukan gugatan reconvensi secara tegas telah dituangkan dalam Pasal 132a ayat (1) angka 3 HIR/Pasal 167 ayat (1) angka 3 RBg yang menyatakan:

“(1) Dalam tiap-tiap perkara, maka orang yang digugat berhak akan memasukkan gugatan reconvensi, kecuali:

...

3. Dalam perkara perselisihan tentang menjalankan putusan hakim”.

¹² A. Mukti Arto, *Praktik Perkara Perdata Agama Berbasis Perlindungan Hukum dan Keadilan*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2024), h. 73.

Alasan dari dilarangnya mengajukan gugatan rekonvensi dalam perkara *derden verzet* menurut R. Tresna yaitu karena yang disengketakan dalam perkara *derden verzet* bukan lagi mengenai pokok perkara antara penggugat dan tergugat dalam perkara asal, melainkan sudah masuk pada ranah pelaksanaan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.¹³ Jika terdapat gugatan rekonvensi dalam perkara *derden verzet*, sudah selayaknya apabila gugatan rekonvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formal pengajuan gugatan rekonvensi. Walau demikian, penggugat rekonvensi tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan tersebut dalam perkara tersendiri.

2.4. Memeriksa eksepsi kewenangan mengadili dalam sidang insidental jika dalam jawaban terlawan memuat eksepsi

Eksepsi merupakan tangkisan atau bantahan yang diajukan oleh Tergugat terhadap surat perlawanan dari Pelawan. Pada intinya, tujuan dari eksepsi adalah agar suatu perlawanan tidak perlu dilanjutkan karena di dalamnya terdapat cacat formal.¹⁴ Salah satu bentuk dari eksepsi adalah eksepsi mengenai kewenangan mengadili.

Apabila dalam jawaban pertama terlawan memuat eksepsi kewenangan mengadili, maka berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/Pasal 162 RBg hakim harus menjawab eksepsi tersebut dalam putusan sela setelah memeriksa eksepsi tersebut dalam sidang insidental.¹⁵ Dalam persidangan insidental tersebut hakim dapat memerintahkan para pihak untuk menghadirkan alat bukti yang mengukuhkan dalil masing-masing. Setelah hakim memeriksa dalil dan alat bukti dari para pihak, selanjutnya hakim menjawabnya dalam putusan sela. Apabila eksepsi tersebut dikabulkan, maka putusan tersebut menjadi putusan akhir yang dapat diajukan upaya hukum banding.¹⁶ Sedangkan jika eksepsi tersebut ditolak, maka putusan tersebut menjadi putusan sela dan pemeriksaan perkara dilanjutkan ke tahap pemeriksaan pokok perkara.¹⁷ Apabila hakim tidak

¹³ R. Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005), h. 114.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, h. 124.

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata...*, *Op.Cit.*, h. 490.

¹⁶ *Ibid.*, h. 491.

¹⁷ *Ibid.*, h. 490.

memeriksa eksepsi tersebut dalam sidang insidental sebelum menjatuhkan putusan akhir, maka menurut SEMA No. 5 Tahun 2014 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 2 huruf a, praktik tersebut dikualifikasi sebagai kesalahan dalam menerapkan hukum acara perdata.

2.5. Memeriksa alat bukti hak kepemilikan atas objek sengketa berupa tanah yang belum bersertifikat

Dalam pembahasan sebelumnya telah diuraikan mengenai alasan untuk mengajukan *derden verzet* adalah karena alasan kepemilikan seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak gadai tanah. Dalam hal pelawan (pihak ketiga) mendalilkan bahwa objek tanah yang disita atau dieksekusi oleh pengadilan agama merupakan miliknya, maka ia harus membuktikan dalil tersebut berdasarkan sertifikat hak atas tanah (SHM, SHGB, SHGU, atau SHP) yang merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.¹⁸

Walaupun peraturan perundang-undangan sudah mewajibkan agar setiap tanah didaftarkan, masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanah miliknya. Apabila tanah yang belum bersertifikat menjadi objek sengketa dalam perkara *derden verzet*, pelawan dapat membuktikan kepemilikan tanah tersebut dengan menghadirkan tanda bukti tanah bekas milik adat lain seperti **petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, ketitir, verponding Indonesia, atau alat bukti bekas hak milik tanah adat lainnya**.¹⁹ Hanya saja menurut Pasal 96 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021) jo. Pasal 76A ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tersebut dinyatakan tidak berlaku setelah lima tahun sejak PP 18/2021 berlaku, artinya alat bukti tanah bekas milik adat tersebut hanya berlaku sampai tahun 2026. Setelah tahun 2026, maka alat bukti tanah bekas milik adat hanya berlaku sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah.

¹⁸ Aartje Tehupeiory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asas Sukses, 2012), h. 38.

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2019), h. 40.

2.6. Apakah Akta Jual Beli (AJB) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah?

Dalam praktik jual beli tanah cukup sering didapati bahwa masyarakat melakukan jual beli tanah dengan hanya membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara penjual dengan pembeli, namun PPJB tersebut tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan akta jual beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan balik nama objek tanah tersebut karena alasan tertentu. Padahal dengan dilakukannya pendaftaran objek tanah tersebut kepada pembeli selaku pemilik yang baru, maka hak-hak pembeli akan lebih terlindungi. Apabila di kemudian hari tanah tersebut menjadi sengketa di pengadilan agama lalu diletakkan sita atau tanah tersebut akan dieksekusi, apakah pembeli dapat menuntut haknya dengan mengajukan *derden verzet*?

Terhadap pertanyaan di atas, maka perlu diuraikan terlebih dahulu ketentuan mengenai jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan terkait. Kegiatan jual beli tanah berbeda dengan jual beli objek selain tanah. Jual beli tanah menganut asas terang dan tunai.²⁰ Asas terang memiliki maksud bahwa jual beli tanah wajib dilaksanakan di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau di hadapan kepala desa jika tanah tersebut belum terdaftar.²¹ PPAT kemudian membuat AJB yang dapat dijadikan dasar bagi pembeli untuk melakukan pendaftaran tanah atas nama pembeli. Sedangkan asas tunai adalah bahwa penjual dan pembeli harus melaksanakan prestasi secara bersamaan.²² Pembeli wajib membayar secara lunas maupun kredit sesuai dengan harga yang disepakati, sedangkan penjual wajib menyerahkan tanahnya kepada pembeli. Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang dilangsungkan di hadapan PPAT dan telah diterbitkan AJB dapat dianggap telah terjadi peralihan hak atas tanah walaupun belum didaftarkan ke kantor pertanahan setempat. Sehingga AJB dapat digunakan sebagai alat bukti bahwa tanah yang disita atau dieksekusi adalah milik pelawan.

²⁰ *Ibid*, h. 281.

²¹ Anna Yulianti, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah: Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, (Bandung: Alumni, 2022), h. 69.

²² *Ibid*, h. 69-70.

Sedangkan untuk PPJB sebagai alat bukti kepemilikan tanah, PPJB tidak sama dengan AJB secara bentuk, sifat, dan kegunaan. PPJB merupakan perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli mengenai rencana jual beli tanah, seperti objek tanah, harga, pembayaran, dan kesepakatan lain sesuai yang dikehendaki para pihak. Jadi fungsi PPJB adalah sebagai sarana pengikat bagi calon penjual dan calon pembeli sebelum keduanya lanjut pada tahap AJB. Dengan sifat seperti itu, maka pada dasarnya PPJB tidak dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan, karena dalam PPJB hanya berisi kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli tentang jual beli tanah, dan secara hukum belum dapat membuktikan adanya peralihan hak. Walau demikian, SEMA No. 4 Tahun 2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 angka 7 menyatakan bahwa dalam PPJB dapat dianggap telah terjadi peralihan hak atas tanah (kepemilikan) dengan syarat: 1) pembeli telah membayar lunas sesuai harga yang disepakati; 2) pembeli telah menguasai objek jual beli; 3) jual beli dilakukan dengan itikad baik. Berdasarkan ketentuan di atas, PPJB secara terbatas dapat dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah apabila memenuhi ketiga syarat di atas secara kumulatif.

2.7. Memeriksa unsur itikad baik (*good faith*) dalam jual beli tanah

SEMA No. 4 Tahun 2016 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 angka 7) telah memberikan kebolehan bagi pelawan untuk menggunakan PPJB sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah dengan beberapa syarat, salah satunya adalah adanya unsur itikad baik dalam kegiatan jual beli tanah. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata, prinsip itikad baik wajib dipenuhi dalam setiap perjanjian. Lebih lanjut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012 tanggal 31 Mei 2012, pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan kegiatan jual beli yang dilakukannya harus dianggap sah. Dengan adanya syarat tersebut, maka hakim wajib memeriksa ada/tidaknya unsur itikad baik dalam jual beli tanah jika objek sengketa dalam perkara *derden verzet* belum terdaftar atas nama pelawan/pembeli.

Walaupun Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata mewajibkan agar suatu perjanjian dilaksanakan berdasarkan itikad baik, namun dalam pasal tersebut tidak menjelaskan lebih lanjut serta memberikan definisi yang jelas mengenai

apa yang dimaksud sebagai itikad baik.²³ Hal ini terjadi karena prinsip itikad baik ini berada dalam tataran nilai yang bersifat abstrak dan sulit untuk dijabarkan secara konkrit.²⁴ Untuk mempermudah hakim dalam mengetahui kategori pembeli yang beritikad baik dalam kegiatan jual-beli yang objeknya berupa tanah, SEMA No. 05 Tahun 2014 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 telah menggariskan beberapa ciri-ciri pembeli yang beritikad baik, antara lain:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 24 tahun 1997), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan (Hak Tanggungan), atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Mengingat begitu abstraknya prinsip pembeli beritikad baik, beberapa kriteria di atas hanyalah berfungsi sebagai panduan awal bagi hakim dalam memeriksa unsur itikad baik dalam sengketa yang objeknya berupa tanah. Agar pelawan/pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik,

²³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 134.

²⁴ Widodo Dwi Putro, *et.al.*, *Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, (Jakarta: LelP, 2016), H. 31.

seorang pelawan/pembeli setidaknya harus memenuhi unsur-unsur di atas. Untuk membuktikan adanya unsur itikad baik dalam jual beli, hakim dapat menggali fakta berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh para pihak.

2.8. Pertimbangan hukum dan amar putusan perkara *derden verzet*

Dalam perkara *derden verzet*, selain dilarang untuk memeriksa materi perkara asal, hakim juga dilarang untuk menetapkan kepemilikan atas objek sengketa tersebut dalam amar putusan perlawanan. Hal ini telah digariskan dalam SEMA No. 3 Tahun 2018 Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 1 huruf b angka 2 yang menyatakan bahwa tentang “kepemilikan” atas objek yang disengketakan itu hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum mengenai status kepemilikan atas objek sengketa. Status kepemilikan objek sengketa tidak perlu dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya “kepemilikan”.

Dari pertimbangan hukum tersebut, kemudian hakim menuangkan hasil analisisnya ke dalam amar putusan dengan struktur amar sesuai dengan ketentuan SK KMA No. 359/KMA/SK/XII/2022 tentang Template dan Pedoman Penulisan Putusan/Penetapan Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada Empat Lingkungan Peradilan di Bawah Mahkamah Agung.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pada dasarnya perkara perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet* terhadap sita atau eksekusi sama dengan perkara gugatan biasa. Hanya saja dalam perkara *derden verzet* terdapat beberapa hal yang berbeda dengan gugatan secara umum. Merumuskan surat perlawanan dengan benar merupakan kunci utama dalam pemeriksaan perkara *derden verzet*. Karena kesalahan dalam merumuskan surat perlawanan merupakan cacat formil yang berakibat perlawanan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Untuk itu hakim harus betul-betul memeriksa formalitas surat perlawanan sebelum memeriksa pokok perkara.

Selain kekhususan dalam merumuskan surat perlawanan, prosedur pemeriksaan perkara *derden verzet* harus dilakukan secara cermat oleh hakim. Dimulai dari pemeriksaan formalitas surat perlawanan hingga penyusunan

putusan. Karena kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa perkara akan memberikan putusan yang adil kepada para pihak.

Daftar Pustaka

Buku:

- Arto, A. Mukti, *Praktik Perkara Perdata Agama Berbasis Perlindungan Hukum dan Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2024.
- Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama (Buku II)*, (Jakarta: Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama, 2013).
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2024.
- _____, *Perlawanan terhadap Eksekusi Grosse Akta serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2021.
- _____, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2014.
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009.
- Muchlis, *Hak Keperdataan dalam Proses Peradilan: Menggali Hukum melalui Putusan Pengadilan*, Surabaya: Pustaka Saga, 2025.
- Putro, Widodo Dwi, *et.al.*, *Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta: LelIP, 2016.
- R. Tresna, *Komentar HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Tehupeiory, Aartje, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asas Sukses, 2012.
- Yulianti, Anna, *Urgensi Digitalisasi Sistem Pendaftaran Tanah: Guna Memberikan Perlindungan Hukum dan Tercapai Kepastian Hukum dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Bandung: Alumni, 2022.

Peraturan Perundang-Undangan:

Burgerlijk Wetboek. Staatsblad Tahun 1847 No. 23.

Reglement op de Rechtsvordering. Staatsblad Tahun 1847 No. 52.

Reglement Tot Regeling van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Jawa en Madura. Staatsblad Tahun 1927 No. 227.

Het Herziene Indonesisch Reglement. Staatsblad Tahun 1941 No. 44.

Undang-Undang tentang Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN Tahun 1960 No. 104, TLN No. 2043.

Undang-Undang tentang Peradilan Agama. UU Nomor 7 Tahun 1989. LN Tahun 1989 No. 49, TLN No. 3400. Sebagaimana diubah terakhir oleh UU Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. LN Tahun 2009 No. 159, TLN No. 5078.

Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997. LN Tahun 1997 No. 59.

Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021. LN Tahun 2021 No. 28, TLN No. 6630.

Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. BN Tahun 2021 No. 953.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Permintaan Bantuan Eksekusi, SEMA Nomor 1 Tahun 2010.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2012 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA Nomor 07 Tahun 2012.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA Nomor 04 Tahun 2013.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA Nomor 05 Tahun 2014.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, SEMA Nomor 3 Tahun 2018.

Putusan Pengadilan:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 996 K/Pdt/1989, tanggal 30 Mei 1991.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/1991, tanggal 28 April 1993.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1982 K/Pdt/1994, tanggal 29 April 1998.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 334 K/ AG/1999, tanggal 6 Januari 2003.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1267 K/Pdt/2012, tanggal 31 Mei 2012.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 559 K/Ag/2024.