WIDYA YURIDIKA: JURNAL HUKUM
P-ISSN: 2615-7586, E-ISSN: 2620-5556
Volume 6, (2), 2023
licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/yuridika/

Perlawanan Pihak Ketiga Pemegang Sertifikat Hak Pakai Atas Sita Eksekusi Tanah Sriwedari

Azmi Hawari Sunny[1], Artaji[2], Betty Rubiati[3]

[1]Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, azmi18004@mail.unpad.ac.id
[2]Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia
[3]Fakultas Hukum, Ilmu Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia

ABSTRACT

Third party resistance according to Article 195 Paragraph (6) of HIR regulate the legal standing of the applicant party, namely based on rights of ownership. However, the Surakarta City Government filed a third party resistance based on the ownership of Right of Use. Therefore, this research aims to analyze the resistance of third party filed based in the ownership of Right of Use and the settlement of Sriwedari land dispute. This research is based on a normative juridical approach and then analyzed by qualitative juridical methods. The result of the research shows that a third party resistance based on the ownership of rights other than rights of ownership can be accepted as the legal standing of the party. However, the legal standing of the Surakarta City Government as applicant of third party resistance was not met subjective requirements. Futhermore, Sriwedari land disputes can be resolved through non-litigation dispute resolution by negotiation or mediation. Using this dispute resolutions, the parties obtain legal certainty in resolving Sriwedari disputes without any party feel defeated, minimize losses and social impacts.

MANUSCRIPT INFO

Manuscript History:
Received:
2022-10-18

Accepted:
2023-03-25

Corresponding Author:
Azmi Hawari Sunny,
azmi18004@mail.unpad.ac.id

***Keywords*:**
Alternative Dispute Resolutions; Rights of Ownership, Right to Use, Third Party Resistance

Widya Yuridika: Jurnal Hukum is *Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License*

Cite this paper Sunny, A. J., Artaji, & Rubiati. (2023). Perlawanan Pihak Ketiga Pemegang Sertifikat Hak Pakai Atas Sita Eksekusi Tanah Sriwedari. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 6*(2). doi:10.31328/wy.v6i2.4097

Layout Version:
v.6.2023

PENDAHULUAN

Perkembangan kehidupan manusia yang semakin dinamis berbanding lurus dengan tingginya interaksi sosial. Dengan perkembangan interaksi sosial yang semakin tinggi tentunya terdapat perselisihan antar manusia. Adanya perselisihan yang timbul antar para pihak mengakibatkan dibutuhkan lembaga penyelesaian dan peraturan yang disepakati dan keputusannya dapat dihormati serta ditegakkan bagi para pihaknya.

Hukum acara perdata merupakan serangkaian peraturan perundang-undangan yang berisi proses penyelesaian sengketa perdata melalui hakim dalam pengadilan mulai dari

awal gugatan hingga eksekusi.[1] Dalam proses peradilan perdata di Indonesia telah diatur sebagaimana ketentuan dalam *Herzien Indlandsch Reglement* (HIR), *Rechtreglement voor de Buitengewestern* (RBg), dan *Wetboek opde Burgerlijke Rechtvordering* (Rv). Akan tetapi, peraturan-peraturan tersebut telah dilengkapi dengan peraturan-peraturan lain seperti Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang - Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung.

Perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum dalam hukum acara perdata yang diajukan oleh pihak diluar dari para pihak dalam perkara awal dikarenakan terdapat kerugian oleh suatu putusan pengadilan.[2] Tujuan dari adanya perlawanan pihak ketiga adalah agar pihak ketiga dapat mempertahankan objek hak miliknya agar tidak berpindah kepemilikan pada pihak lain. Perlawanan pihak ketiga dapat diajukan pada sita jaminan atau sita eksekusi. Perlawanan pihak ketiga seringkali diajukan dalam sengketa kepemilikan tanah.

Terdapat 8.000 kasus pertanahan yang belum terselesaikan pada tahun 2022.[3] Salah satunya adalah perselisihan yang terjadi antara ahli waris Raden Mas Tumenggung (R.M.T) Wirjodiningrat dengan Pemerintah Kota Surakarta (Pemkot Surakarta) atas tanah Sriwedari. Sengketa tanah Sriwedari yang berada di Kota Surakarta menurut Putusan Mahkamah Agung RI (MARI) No. 3000-K/Sip/1981 tanggal 17 Maret 1983 menetapkan kepemilikan tanah tersebut sah milik ahli waris R.M.T Wirjodiningrat. Namun, putusan MARI tersebut hanya memuat *dictum* yang sifatnya *declaratoir.*

Ahli waris mengajukan gugatan yang meminta Pengadilan untuk memberikan hak untuk eksekusi atas tanah atas Putusan MARI No. 3000-K/Sip/1981 tersebut dan mengajukan pengosongan atas objek tersebut. Gugatan ini telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta No. 31/Pdt.G/2011/PN.SKA jo Pengadilan Tinggi Semarang Jawa Tengah No. 87/Pdt./2012/PT.Smg dan dikuatkan oleh Putusan MARI No. 3249-K/PDT/2012 tertanggal 5 Desember 2013 yang memberikan kekuatan eksekutorial atas tanah milik R.M.T. Wirjodiningrat.

Adanya putusan ini Ahli waris R.M.T Wirjodiningrat mengajukan permohonan sita eksekusi kepada PN Surakarta dan diterbitkan penetapan sita eksekusi No. 10/PEN.PDT/EKS/2015/PN.Skt. tertanggal 26 September 2018 yang berisi memerintahkan pada Panitera untuk melaksanakan sita eksekusi atas tanah beserta apapun yang berada di dalam atau diatasnya.

Pemkot Surakarta mengajukan upaya hukum atas adanya penetapan sita eksekusi dengan perlawanan pihak ketiga berdasarkan Sertifikat Hak Pakai (Selanjutnya disebut SHP) No. 46 yang diterbitkan pada tahun 2019 serta SHP No. 26, SHP No. 40 (bekas SHP No. 11 atas nama Pemkot Surakarta) dan SHP No. 41 (bekas SHP No. 15 atas nama Pemkot Surakarta) terhadap sita eksekusi dengan nomor perkara PN Surakarta No. 247/Pdt.G/2020/PN.Skt.

Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pemkot Surakarta menimbulkan pertanyaan. Apabila mengacu pada Pasal 195 ayat (6) HIR Perlawanan pihak ketiga yang diajukan berdasarkan kepemilikan barang tersebut. Lebih lanjut, dalam Pasal 206 ayat (6) Rbg bahwa diajukan atas dasar kepemilikan hak milik atas barang tersebut. Dalam hal ini, barang yang diajukan perlawanan pihak ketiga adalah tanah maka mengacu pada Undang-

[1] Mertokusumo, Sudikno., (2006), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ketujuh, Yogyakarta: Liberty, hlm. 2

[2] Harahap, M. Yahya., (2015), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,* Cetakan kelimabelas, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 342

[3] Yanwardhana, Emir., (2022), *Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah!*, diambil Juli 21, 2022 (https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah),

Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA).[4] Dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA mengatur struktur kepemilikan tanah.

Penulis tertarik untuk meneliti dengan tujuan menjawab ketidakpastian dan kekosongan hukum bagi pemegang Hak Pakai dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga. Pertama, bagaimana kedudukan hukum (*legal standing*) pemegang Sertifikat Hak Pakai dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi. Kedua, apa tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak untuk mendapat kepastian hukum penyelesaian sengketa tanah Sriwedari.

Hasil penelitian ini diharapan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik dari segi teoritis ataupun segi praktis. Dalam segi teoritis, penelitian ini menjadi salah satu bentuk pengembangan pemikiran dan meningkatkan pemahaman terkait Hukum Acara Perdata, secara spesifik perlawanan pihak ketiga dengan dasar kepemilikan Hak Pakai dalam sita eksekusi. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dan masukan bagi pihak terkait yang memerlukan rujukan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Pakai Dalam Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Sita Eksekusi

Suatu perselisihan atau sengketa bertujuan untuk mendapatkan hak-hak yang telah dirugikan oleh pihak lain. Pihak yang telah dirugikan maka dapat menggunakan upaya hukum seperti gugatan ataupun perlawanan untuk mendapatkan haknya kembali. Dalam mengajukan upaya hukum, pihak yang akan mengajukannya harus sesuai berdasarkan asas *point d'interest, point d'action* yakni tidak ada tindakan hukum (gugatan ataupun perlawanan) tanpa adanya kepentingan hukum.[5] Maksud dari asas tersebut adalah seseorang yang akan mengajukan upaya hukum harus memiliki kepentingan seperti kepemilikan atau kerugian yang dialami secara langsung sebagai dasar hukum. Oleh karena itu, untuk menentukan seseorang berhak atau tidak mengajukan upaya hukum terdapat kedudukan hukum sebagai batasnya. Kedudukan hukum adalah suatu keadaan di mana suatu pihak memenuhi unsur yang ditentukan sehingga mempunyai hak untuk mengajukan penyelesaian sengketa.[6] Kedudukan hukum seseorang untuk mengajukan upaya hukum harus berdasarkan dan memenuhi peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Kedudukan hukum dari pihak yang mengajukan perlawanan pihak ketiga haruslah berdasarkan Pasal 195 Ayat (6) HIR, Pasal 206 Ayat (6) RBg, dan Pasal 378 Rv. Yang mana, terdapat unsur-unsur dalam peraturan tersebut yang harus terlengkapi untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga, yakni Pihak pelawan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara awal; Pihak ketiga dapat menjadi pihak secara pribadi ataupun diwakilkan (ahli waris atau pengampunya); Diajukan kepada Pengadilan Negeri yang menjadi wilayah hukum pelaksanaan putusan; Perlawanan diajukan terhadap putusan berkekuatan hukum tetap yang merugikan hak; Objek/barang yang menjadi dasar perlawanan harus berdasarkan hak milik atau kepemilikan atas barang.

Pasal 195 Ayat (6) HIR dan pasal 206 Ayat (6) RBg hanya menegaskan bahwa yang dapat mengajukan perlawanan pihak ketiga adalah berdasarkan hak milik dari obyek yang

[4] Rachman, R. dkk. (2022). Legal Effectiveness of Issuing Land Rights Certificates in Palu City. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 6(1), 87-98.*

[5] Poesoko, Herowati., (2015), Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata, ADHAPER: *Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2, Juli - Desember 2015, 215-237*

[6] Defi Permata, Sari, (2019), *Legal Standing Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Agen Penjualan Tiket Ditinjau Asas Kepastian Hukum dan Keadilan: Studi Putusan Nomor 201/Pdt.G/2014/PN. Plg, (Doctoral DIssertation),* Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim

dieksekusi ataupun barang yang disita merupakan miliknya. Sedangkan dalam Pasal 378 Rv menyebutkan bahwa perlawanan pihak ketiga dapat dilakukan pada putusan yang merugikan hak mereka dan tidak menyebut secara eksplisit hak yang dirugikan seperti hak keperdataan secara umum atau harus melalui kepemilkan barang seperti hak milik. Hal ini menimbulkan adanya perbedaan terkait dasar hukum dari objek yang digunakan dalam perlawanan pihak ketiga. Selain itu, terdapat kekosongan hukum dan tidak adanya perlindungan hukum atas kepemilikan hak atau hak atas tanah lainnya selain hak milik dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga atas eksekusi.

Adanya kekosongan hukum atas perlawanan pihak ketiga dengan dasar kepemilikan selain hak milik maka MA RI menerbitkan ketentuan yakni Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Bab AK Ayat (1) dan (2) yang menerangkan yakni dalam hak selain hak milik dapat diajukan sebagai hak dalam pengajuan perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan. Pada ayat (2) menegaskan bahwa pemegang hak seperti hak pakai, hak guna bangunan (HGB), hak sewa dan lain-lain harus dilindungi dari suatu sita eksekusi selama pihak tersebut bukan merupakan pihak dalam perkara awal.

Ketentuan MA RI ini bertujuan untuk melengkapi kekosongan hukum atas tidak terlindunginya kepemilikan hak atas tanah selain hak milik dalam mengajukan perlawanan ataupun perlawanan pihak ketiga. Ketentuan yang berbentuk Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI ini berlaku sebagai *lex specialis* dan kebijakan administrasi dari MA RI bagi hakim yang memeriksa perkara perlawanan pihak ketiga beralaskan hak atas tanah selain hak milik. Namun, timbul permasalahan lanjutan dengan perluasan makna dan inkonsistensi dari dasar hukum objek yang dapat diajukan sebagai perlawanan pihak ketiga.

Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA telah menerangkan dalam struktur kepemilikan hak-hak atas tanah hak milik ialah suatu hak tertinggi yang dapat dimiliki oleh perseorangaan maupun badan hukum. Selanjutnya ditegaskan berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA hak milik adalah hak yang bersifat turun - temurun, terkuat dan terpenuh atas hak yang dapat dimiliki atas suatu tanah.[7]

Pasal tersebut terdapat 3 (tiga) unsur utama dari hak milik yaitu terpenuh, terkuat dan turun - temurun.[8] Hak turun - temurun adalah suatu hak yang dapat dimiliki oleh pemiliknya selama masih hidup yang berlaku terus - menerus dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya selama unsurnya terpenuhi sebagai subjek Hak Milik. Unsur terkuat dari Hak Milik atas suatu tanah bersifat kuat, tidak dibatasi waktu, lebih mudah dipertahankan (apabila terdapat gugatan), dan apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya maka tidak mudah untuk dihapuskan. Terpenuh memiliki arti pemilik tanah memiliki wewenang yang lebih luas apabila dilihat dari hak-hak atas tanah lainnya untuk mempergunakan tanah tersebut. Penggunaan frasa "terkuat dan terpenuh" menjadi sifat pembeda hak atas tanah ini dengan hak atas tanah dibawahnya, yang memberi arti bahwa Hak Milik adalah hak yang memiliki posisi tertinggi yang tidak berinduk pada hak atas tanah lainnya.

Hak Pakai adalah hak atas tanah yang dikuasai oleh Negara secara langsung atau tanah yang dimiliki orang lain untuk menggunakan serta mendapatkan hasil dari pengelolaannya. Frasa "menggunakan" dalam Hak Pakai memberi arti bahwa dalam penggunaan Hak Pakai hanya untuk kebutuhan mendirikan bangunan. Sedangkan. frasa "memungut hasil" bertujuan untuk dapat digunakan sebagai lahan produktif seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.[9] Hak Pakai berasalkan atas tanah berdasarkan Pasal 41 Ayat

[7] Santoso, Urip., (2015), *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Premada Media Group, hlm. 92

[8] Sari, Indah., (2017), *Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-UndangPokok Agraria (UUPA)*, *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 9, No. 1

[9] *Ibid*

(1) UUPA adalah tanah secara langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain.[10] Namun, dalam Pasal 51 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah terdapat tambahan yakni tanah hak pengelolaan dapat menjadi dasar pemberian hak pakai. Secara struktur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA menjelaskan atas kepemilikan hak atas tanah dengan kepemilikan Hak Milik mempunyai posisi yang tinggi, lalu dibawahnya terdapat hak - hak atas tanah lainnya termasuk Hak Pakai, yang secara jelas dalam hal ini Hak Pakai berada dibawah Hak Milik.

Merujuk dari tata hukum Indonesia HIR, Rbg, dan Rv berlaku di Indonesia berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan UUD NRI Tahun 1945 dan diperkuat pada Undang-Undang Darurat Nomor 1 Tahun 1951 tentang Tindakan-tindakan Sementara untuk Menyelenggarakan Kesatuan Susunan Kekuasaan dan Acara Pengadilan-Pengadilan Sipil.[11] Selain itu, tersebar beberapa pengaturan lainnya yang melengkapi pemberlakuan hukum acara perdata bagi ketentuan tersebut. Dengan kedudukan HIR, RBg, dan Rv yang berbentuk setara Undang-Undang berdasarkan Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 maka kedudukannya secara kedudukan lebih tinggi dari peraturan yang berbentuk Keputusan MA RI ini. Oleh karena itu, tidak sesuai dengan prinsip *lex superior derogat legi inferiori* yakni hukum dalam hal ini peraturan yang lebih tinggi secara hierarki didahulukan dibanding yang dibawahnya, dimana bentuk dari ketentuan tersebut adalah Keputusan MA RI yang mana secara struktur berada dibawah ketentuan umum yakni HIR, Rbg, dan Rv.

Sebagaimana ketentuan yang telah dijelaskan tersebut bahwa peraturan yang diterbitkan MA RI menimbulkan inkonsistensi dasar hukum obyek yang dapat dijadikan dasar pengajuan perlawanan pihak ketiga dalam hal kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan peraturan yang diterbitkan oleh MA RI terdapat perluasan atas makna kepemilikan hak atas tanah yang dapat mengajukan perlawanan/perlawanan pihak ketiga dari pemegang hak milik ke pemegang hak pakai, hak guna bangunan, hak tanggungan, hak sewa dll.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan bahwa walaupun terdapat inkonsistensi dan perbedaan makna antara satu peraturan dan peraturan lainnya namun tetap dibutuhkan adanya peraturan untuk melindungi dan mengisi kekosongan hukum atas pemilik hak atas tanah dibawah dari hak milik. Oleh karena itu, upaya hukum perlawanan pihak ketiga yang diajukan berdasarkan hak atas tanah selain hak milik dapat diterima dan diperiksa oleh majelis hakim selama pelawan dapat membuktikan bahwa hak atas tanah selain hak milik yang dimilikinya diperoleh secara sah dan memenuhi ketentuan HIR, Rbg, dan Rv untuk proses beracaranya.

Sengketa dengan nomor perkara No. 247/Pdt.G/2020/PN.Skt Pemkot Surakarta mengajukan perlawanan pihak ketiga kepada ahli waris R.M.T Wirjodiningrat atas penetapan sita eksekusi tanah Sriwedari oleh Ketua Pengadilan Negeri Surakarta No. 10/PEN.PDT/EKS/2015/PN.Skt. Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pemkot Surakarta berdasarkan kepemilikan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 46 yang diterbitkan pada tahun 2019 serta Sertifikat Hak Pakai No. 26, Sertifikat Hak Pakai No. 40 (bekas sertifikat Hak Pakai No. 11 atas nama Pemkot Surakarta) dan Sertifikat Hak Pakai No. 41 (bekas sertifikat Hak Pakai No. 15 atas nama Pemkot Surakarta) yang memiliki objek sama dengan Putusan MARI No. 3000-K/Sip/1981, Putusan PN No. 31/Pdt.G/2011/PN.SKA. jo Putusan PT

[10] Sukoco, B. L. R. L. dkk. (2020), *Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta)*, *Doctoral Dissertation*, Surakarta: Universitas Muhamadiah Surakarta

[11] Hairi, Jaya Prianter. (2020), Urgensi Pembentukan Rancangan Undang - Undang Tentang Hukum Acara Perdata, *Jurnal Info Singkat Vol. 12 No. 23/I/Puslit/Desember/2020, 1-6*

No. 87/Pdt/2012/PT.Smg jo Putusan MARI No. 3249-K/Pdt/2012, dan Putusan MARI No. 125-K/TUN/2004.

Penerapan dan kesesuaian hukum dari perlawanan pihak ketiga dalam kasus ini maka diuraikan berdasarkan unsur-unsurnya, yakni:

1. Pihak yang mengajukan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara awal

   Pihak yang mengajukan perlawanan pihak ketiga haruslah tidak pernah terlibat dalam perkara awal sengketa baik sebagai saksi, tergugat, ataupun turut tergugat. Dalam kasus ini, Pemkot Surakarta merupakan pihak pelawan yang mengajukan perlawanan pihak ketiga kepada ahli waris R.M.T Wirjodiningrat. Namun, Pemkot Surakarta merupakan pihak tergugat dalam beberapa perkara terkait sengketa kepemilikan tanah Sriwedari dan sebagai termohon sita eksekusi berdasarkan penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surakarta No. 10/PEN.PDT/EKS/2015/PN.Skt. Jo Putusan MA RI No. 3249-K/Pdt/2012. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemkot Surakarta sebagai pihak pelawan tidak memenuhi unsur pihak yang tidak pernah menjadi pihak dalam perkara awal.

2. Pihak ketiga dapat menjadi pihak secara pribadi ataupun diwakilkan (ahli waris atau pengampunya)

   Pihak ketiga dapat menjadi pihak secara pribadi ataupun diwakilkan melalui ahli waris atau pengampunya. Pelawan yakni Pemkot Surakarta bertindak sendiri sebagai pihak ketiga yang mewakili dirinya sendiri sebagai badan hukum. Dengan Pemkot Surakarta bertindak sendiri dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga maka unsur tersebut terpenuhi menjadi pihak ketiga secara pribadi.

3. Diajukan kepada Pengadilan Negeri yang menjadi wilayah hukum pelaksanaan putusan.

   Pengajuan perlawanan pihak ketiga dilakukan pada Pengadilan Negeri sesuai tempat pelaksanaan putusan. Hal ini mengakibatkan, apabila perlawanan pihak ketiga diajukan pada Pengadilan Negeri selain dari tempat dilaksanakannya pelaksanaan putusan maka tidak sesuai dengan kewenangan relatif dari Pengadilan Negeri dan menyebabkan perkara tidak dapat diterima. Dalam kasus ini, Pemkot Surakarta mengajukan perlawanan pihak ketiga kepada Pengadilan Negeri Surakarta. Hal tersebut tepat dikarenakan Pengadilan Negeri Surakarta merupakan pelaksana eksekusi berdasarkan penetapan sita eksekusi dan tempat eksekusi yakni tanah Sriwedari berada di Surakarta yang merupakan wilayah hukum PN Surakarta. Berdasarkan hal tersebut, maka unsur pengajuan perlawanan pihak ketiga kepada PN yang memiliki wilayah hukum pelaksanaan putusan telah terpenuhi.

4. Perlawanan diajukan terhadap putusan berkekuatan hukum tetap yang merugikan hak

   Pengajuan perlawanan pihak ketiga sebagai pihak pelawan harus berdasarkan putusan yang telah *inkracht* yang merugikan haknya. Apabila putusan yang merugikan haknya tersebut belum berkekuatan tetap maka tidak dapat untuk diajukan perlawanan dan pihak yang dirugikan dapat meminta sebagai pihak dalam perkara awal tersebut. Dalam kasus ini, Pemkot Surakarta mengajukan perlawanan pihak ketiga pada tahun 2020 setelah adanya penetapan eksekusi dan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni putusan MA RI No. No. 3249-K/Pdt/2012. Oleh karena itu, dalam unsur ini Pemkot Surakarta sebagai pelawan telah memenuhi unsur tersebut.

5. Objek/barang yang menjadi dasar perlawanan harus berdasarkan hak milik atau kepemilikan atas barang

Unsur ini menerangkan objek atau barang yang disita atau dirugikan atas adanya putusan pengadilan dimilki oleh pihak pelawan yang dasar hukum kepemilikannya adalah hak milik atau hak-hak lainnya.[12] Dengan Pemkot Surakarta yang mengajukan perlawanan berdasarkan Hak Pakai No. 46 yang diterbitkan pada tahun 2019 serta Sertifikat Hak Pakai No. 26, Sertifikat Hak Pakai No. 40 (bekas sertifikat Hak Pakai No. 11 atas nama Pemkot Surakarta) dan Sertifikat Hak Pakai No. 41 (bekas SHP No. 15 atas nama Pemkot Surakarta) maka dapat diajukan sebagai dasar. Sehingga unsur adanya kerugian hak atas putusan pengadilan dalam pengajuan perlawanan pihak ketiga tersebut terpenuhi. Namun, hak pakai yang diajukan tersebut diterbitkan setelah adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan memiliki objek sama dengan Putusan MARI No. 3000-K/Sip/1981, Putusan PN No. 31/Pdt.G/2011/PN.SKA. jo Putusan PT No. 87/Pdt/2012/PT.Smg jo Putusan MARI No. 3249-K/Pdt/2012, dan Putusan MARI No. 125-K/TUN/2004. Berdasarkan hal tersebut, maka Pemkot Surakarta harus membuktikan bahwa sebagai pihak pelawan merupakan pelawan yang baik dan sertifikat hak pakainya dapat digunakan sebagai dasar kedudukan hukum untuk mengajukan upaya hukum perlawanan pihak ketiga.

Uraian ini telah menjelaskan masing-masing unsur yang harus dipenuhi oleh pihak pelawan dalam perlawanan pihak ketiga yakni Pemkot Surakarta tidak dapat terpenuhi seluruhnya. Unsur kepemilikan objek atas tanah berupa hak pakai dalam pengajuan perlawanan pihak ketiga dapat dilakukan dengan berdasarkan peraturan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Bab AK Ayat (1) dan (2). Walaupun, sertifikat Hak Pakai yang digunakan sebagai dasar pengajuan perlawanan pihak ketiga oleh Pemkot Surakarta memiliki objek yang sama dan diterbitkan setelah adanya putusan *inkracht* terkait kepemilkan tanah yang berdasarkan putusan adalah milik ahli waris R.M.T Wirjodiningrat.

Terkait dengan unsur subjektif kedudukan hukum dari perlawanan pihak ketiga oleh Pemkot Surakarta, bahwa perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum perlawanan yang diajukan oleh pihak diluar pokok perkara yang tidak pernah menjadi pihak dalam perkara awal. Sedangkan, Pemkot Surakarta sebagai pihak yang mengajukan perlawanan pihak ketiga merupakan pihak dalam pokok perkara awal terkait tanah Sriwedari sebagaimana dalam perkara Putusan MA RI No. 3249-K/PDT/2012 dan Putusan MA RI No. 3000-K/Sip/1981. Oleh sebab itu, maka Pemkot Surakarta tidak memenuhi unsur subjektif dan tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga.

Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Tanah Sriwedari

Kepastian hukum merupakan asas hukum yang merujuk pada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, dan konsisten yang mana dalam pelaksanaan dan pemberlakuannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif.[13] Dalam mengajukan perlawanan pihak ketiga diperlukan dasar hukum yang pasti bagi pihak yang akan mengajukan agar memenuhi kedudukan hukum. Selain itu, kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa diperlukan agar terdapat penyelesaian yang kongkrit dan memberikan rasa keadilan bagi seluruh pihak. Hal ini sesuai dengan adagium setiap perkara harus ada akhirnya sebagaimana dimaksud dalam *litis finiri oportet.*[14]

Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh Pemkot Surakarta sebagai upaya hukum luar biasa bertujuan untuk mencapai kepastian hukum tentang penyelesaian sengketa

[12] Pasal 195 Ayat (6) HIR, Pasal 206 Ayat (6) RBg, dan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Bab AK Ayat (1) dan (2)

[13] Julyano, M. dkk. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. *Crepido*, 1(1), 13-22.

[14] Swantoro, H. dkk. (2017). Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan dan Kepastian Hukum. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 29(2), 189-204.*

Sriwedari. Namun, bentuk penyelesaian sengketa melalui perlawanan pihak ketiga adalah litigasi maka penyelesaian sengketa berlangsung lama. Oleh karena itu, dibutuhkan kepastian hukum bagi para pihak dalam penyelesaian sengketa tanah Sriwedari dengan tindakan hukum alternatif yakni dengan penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui litigasi penyelesaian diluar peradilan atau *non litigasi.*

Penyelesaian sengketa tanah termasuk sengketa perdata di luar peradilan telah diatur berdasarkan Pasal 58 UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan bahwa upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan dengan menggunakan alternatif penyelesaian sengketa atau arbitrase.[15] Penggunaan upaya non-litigasi dalam sengketa tanah diharapkan dapat memperoleh hasil yang lebih adil dan tidak terdapat pihak yang merasa dirinya kalah dalam pengambilan putusan. Lebih lanjut, dalam penggunaan alternatif penyelesaian sengketa para pihak mendapatkan kepastian hukum dikarenakan adanya kesukarelaan untuk melakukan perundingan dengan mengadakan pertemuan langsung dan terdapat kesepakatan yang bersifat mengikat dan final untuk dilaksanakan.[16]

Tindakan hukum yang dapat digunakan negosiasi atau mediasi.[17] Dilakukannya negosiasi oleh para pihak adalah sebagai upaya penyelesaian sengketa dengan melakukan diskusi tanpa melibatkan pihak ketiga untuk menjadi penengah, baik pihak ketiga yang tidak berwenang untuk mengambil suatu keputusan (mediator) maupun pihak ketiga yang bisa mengambil keputusan (pengadilan dan arbitrase).[18] Sedangkan, mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa dengan melakukan suatu perundingan yang dilakukan di luar pengadilan, serta dihadiri oleh mediator yang membantu mencari penyelesaian sengketa tanpa membuat keputusan.[19] Dalam negosiasi ataupun mediasi para pihak dapat memilki kebebasan untuk menentukan pokok bahasan secara langsung dan dapat menemukan solusi atas permasalahan tanpa adanya pihak yang merasa kalah.

Ahli waris R.M.T Wijodiningrat berdasarkan Putusan MA RI No. 3000-K/Sip/1981 berhak atas tanah Sriwedari dan dikuatkan pada putusan MA RI No. 3249-K/PDT/2012 tertanggal 5 Desember 2013 yang mana menegaskan kepemilikan tanah adalah milik ahli waris R.M.T Wirjodiningrat dan memberikan kekuatan eksekutorial atas tanah tersebut. Dengan terdapatnya penetapan sita eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Surakarta No. 10/PEN.PDT/EKS/2015/PN.Skt. Jo No. 31/Pdt.G/.2011/PN.SKA Jo No. 87/Pdt/2012/PT.Smg Jo No. 3249-K/Pdt/2012 tanggal 26 September 2018. Sehingga telah jelas bahwa berdasarkan putusan pengadilan, ahli waris R.M.T Wirjodiningrat merupakan pemilik atas tanah dan akan melakukan eksekusi terhadap tanah Sriwedari.

Disisi lain, Pemkot Surakarta memiliki dasar hukum yakni kepemilkan Sertifikat Hak Pakai No. 46 yang diterbitkan pada tahun 2019 serta Sertifikat Hak Pakai No. 26, Sertifikat Hak Pakai No. 40 (bekas sertifikat Hak Pakai No. 11 atas nama Pemkot Surakarta) dan Sertifikat Hak Pakai No. 41 (bekas sertifikat Hak Pakai No. 15 atas nama Pemkot Surakarta).

Adanya Hak Pakai tersebut maka Pemkot Surakarta juga memiliki hak atas tanah tersebut. Dengan para pihak yang memiliki dasar hukum atas tanah tersebut dan sengketa yang telah berlangsung selama bertahun tahun maka pilihan menggunakan tindakan hukum alternatif penyelesaian sengketa di luar peradilan dapat menjadi solusi.[20]

---

[15] Mokoginta, H. (2013). Penyelesaian Sengketa Perdata Di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase. *Lex Privatum, 1(1)*

[16] Pasal 60 Ayat (3) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

[17] Wiguna, M. O. C. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. *Masalah-Masalah Hukum, 47(1), 47-55.*

[18] Suyud Margono., (2010), *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR) Teknik & Strategi dalam Negosiasi, Mediasi & Arbitrase*, Bogor: Ghalia Indonesia, hlm. 45

[19] *Ibid*

[20] Istijab, I. (2018). Penyelesaian sengketa tanah sesudah berlakunya undang-undang pokok agraria. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 1(1).*

Terdapat beberapa upaya penyelesaian sengketa alternatif. Pertama, Ahli waris R.M.T Wirjodiningrat tetap melaksanakan eksekusi dan mempertahankan haknya atas tanah Sriwedari namun memberikan ganti rugi atas kepemilikan dari hak pakai tanah Sriwedari oleh Pemkot Surakarta. Dengan terlaksananya eksekusi, maka perintah pengadilan untuk dapat mengeksekusi terpenuhi dan kepemilikan tanah Sriwedari sepenuhnya milik ahli waris R.M.T Wirjodiningrat.

Kedua, Pemkot Surakarta memberikan ganti rugi kepada ahli waris R.M.T Wirjodiningrat namun hak atas tanah Sriwedari diberikan kepada Pemkot Surakarta. Pemberian ganti rugi oleh Pemkot Surakarta kepada ahli waris dapat menyelesaikan sengketa sehingga para pihak mendapatkan kepastian hukum.

Ketiga, pihak ketiga mengambil alih tanah Sriwedari dengan memberikan ganti rugi kepada ahli waris R.M.T Wirjodiningrat dan Pemkot Surakarta sesuai proporsi kepemilkannya. Pengambil alihan oleh pihak ketiga ini merupakan solusi yang lebih memungkinkan bagi para pihak apabila didasarkan pada kedudukan hukum masing-masing.

Ketiga solusi atas sengketa tersebut dapat dilakukan secara langsung ataupun menggunakan pihak ketiga sebagai penengah yang disepakati oleh para pihak. Apabila telah terdapat kesepakatan atas penyelesaian sengketa tersebut maka para pihak menuangkan kesepakatan tersebut adalam akta/perjanjian perdamaian.[21] Selanjutnya mendaftarkan perjanjian tersebut ke kepaniteraan Pengadilan Negeri untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam menjalankan kewajiban dan melindungi hak dari para pihak.

PENUTUP

Pengajuan suatu perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi atau sita jaminan yang didasari atas kepemilikan hak atas tanah selain hak milik yakni Hak Pakai, HGB, HGU, dll dapat diterima sebagai kedudukan hukum pihak. Akan tetapi, Pemkot Surakarta tidak memenuhi syarat subjektif dari perlawanan pihak ketiga karena mengetahui adanya perkara tanah Sriwedari dan terlibat sebagai pihak dalam perkara awal. Selanjutnya, demi terdapatnya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah selain hak milik untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga atas sita eksekusi maka diharapkan Pemerintah Indonesia bersama DPR RI untuk dapat memasukkan ketentuan ini dalam Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Dengan adanya Undang-Undang Hukum Acara Perdata diharapkan dapat menyelesaikan masalah dan menyesuaikan kebutuhan serta perkembangan hukum di masyarakat.

Penyelesaian perselisihan bagi ahli waris R.M.T Wirjodiningrat dan Pemkot Surakarta dapat menggunakan tindakan hukum negosiasi atau mediasi sebagai solusi alternatif penyelesaian sengketa untuk mencapai kepastian hukum. Penggunaan tindakan hukum negosiasi dapat dilakukan dengan adanya pihak ketiga yang mengambil alih tanah Sriwedari dan memberikan ganti rugi kepada ahli waris R.M.T Wirjodinigrat dan Pemkot Surakarta sesuai proporsi kepemilikan sehingga tidak perlu melakukan eksekusi secara paksa dan berskala besar. Dengan adanya penyelesaian secara negosiasi diharapkan menjadi preseden baik bagi penyelesaian perkara-perkara atas tanah lain di Indonesia tanpa menggunakan cara litigasi dan upaya paksa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

[21] Pasal 60 Ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 6 Ayat (2) UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Harahap, M. Yahya., (2015), *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan,* Cetakan kelimabelas, Jakarta: Sinar Grafika.

Mertokusumo, Sudikno., (2006), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ketujuh, Yogyakarta: Liberty.

Santoso, Urip., (2015), *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Premada Media Group.

Soekanto, Soerjono., (1986), *Pengantar Penelitian Hukum,* Cetakan ketiga, Jakarta: UI Press.

Soeroso, R., (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan keduabelas, Jakarta: Sinar Grafika.

Suyud Margono, (2010), *Penyelesaian Sengketa Bisnis Alternative Dispute Resolutions (ADR) Teknik & Strategi dalam Negosiasi, Mediasi & Arbitrase*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Artikel Jurnal

Defi Permata, Sari, (2019), Legal Standing Para Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Agen Penjualan Tiket Ditinjau Asas Kepastian Hukum dan Keadilan: Studi Putusan Nomor 201/Pdt.G/2014/PN. Plg, (Doctoral Dissertation), Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim

Hairi, Jaya Prianter., (2020), Urgensi Pembentukan Rancangan Undang - Undang Tentang Hukum Acara Perdata. Jurnal Info Singkat Vol. 12 No. 23/I/Puslit/Desember/2020, 1-6

Julyano, M. dkk. (2019). Pemahaman terhadap asas kepastian hukum melalui konstruksi penalaran positivisme hukum. Crepido, 1(1), 13-22.

Istijab, I. (2018). Penyelesaian sengketa tanah sesudah berlakunya undang-undang pokok agraria. Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 1(1).

Mokoginta, H. (2013). Penyelesaian Sengketa Perdata Di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase. Lex Privatum, 1(1).

Oeripkartawinata, Iskandar. (1981). Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Digunakan Oleh Pencari Keadilan Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia. Jurnal Hukum & Pembangunan, 11(5), 443-455.

Poesoko, Herowati., (2015), Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Penyelesaian Perkara Perdata. ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2, Juli - Desember 2015, 215-237

Pradnyawati I Nengah Laba., (2018), Tinjauan Yuridis Mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Verstek. Wicaksana, Jurnal Lingkungan & Pembangunan 2(1), 25-33

Rachman, R. dkk. (2022). Legal Effectiveness of Issuing Land Rights Certificates in Palu City. Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 6(1), 87-98.

Sari, Indah., (2017), Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia menurut Undang-UndangPokok Agraria (UUPA). Jurnal Mitra Manajemen, Vol 9, No. 1

Sukoco, B. L. R. L. dkk. (2020), Tinjauan Yuridis Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi Sengketa Tanah Warisan Yang Belum Dibagi dan Diakui Sebagai Harta Gono Gini (Studi Kasus Pengadilan Negeri Surakarta), Doctoral Dissertation, Surakarta: Universitas Muhamadiah Surakarta

Swantoro, H. dkk. (2017). Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan dan Kepastian Hukum. Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 29(2), 189-204.

Wiguna, M. O. C. (2018). Peluang Penyelesaian Sengketa Perdata Tentang Tanah Melalui Alternative Dispute Resolution. Masalah-Masalah Hukum, 47(1), 47-55.

Website

Yanwardhana, Emir. 2022, Menteri ATR: Ada 8.000 Kasus Sengketa Tanah!, diambil Juli 21, 2022, Dari https://www.cnbcindonesia.com/news/20220224160041-4-318095/menteri-atr-ada-8000-kasus-sengketa-tanah),