

## **Implikasi Hukum Atas Putusan *Derden Verzet* dalam Perkara Nomor 14/PK/Pdt/2019 Mengenai Bantahan terhadap Sita Eksekusi di Tinjau dari Hukum Acara Perdata**

**Alya Pradhnyana<sup>\*</sup>, Toto Tohir Suriaatmadja, Rimba Supriatna**

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

\*alyanyana.job@gmail.com, totorerat@yahoo.com, rimba@unisba.ac.id

**Abstract.** *Derden Verzet* is one of the extraordinary legal efforts made by a third party in a civil case. The third party here is the party who in the previous case did not participate in the litigation and or was not involved at all. *Derden Verzet* is filed when the property rights of the third party have been violated due to a decision. The problem in this research is how the aspects of justice for the decision against *Derden Verzet*'s lawsuit in the case of Number 14/PK/Pdt/2019 in conjunction with Number 133/Pdt.Bth/2012/PN.BB, and excess or legal consequences of *Derden Verzet*'s decision. The research method for this legal research is a normative juridical approach, with a legal analysis method in the form of legal refinement, based on data sources relating to Civil Procedure Law. Suggestions that can be conveyed to the Panel of Judges in writing this Legal Research are to be more careful in granting the request for confiscation of execution so that the determination of the confiscation of execution doesn't violate the property rights of third parties.

**Keywords:** *Derden Verzet, confiscation of execution, Civil Procedure Law*

**Abstrak.** *Derden Verzet* adalah salah satu Upaya Hukum Luar biasa yang di ajukan oleh pihak ketiga dalam suatu sengketa keperdataan. Pihak ketiga disini ialah pihak yang pada perkara sebelumnya tidak ikut berperkara dan atau sama sekali tidak terlibat. *Derden Verzet* diajukan ketika hak milik dari pihak ketiga tersebut telah dilanggar karena adanya suatu putusan. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana aspek keadilan atas putusan terhadap gugatan *Derden Verzet* dalam perkara Nomor 14/PK/Pdt/2019 jo Nomor 133/Pdt.Bth/2012/PN.BB, dan excess atau akibat hukum atas putusan *Derden Verzet* tersebut. Adapun yang menjadi metode penelitian skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif, dengan metode analisi hukum berupa penghalusan hukum, berdasarkan sumber data yang berkaitan dengan Hukum Acara Perdata. Saran yang dapat di sampaikan untuk Majelis Hakim dalam penulisan skripsi ini adalah untuk lebih berhati-hati dalam mengabulkan permohonan sita eksekusi agar penetapan sita eksekusi tersebut tidak melanggar hak milik pihak ketiga.

**Kata Kunci:** *Derden Verzet, sita eksekusi, Hukum Acara Perdata*

## A. Pendahuluan

Dalam mengatur tata cara penyelesaian sengketa keperdataan, Hukum Acara Perdata terdapat beberapa perundang-undangan Hukum Acara Perdata yang dapat mengatasi persengketaan di bidang perdata dengan cara yang efektif dan efisien sesuai dengan asas sederhana, mudah, dan biaya ringan.

Peraturan perundang-undangan Hukum Acara Perdata yang ada dan berlaku sampai saat ini tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan, baik peraturan perundang-undangan peninggalan Pemerintah Hindia Belanda maupun peraturan perundang-undangan produk Negara Kesatuan Republik Indonesia yaitu antara lain terdapat dalam:

1. Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR);
2. Het Rechtsreglement Voor de Buitengewesten (RBG);
3. Reglement op de Burgelijke Rechtsvordering voor europeanen (RV);
4. Buku IV burgerlijk Wetboek (BW) atau yang lebih di kenal KUHper tentang Pembuktian dan Daluwarsa.

*Derden Verzet* adalah upaya Hukum yang yang diajukan oleh pihak ketiga atas penyitaan milik pihak ketiga. Yahya Harahap menjelaskan bahwa pihak ketiga yang bersangkutan dapat mengajukan perlawanan dalam bentuk *Derden Verzet* atau perlawanan pihak ketiga terhadap *Conservatoir Beslag* yang sering disingkat CB (sita jaminan).

Demikian penegasan Putusan MA No. 3089 K/Pdt/1991 yang menjelaskan, sita jaminan (CB) yang diletakkan di atas milik pihak ketiga memberi hak kepada pemiliknya untuk mengajukan *Derden Verzet* 1). Jadi yang menjadi objek dari *Derden Verzet* itu sendiri adalah sita jaminan (CB) dan sita eksekusi, oleh karenanya *Derden Verzet* hanya dapat diajukan apabila telah ada penetapan eksekusi yang dikeluarkan oleh ketua Pengadilan Negeri yang telah memeriksa dan memutus perkara asal pada tingkat pertama 2)

Sebagai contoh upaya Hukum *Derden Verzet* adalah sengketa *Derden Verzet* yang terjadi di Desa rahayu , Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung. Peristiwa ini telah berlangsung kurang lebih selama 9 tahun, dimana pihak yang mengajukan *Derden Verzet* merasa hak nya terganggu akibat gugatan yang diajukan oleh pihak C terhadap pihak B dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan Nomor putusan 127/Pdt.G/2010/PN.BB serta penetapan sita eksekusi Nomor 15/Pdt.Eks.G/2012/Pn.BB terhadap tanah yang ia miliki (dalam hal ini adalah pihak A) akibat peristiwa jual beli antara pihak A dengan pihak B. Peristiwa jual beli antara pihak A dan Pihak B dinilai sah secara hukum karena ketika terjadinya peristiwa tersebut tanah yang diperjual belikan tidak dalam keadaan sita dan telah di balik namakan oleh pihak A.

Di dalam perlawanan *Derden Verzet* itu sendiri pastilah ada salah satu pihak yang sangat dirugikan dan satu pihak yang sangat diuntungkan, karena pihak yang terlibat dalam perlawanan *Derden Verzet* bukan hanya 2 pihak melainkan 3 pihak. Maka dari itu dampak dari *Derden Verzet* itu sendiri atau terkhusus *Derden Verzet* dalam skripsi ini berpotensi menimbulkan masalah berkelanjutan. Maka dicarilah aspek keadilan atas putusan terhadap gugatan *derden verzet* tersebut. Namun jika ternyata keadilan belum terasa oleh semua pihak yang terlibat dan permasalahan-permasalahan baru akibat dampak *Derden Verzet* tersebut benar terjadi, maka dicarilah upaya hukum alternative dari putusan atas gugatan *Derden Verzet* sehingga tidak terjadi konflik berkepanjangan.

Objek penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah Perkara Nomor 14 PK/Pdt/2019 tentang bantahan terhadap sita eksekusi. penulis merasa perlu untuk mengkaji lebih mengenai perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) dengan tujuan agar dapat mengetahui dampak putusan tersebut terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perkara tersebut

Maka dapat di tarik inti permasalahan disini adalah:

1. Bagaimana aspek keadilan atas putusan terhadap gugatan *Derden Verzet*?
2. Bagaimana akibat Hukum atas putusan *Derden Verzet* dalam sengketa kasus tersebut?

## B. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sebuah metode, sistematika dan pemikiran tertentu untuk memperoleh data-data yang diperlukan. Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan meneliti bahan-bahan sekunder yang ada dengan spesifikasi penelitian menggunakan deskriptif analitis yang menggambarkan peraturan hukum secara menyeluruh, penulis menggunakan jenis dan sumber data berupa data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dengan teknik pengumpulan data berupa studi kepustakaan, dan teknik analisis berupa kualitatif.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

**Analisis Aspek Keadilan Dalam Putusan 14/PK/Pdt/2019 terhadap gugatan derden verzet** *Derden verzet* yang dilakukan pihak ketiga atas Hak milik atas tanah adalah hal yang paling sering dijumpai dalam suatu kasus. Kebolehan mengajukan gugatan *Derden verzet* terhadap sita eksekusi atau putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan, apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan maka jalur yang di tempuh sudah bukan lagi upaya *Derden verzet* melainkan harus berbentuk upaya gugatan. *Derden verzet* yang ada dalam perkara Nomor 14/PK/Pdt/2019 juga di ajukan oleh Pihak A terhadap sita eksekusi Nomor 127/Pdt.G/2010/PN.BB Jo Penetapan sita eksekusi 15/Pdt.eks.G/2012/PN.BB.

Berdasarkan bukti-bukti yang telah diperoleh oleh pengadilan pada perkara bantahan *Derden verzet* Nomor 133/PDT.BTH/2012/PN.BB hingga tahap PK (peninjauan kembali) dengan Nomor putusan 14/PK/Pdt/2019 Pihak A telah memenuhi unsur dalam pasal 195 ayat (6) HIR atau pasal 206 ayat (6) Rbg dan juga pasal 378-383 Rv, yang mana bunyi pasal-pasal tersebut menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan *Derden verzet* adalah perlawanan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan merugikan pihak ketiga.

Dan dalam gugatan bantahannya tersebut pihak A sebagai pihak ketiga telah berusaha untuk mengemukakan alasan-alasan yang dapat diterima demi membuktikan bahwa barang yang disita adalah benar hak miliknya.

Pada umumnya pihak ketiga disini adalah pihak yang dirugikan namun tidak ada sangkut pautnya dengan perkara atau pihak-pihak yang sedang bersengketa, tetapi barang-barang yang sedang dipersengketakan adalah sah miliknya, baik terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak yang disita oleh pengadilan.

Berdasarkan Uraian diatas maka dalam perkara *Derden verzet* Nomor 133/PDT.BTH/2012/PN.BB hingga tingkat Peninjauan Kembali dengan Nomor putusan 14/PK/Pdt/2019, telah sesuai dengan Hukum dan Harus diadili demi memberikan keadilan terhadap Pihak A sebagai pihak yang hak miliknya terancam.

Unsur-unsur yang telah terpenuhi sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan *derden verzet* ini telah sesuai dengan hukum adalah sebagai berikut:

1. Putusan yang diajukan gugatan telah memiliki kekuatan hukum tetap, karena gugatan bantahan tersebut diajukan terhadap sita eksekusi Nomor 15/Pdt.eks.G/2012/PN.BB yang mana putusan tersebut merupakan eksekusi terhadap putusan Nomor 127/Pdt.G/2010/PN BB;
2. Unsur kedua adalah pihak yang mengajukan gugatan bukanlah pihak tergugat/turut tergugat maupun pihak yang terlibat dalam perkara gugatan antara Pihak B dan Pihak C melawan pihak D;
3. Unsur ketiga adalah, barang yang dijadikan sita eksekusi adalah barang yang sah milik Pihak ketiga (Pihak A) dengan bukti surat kepemilikan nomor 2772 dan 2773.

Namun tidak menutup kemungkinan Bahwa keadilan yang harus didapatkan akibat perkara ini bukan hanya untuk pihak A saja, namun Pihak-pihak lain yang turut berperkar dalam sengketa tersebut.

Sesuai dengan asas Hukum Acara Perdata dimana hakim harus mendengarkan kedua belah pihak dan perlakuan yang di dapatkan oleh kedua belah pihak haruslah sama, *Audi Et Alteram Partem Atau Eines Mannes Rede Ist Keines Mannes Rede, Man Soll Sie Horen Alle Beide* (hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak saja).

Merujuk pada penjelasan kasus yang ada pada Bab III, walaupun Upaya Hukum *Derden verzet* sudah dilaksanakan sesuai dengan aturan Hukum, tetapi pada fakta di lapangan putusan ini belum memberikan hasil yang maksimal kepada para pihaknya.

Tahun 2012 sendiri sebelum adanya Upaya Hukum *Derden verzet* mengenai bantahan terhadap sita eksekusi ini telah diadakan upaya hukum non litigasi, yaitu mediasi namun ternyata proses mediasi tersebut tidak membuahkan hasil maka pihak penggugat membawa sengketa ini ke pengadilan atau jalur litigasi.

Mengapa proses mediasi tersebut tidak mencapai kesepakatan? jika di simak secara teliti dari putusan-putusan pada sengketa ini, Pihak A dan Pihak D sama-sama bersikukuh untuk mendapatkan hak mereka. Namun terdapat letak perbedaan di antara keduanya, walaupun yang terganggu sama-sama hak milik mereka tetapi dalam sengketa ini Pihak A sebagai pihak ketiga adalah pihak yang pada akhirnya hak nya terlanggar akibat perbuatan Pihak B dan Pihak C yang tidak memenuhi utang piutang mereka terhadap pihak D.

Pihak D sendiri telah mengupayakan penagihan utang piutang kepada Pihak B dan Pihak C jauh sebelum pihak B dan C menjual kedua aset tanah dan bangunan tersebut kepada pihak A, akan tetapi eksekusi terhadap kedua tanah tersebut yang diupayakan oleh pihak D dilakukan ketika kedua tanah dan bangunan tersebut telah menjadi milik A dan sudah dibalik namakan.

Namun perlu di ingat kembali, bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Pihak B dan Pihak C kepada Pihak A dilakukan dengan itikad baik, dan objek jual beli yang berupa tanah dan bangunan tersebut pun dalam keadaan bebas dari sengketa dan sita jaminan.

Karena hak tanggungan yang melekat pada kedua tanah dan bangunan tersebut telah di roya dengan nomor surat B.861.-HKM tanggal 23 Desember 2011, maka hak tanggungan tersebut di hapuskan. Ini juga di perkuat dengan kesaksian 2 orang yang mengatakan bahwa jauh sebelum pihak B dan Pihak C menjual tanah tersebut permasalahan mengenai hak tanggungan ini telah selesai dan telah dibayarkan kepada PT.Bank yang memberikan hak tanggungan tersebut.

Maka sesuai ketentuan Pasal 531, Pasal 1341 dan Pasal 1965 KUHPer Jo Putusan MA RI No 251 K/Sip/1958 Jo Putusan MA RI No 3595 K/sip/1986 Jo Putusan Ma RI No 1230 K/Sip/1980 dan Yurisprudensi MARI No 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik wajib untuk mendapatkan perlindungan hukum dari ancaman dan gangguan pihak ketiga atas hak kepemilikannya terhadap kedua bidang tanah berikuttan bangunan yang menjadi miliknya tersebut

Terlebih Pihak A sebagai pembeli yang beritikad baik telah memenuhi semua kewajiban hukumnya dalam melakukan pembayaran transaksi atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut, maka sudah sepatasnya ia mendapatkan perlindungan hukum.

Dalam sengketa *Derden verzet* ini juga banyak sekali kejanggalan yang menjadi ketidak pastian untuk para pihaknya dalam mendapatkan keadilan, kejanggalan tersebut antara lain adalah sebagai berikut:

1. Yang pertama barang yang menjadi objek sita eksekusi yang di ajukan oleh Pihak D bukan milik Pihak B dan Pihak C, melainkan milik Pihak A yang telah di dapatkan melalui proses jual beli yang sah, sehingga hal ini melanggar ketentuan Pasal 197 ayat 1 HIR yang menyatakan “yang harus di sita eksekusi terlebih dahulu adalah barang bergerak milik pihak yang dikalahkan” dengan demikian sita eksekusi tersebut seharusnya di batalkan dan di angkat kembali. Dan terhadap utang piutang yang melibatkan Pihak B, Pihak C dan Pihak D, seharusnya dilarang menimbulkan kerugian kepada Pihak Ketiga, dimana Pihak A ini ketika membeli aset tanah dan bangunan tersebut pun tidak terlibat akan permasalahan utang piutang antara Pihak B, Pihak C dan Pihak D.
2. Sita eksekusi tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Mei 2012 sedangkan pada tanggal 26 April 2012 Barang yang menjadi objek sengketa a quo telah menjadi milik Pihak A sepenuhnya. Maka konsekwensi yuridisnya berdasarkan Yurisprudensi MA RI No 478 K/Sip/1974, sita eksekusi atau (*eksekutorial Beslaag*) tersebut harus di angkat kembali dan batal demi hukum.
3. Namun anehnya walaupun pelaksanaan sita eksekusi telah dinyatakan tidak beralasan

dan berdasarkan hukum serta mengandung kecacatan hukum dan melanggar Hukum Acara Perdata masih saja ada oknum yang dengan kekuasaan dan kewenangan yang dimilikinya dengan arogansi telah melakukan penjualan lelang dengan utipan risalah lelang nomor 1718/2016 tanggal 13 Januari 2017. Padahal jelas-jelas kedua bidang tanah dan bangunan yang di lelang oleh oknum Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Djkn Jawa Barat Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bandung hingga saat putusan 234/Pdt.G/2017/Pn.BB pada tahun 2017 dibuat masih hak milik penggugat sepenuhnya, sehingga dengan demikian konsekuensi Yuridisnya risalah lelang tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang ditimbulkan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum.

4. Berdasarkan fakta-fakta yang ada pada putusan-putusan tersebut, diketahui ternyata Oknum Kementerian keuangan yang melakukan lelang tersebut melakukan perbuatannya atas dasar permintaan Pihak D, karena pada tahun 2014 di tingkat kasasi dengan Nomor putusan 2401 K/Pdt/2014, Pihak D di menangkan oleh Majelis Hakim.
5. Adanya pengosongan secara paksa pada tanggal 31 Oktober 2017 terhadap kedua bidang tanah dan bangunan tersebut, yang mana ini jelas bertentangan dengan hukum dan tidak memenuhi rasa keadilan masyarakat.terlebih lagi di dalam Berita Acara Pengosongan dan penyerahan secara paksat tersebut tertulis dan terbaca kode HT, yang dimana HT ini berarti tanah dan bangunan tersebut sedang atau dalam keadaan di agunkan hak tanggungan, jelas ini menjadi suatu keanehan bagi Pihak A sebagai penggugat.
6. Terdapat penerbitan sertifikat (sertifikat ganda) yang dilakukan oleh pihak Kepala BPN terhadap kedua tanah dan bangunan milik Pihak A. dimana hal ini akan menimbulkan problem hukum yang berkepanjangan dan tidak adanya kepastian hukum ataupun perlindungan hukum bagi pemelik sertifikat. Maka seharusnya sertifikat ganda yang di terbitkan oleh kepala BPN tersebut adalah cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukum yang di timbulkannya.

Diliihat dari aspek keadilan menurut John Rawls, terdapat 2 prinsip keadilan, pertama adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya, dan yang kedua adalah prinsip perbedaan dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan. Prinsip keadilan pertama ini mengatur agar kebebasan-kebebasan ini diharuskan setara, karena warga suatu masyarakat yang adil mempunyai hak hak dasar yang sama. Dalam prinsip yang pertama John Rawls berpendapat bahwa setiap orang memiliki hak untuk mempertahankan milik pribadi.

Prinsip keadilan menurut John Rawls ini jika di komparasikan kedalam perkara nomor 14/PK/Pdt/2019, pihak A sebagai pihak ketiga secara fakta betul memiliki hak untuk mempertahankan kedua bidang tanah dan bangunan tersebut, karena berdasar bukti-bukti yang ada pun kedua tanah dan bangunan tersebut memanglah milik Pihak A secara sah, Namun tidak bisa dikesampingkan juga fakta bahwa Pihak E memiliki legitimasi sah sertifikat hak milik atas kedua tanah tersebut akibat peristiwa lelang yang dilakukan di Pengadilan Negeri Bandung.

Dikaitkan dengan Yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018 tentang Sertifikat ganda,“jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”

Dilihat dari hasil yurisprudensi diatas bahwa yang memiliki legitimasi sah hak atas tanah kedua bidang tanah dan bangunan tersebut bukanlah pihak E, melainkan pihak A , karena sertifikat yang dimiliki oleh Pihak A keluar pada tahun 2012 sedangkan Pihak E keluar pada tahun 2017.

Jika perkara Nomor 14/PK/Pdt/2019 Jo Nomor 133/Pdt/Bth/2012/Pn.BB ini dibandingkan dengan perkara serupa dengan nomor perkara 203/Pdt.BTH/2017/PN.Bdg, perkara *Derden verzet* yang menjadi objek pada penulisan skripsi ini seharusnya dapat memberikan keadilan pada pihak ketiga.

Dalam perkara nomor 203/Pdt.BTH/2017/PN.Bdg ini para pihak yang mengajukan gugatan di anggap kurang pihak dan bantahan para pembantah disini *Obscuur Libel* atau di anggap tidak jelas (tidak berkualitas sehingga di anggap bukan pembantah yang baik) dan

terlebih terdapat kontradiksi dalil bantahan para pembantah.

Disatu sisi dalam posita mengajukan bantahan terhadap penetapan eksekusi namun dilain sisi menyatakan mohon untuk mengangkat sita eksekusi, sehingga tidak jelas bantahan para pembantah apakah terhadap pelaksanaan eksekusi atau terhadap sita eksekusi karena keduanya memiliki makna dan pengertian yang berbeda. Sehingga para pihak pembantah di perkara ini di tolak bantahannya oleh Majelis Hakim.

Putusan pada perkara 14/PK/Pdt/2019 *Jo* Nomor 133/Pdt/Bth/2012/Pn.BB sendiri hakim mengabulkan bantahan Pihak A dengan dalil-dalil yang sudah tertera pada putusan-putusan tersebut, namun Pihak A sendiri hingga saat ini masih mengupayakan Hak milik atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut walaupun sudah dinyatakan menang di meja persidangan namun Pihak D tetap bersikukuh ingin kedua tanah dan bangunan tersebut di eksekusi demi melunasi utang piutang Pihak B dan Pihak C.

Namun perlu dipahami bahwa putusan Hakim atau Majelis Hakim yang pada awalnya merupakan putusan yang bersifat individual. Namun pada saat palu hakim diketuk sebagai tanda putusan, maka pada saat itu putusan hakim harus dipandang sebagai putusan pengadilan yang bersifat kelembagaan, karena setelah putusan hakim atau putusan Majelis Hakim tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, maka putusan yang demikian telah menjelma menjadi putusan pengadilan dan telah menjadi milik publik. Kekuasaan kehakiman diatur didalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar 1945 bahwa :

1. Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan lain-lain, Badan Kehakiman menurut undang-undang;
2. Susunan dan kekuasaan badan-badan kehakiman diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan pernyataan tentang putusan Hakim diatas, bisa di simpulkan bahwa hakim dalam memutus suatu perkara sudah mempertimbangkannya secara individual berdasarkan bukti-bukti, ke saksian, pemahaman mereka sebagai Hakim dan berdasarkan undang-undang yang berlaku, dan juga berdasarkan adat kebiasaan yang ada di dalam masyarakat. Sehingga seharusnya putusan Hakim yang sudah final dan menjadi putusan pengadilan milik publik tersebut haruslah memberikan keadilan bagi seluruh pihak.

Berdasarkan Uraian fakta yang terjadi diatas, maka memang betul bahwa upaya hukum *Derden verzet* ini menurut penulis masih belum bisa memberikan keadilan terhadap para pihaknya.

### **Analisis akibat Hukum Permohonan derden verzet terhadap putusan Nomor 14/PK/Pdt/2019**

Kemungkinan adanya sengketa baru atau permasalahan baru di antara para pihak akibat putusan pada perkara 14/PK/Pdt/2019 *Jo* Nomor 133/Pdt/Bth/2012/Pn.BB sangat mungkin terjadi. Salah satu permasalahan atau akibat hukum yang sudah timbul akibat adanya perkara ini adalah antara Pihak A melawan Pihak E. Pihak E disini adalah sebagai pemenang lelang yang di ajukan oleh Pihak D.

Permasalahan yang terjadi disini adalah karena adanya lelang tersebut dan dimenangkan oleh Pihak E, maka pihak E disini sebagai pemenang lelang yang sah mengajukan penerbitan sertifikat Hak milik atas kedua tanah dan Bangunan tersebut, sehingga di BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Bandung tersebut terdapat sertifikat ganda.

Timbulnya sertifikat ganda ini tidak mungkin terjadi jika Pihak D Pihak kementerian Keuangan dan BPN tidak melakukan lelang tersebut, namun karena ada penyalah gunaan wewenang di antara mereka maka terjadi hal-hal seperti ini

Jelas hal ini sangat merugikan pihak ketiga yaitu Pihak A dimana Pihak A adalah pihak yang mana telah mempunyai sertifikat hak milik terlebih dahulu sebelum Pihak E, dan sangat besar kemungkinannya bahwa jika di antara kedua pihak ini bersikeras memperebutkan hak milik atas tanah tersebut, akan memakan waktu yang lama lagi dalam menyelesaikannya.

Terlebih dalam kasus ini tidak hanya melibatkan 2 pihak saja, namun lebih dari 1 pihak ikut terlibat di dalam perkara ini, sehingga jika dalam jalur litigasi di rasa masih belum memberikan keadilan, maka para pihak dapat membawa perkara ini kembali kepada jalur Non-litigasi.

Mungkin jika permasalahan antara Pihak A dan Pihak E ini berlanjut, upaya hukum pertama agar tidak membuang-buang waktu kembali di dalam persidangan mereka bisa mengupayakan alternatif penyelesaian sengketa berupa Mediasi.

Mediasi disini bertujuan untuk menemukan jalan tengah yang baik seperti apa di antara mereka apakah hasil mediasi tersebut pada akhirnya menemukan jalan tengah tanpa harus ke pengadilan atau pada akhirnya diselesaikan ke pengadilan demimemberikan kepastian hukum untuk kedua pihak, mengingat bahwa pihak ini memiliki legitimasi sah atas tanah tersebut. Satu dari proses jual beli yang sah yang kedua dari hasil lelang yang dimana lelang tersebut pun dilakukan melalui prosedur hukum yang sah.

Perlu dingat, jika dilihat dari titik pertama permasalahan, ini tidak akan terjadi jika pada saat penagihan utang Pihak B dan Pihak C bersedia di hubungi oleh Pihak D. Jika nyatanya sudah seperti ini seharusnya pihak B, Pihak C dan Pihak D bisa bersama-sama mencari jalan alternatif untuk menyelesaikan masalah mereka sehingga meminimalisir kejadian atau datangnya pihak-pihak ketiga yang dirugikan lainnya.

Misalnya Pihak B, Pihak C dan Pihak D bisa menggunakan alternatif penyelesaian berupa negosiasi, dimana mereka bisa menegosiasikan bagaimana *win-win solution* yang baik yang dapat memecahkan permasalahan diantara mereka.

Atau jika negosiasi tidak berjalan dengan baik, juga dapat menggunakan metode konsiliasi dimana Pihak B, Pihak C dan Pihak D di temani oleh konsiliator menemukan solusinya, mengingat dimana peran konsiliator jika terdapat suatu sengketa dapat mendorong atau memaksa para pihak untuk lebih kooperatif dalam menyelesaikan sengketa mereka, konsiliator juga dapat menawarkan alternatif-alternatif penyelesaian yang digunakan sebagai bahan pertimbangan oleh para pihak untuk memutuskan.

Namun perlu di ingat kembali bahwa Alternatif penyelesaian sengketa tidak akan berhasil jika salah satu atau para pihaknya tidak mempunyai komitmen untuk menyelesaikan masalah ini. Seperti halnya Pihak D dan Pihak A.

Jika Pihak A dan Pihak D sewaktu-waktu menyelesaikan sengketa yang terjadi di antara mereka melalui jalur Non-Litigasi, menurut penulis hal itu akan sulit mencapai kesepakatan.

Mengingat pada perkara aquo antara Pihak A dan Pihak D yang menjadi objek sengketa pada skripsi ini, mereka sama-sama “keras kepala” karena ingin haknya terpenuhi, sehingga perkara ini memakan waktu yang sangat lama dan belum lagi membuang waktu, tenaga dan materi para pihak yang terlibat dengan jumlah yang tidak sedikit.

Akibat hukum selanjutnya yang sangat mungkin terjadi akibat putusan ini adalah, adanya keterlibatan pihak ketiga yang lain. Mengapa demikian? Jika dilihat dari alur perkara ini dengan banyaknya pihak yang terlibat, memungkinkan sekali bahwa dikemudian hari akan ada pihak yang tanpa ia sadari dengan adanya putusan ini melanggar hak-hak keperdataan mereka.

Atau mungkin akibat adanya putusan ini memunculkan permasalahan baru terhadap para pihak yang dahulu berperkara pada sengketa ini, seperti misalnya adanya kemungkinan Pihak E sebagai pemenang lelang menggugat pihak D sebagai orang yang menyarankan bahwa kedua tanah tersebut untuk di lelang.

Atau bahkan bisa saja pihak E menggugat pihak-pihak yang menyelenggarakan lelang tersebut, karena lelang tersebut tidak memberikan kepastian hukum untuk pihak E yang telah memenangkan lelang tersebut.

maka dari itu sudah seharusnya dalam memutus suatu perkara, Hakim sebagai pemegang kekuasaan dalam memberi keadilan harus memutus semua perkaranya dengan alasan-alasan yang jelas. Hal tersebut juga merupakan salah satu asas Hukum Acara Perdata, di atur dalam pasal 184 HIR.

Alasan-alasan tersebut dimaklukkan sebagai pertanggung jawaban hakim pada putusannya, dan bahkan terhadap para pihak. Selain itu hakim pun dalam memutus putusannya sudah disertai dengan dasar-dasar hukum yang berkaitan dengan permasalahan tersebut dan bersumber pada Undang-undang Hukum Perdata yang berlaku. Sehingga para pihak seharusnya bisa menilai bahwa Putusan hakim yang sudah final tersebut sudah sangat fair terhadap para pihaknya tanpa membedakan pihak 1 dengan pihak yang lainnya. Dan juga dapat

meminimalisir timbulnya sengketa-sengketa baru akibat putusan hakim tersebut.

#### D. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian dan penulisan skripsi ini, dapat di tarik kesimpulan pada permasalahan yang pertama bahwa upaya hukum *Derden verzet* yang terdapat dalam perkara ini, walaupun sudah sesuai dengan prosedur hukum dan pihak yang mengajukan sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dapat mengajukan gugatan *Derden verzet*. Tetapi pihak ketiga ini masih belum mendapatkan keadilan yang sepatasnya ia dapatkan. Mengingat perkara ini sudah berjalan hampir 9 tahun lamanya, di tambah perkara ini juga sudah sampai di tingkat PK (peninjauan Kembali) tetapi hingga tingkat PK pun malah semakin banyak pihak yang terlibat yang membuat perkara ini semakin rumit untuk diselesaikan
2. Berdasarkan sudut pandang peneliti, dalam rumusan masalah kedua ini terjadi akibat di antara kedua pihak tidak ada yang mau mengalah ataupun menyelesaikan perkara ini dengan alternatif-alternatif yang lebih efisien dan bermusyawarah, karena kedua pihak ini merasa bahwa hak merekalah yang seharusnya terpenuhi tanpa melihat atau memikirkan kembali hal-hal yang seharusnya dapat di selesaikan secara musyawarah. Jika dipikirkan kembali jika para pihak dalam perkara ini masih menggunakan egonya untuk menyelesaikan masalah dan mempertahankan haknya, bisa jadi hal-hal seperti sengketa berkelanjutan akibat perkara ini akan terjadi. Seharusnya para pihak harus lebih menyelesaikan masalah ini dengan kepala dingin agar tidak ada pihak lain yang ikut terseret dan masalah ini akan cepat selesai

#### Acknowledge

Terimakasih kepada Allah SWT, karena rahmat dan hidayhnya penulis dapat menyelesaikan jurnal ini hingga akhir. Dalam penulisan jurnal ini tak terlepas dari bantuan berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada Bapak ibu Rektor dan Wakil Rektor, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, serta pembimbing saya Prof. Dr. H. Toto Tohir, S.H.,M.H dan Bapak Rimba Supriatna, S.H.,M.H, staf Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Staf Civitas Akademik Fakultas Hukum Unisba, teman-teman saya dan semua pihak yang telah memantu saya menyelesaikan jurnal ini.

#### Daftar Pustaka

- [1] M.Yahya Harahap. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. 2005
- [2] Adriana, *perlawanan pihak ketiga (derden verzet) terhadap eksekusi putusan No.08/pdt/G/2017/Pn.Jo*, Skripsi Universitas Alauddin Makassar, 2018.