

**SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLAWANAN PIHAK KETIGA
DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SALATIGA)**



NASKAH PUBLIKASI

Disusun Dan Diajukan untuk melengkapi Tugas–Tugas Dan Syarat–Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh

ALVIAN BAGUS SANOSA

C 100070028

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2014**

PERSETUJUAN

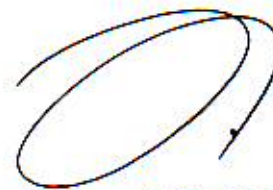
Naskah Publikasi Ini Telah Disetujui Untuk Dipertahankan Dihadapan Dewan
Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Pembimbing I



Nuwardhani, S. H. S. U

Pembimbing II



Darsono, S. H., M. Hum.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Dr. Natangsa Surbakti, S.H.M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Alvian Bagus Sanosa

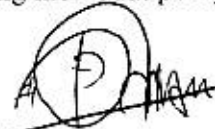
Nim : C100070028

Alamat : Dusun Karangtengah RT05/RW 03, Desa Sumurgede, Kecamatan
Godong, Kabupaten Grobogan

Dengan ini menyatakan bahwa,

1. Karya tulis saya, naskah publikasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 20 Maret 2014
Yang membuat pernyataan,



Alvian Bagus Sanosa
NIM. C100070002

**SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLAWANAN PIHAK KETIGA
DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SALATIGA)
ALVIAN BAGUS SANOSA
C100070028
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan yang dicantumkan oleh pihak ketiga sehingga melakukan perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah dan bagaimana Hakim dalam menentukan putusan perihal jual beli tanah setelah ada perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah. Dalam perlawanannya ini pelawan berkeyakinan bahwa tanah yang telah dibelinya sudah menjadi hak miliknya. Karena jaminan hutang atas tanah yang menjadi objek sengketa telah dibayar lunas oleh pelawan kepada pihak bank dari uang hasil jual beli tanah tersebut. Penulisan skripsi ini diharapkan akan memberi sumbangan dan masukan guna mengembangkan hukum khususnya hukum perdata, dan juga dapat membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi, yaitu mengenai perlawanan pihak ketiga dalam penyelesaian perkara perdata.

Kata kunci: Pihak Ketiga, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

This study aims to determine the reasons set forth by the third party and the third party fought in the sale and purchase of land disputes and how the judge in determining the verdict regarding the land transfer resistance after a third-party buying and selling land in dispute. In this resistance fighter who believes that the land had already bought his property. Because the collateral of land that became the object of dispute has been paid in full by the fighting on the banks of the proceeds of the sale and purchase of land. This thesis will hopefully contribute input to develop the legal and civil law in particular, and also can help solve the problems being faced or may face, namely the third party opposition in the civil settlement

Keyword: Third Party, Land Transfer

PENDAHULUAN

Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantara hakim. Dengan kata lain, hukum acara perdata adalah peraturan yang menentukan bagaimana cara menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil. Lebih konkret lagi, dapat dikatakan bahwa hukum acara perdata mengatur mengenai bagaimana mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutuskannya bagaimana pelaksanaannya daripada putusannya.

Dalam kasus perlawanan pihak ketiga yang diteliti penulis bermula ketika pembeli melakukan pembelian tanah beserta rumah, namun status tanah tersebut masih dalam jaminan kredit bank karena penjual berhutang kepada bank. Lalu pembeli pun memutuskan melunasi hutang tersebut dan dikurangkan dengan harga rumah dan tanah yang dijual tersebut. Setelah dibayar, pembeli pun melakukan pengurusan untuk pembuatan akta jual beli tanah. Namun ternyata status tanah tersebut telah diblokir dan dimintakan sita jaminan oleh pihak bank. Sehingga pembeli pun merasa dirugikan, karena telah melunasi hutang penjual kepada bank tetapi tidak dapat memiliki hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut, pembeli pun mengajukan gugatan ke pengadilan guna memperjuangkan haknya.

Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat, sedang pihak yang di tarik kemuka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang tersebut disebut tergugat.¹ Pada

¹ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, hal.142.

azasnya suatu putusan itu hanyalah mengikat para pihak yang berperkara dan tidak mengikat pihak ketiga. Akan tetapi apabila pihak ketiga hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan, maka ia dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut.²

Perumusan Masalah

Berdasar uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut: *Pertama*, alasan-alasan apakah yang dicantumkan oleh pihak ketiga sehingga dia melakukan perlawanan dalam jual beli tersebut. *Kedua*, bagaimana Hakim dalam menentukan putusan perihal jual beli tanah tersebut setelah ada perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah.

Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis antara lain: *Pertama*, untuk mengetahui alasan-alasan yang dicantumkan oleh pihak ketiga sehingga melakukan perlawanan pihak ketiga. *Kedua*, bagaimana Hakim dalam menentukan putusan perihal jual beli tanah setelah ada perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah.

Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan penulis adalah sebagai berikut: Jenis penelitian dalam karya ilmiah ini menggunakan jenis penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran data yang selengkap-lengkapny

² Sudikno Mertokusuma, *ibid*, hal. 199.

mengenai perlawanan pihak ketiga dalam perkara jual beli di Pengadilan Negeri Salatiga, dan sumber data skripsi ini diambil dari data sekunder diantaranya yaitu Bahan Hukum Primer, meliputi Kitab Undang-undang Hukum Perdata, HIR, Yurisprudensi. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang berasal dari bahan pustaka yang berhubungan dengan objek penelitian yang diperoleh dari buku-buku bacaan, artikel ilmiah, hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan perlawanan pihak ketiga dalam perkara jual beli tanah, dan putusan dari Pengadilan Negeri Salatiga. Dengan sumber-sumber data di atas diharapkan dapat menunjang penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Tinjauan Pustaka

Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Dengan memperhatikan rumusan dalam Pasal 1457 KUHPerdata tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, dalam hal ini penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.³ Dalam buku Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi dikatakan, jual beli adalah perjanjian yang bertimbal balik, yang melibatkan eksistensi dari sekurangnya dua perikatan (untuk memberikan sesuatu) secara timbal balik.⁴ Sedangkan pengertian jual beli menurut Salim H. S.,

³ Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, 2003, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 7.

⁴ Ibid, hal. 28.

perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁵

Dalam UUPA istilah jual beli tanah tidak dijelaskan pengertiannya, penjelasannya hanya menyangkut jual beli hak milik atas tanah dan tidak ada kata yang menyatakan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Jadi dapat disimpulkan jual beli tanah adalah suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk membayar sejumlah uang dan menyerahkan hak kepemilikan suatu benda dan objek dari jual beli tersebut adalah tanah, atau bisa juga suatu proses untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dengan cara membelinya dari pemilik sebelumnya.

Dalam jual beli tanah sebaiknya dilakukan para pihak dihadapan petugas pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Adapun akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.⁶ Pasal 1313 KUHPdata yang berbunyi “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.⁷ Sedangkan menurut R Subekti memberikan pengertian

⁵ Salim H. S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 49.

⁶ Boedi Harsono, 1997, *Agraria: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan, hal. 235

⁷ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, hal. 78.

perjanjian sebagai berikut, suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, yang menimbulkan suatu perbuatan hukum yang dinamakan perikatan antara dua orang yang membuatnya, dan terbentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸

Dalam perjanjian jual beli harus ada kesepakatan antara penjual dengan pembeli. Kedua belah pihak harus sepakat mengikatkan dirinya dalam jual beli tersebut. Menurut Abdulkadir Muhamad yang dimaksud dengan sepakat adalah pernyataan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian yang dibuatnya itu. Pokok perjanjian itu berupa objek perjanjian dan syarat-syarat perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga merupakan kehendak yang sama secara timbal balik.⁹ Secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:¹⁰ *Pertama*, memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya. *Kedua*, menyerahkan kebendaan yang akan dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli. *Ketiga*, menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

Adapun kewajiban pokok pembeli, yaitu:¹¹ *Pertama*, memeriksa barang-barang yang dikirim oleh Penjual. *Kedua*, membayar harga barang sesuai dengan kontrak. *Ketiga*, Menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak. Jadi dapat disimpulkan bahwa Kewajiban dari Pembeli adalah merupakan Hak dari

⁸ Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal.1.

⁹ Abdulkadir Muhammad, Op. Cit., hal 6

¹⁰ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Ibid*, hal. 127

¹¹ Salim H. S., 2003, *Ibid*, hal. 56.

pihak Penjual, dan sebaliknya Kewajiban dari Penjual adalah merupakan Hak dari pihak Pembeli.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:¹² Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah, dan melengkapi persyaratan Akta Jual Beli yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan.

Ada kalanya timbul masalah dalam proses jual beli tanah, seperti terjadi pemblokiran terhadap sertifikat tanah yang akan di beli. Blokir tersebut biasanya diajukan karena diindikasikan akan terjadi penipuan, pemalsuan, telah terjadi perbuatan melawan hukum, ataupun perbuatan wanprestasi. Adapun proses-proses mengajukan blokir adalah sebagai berikut:¹³ *Pertama*, membuat surat permohonan pemblokiran sertifikat ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat. *Kedua*, dalam surat permohonan tersebut, harus menyebutkan alasan-alasan pemblokiran, baik itu adanya penipuan, pemalsuan, telah terjadi perbuatan melawan hukum ataupun perbuatan wanprestasi. Alangkah baiknya tegaskan dalam bentuk laporan. *Ketiga*, dokumen terkait bukti-bukti saat mengajukan blokir sertifikat harus dilampirkan.

¹²<http://notaris-sidoarjo.blogspot.com/2012/11/prosedur-dan-syarat-sah-jual-beli-tanah.html>, Diunduh hari Senin 10 Februari 2014, pukul 09.29 WIB.

¹³<http://garasi.in/pertanyaan-masalah-pertanahan-syarat-pemblokiran-sertipikat-tanah.html>, Diunduh hari Senin 10 Februari 2014, Pukul 12:55 WIB.

Demikian pertimbangan kantor pertanahan untuk segera memenuhi permintaan terkait blokir sertifikat tersebut. Namun ada poin-poin yang harus diperhatikan dalam pengajuan blokir atas tanah, yaitu: *Pertama*, yang berhak memblokir adalah pengadilan dan BPN jadi kalau ada gugatan ke pengadilan, pengadilan bisa meminta BPN untuk memblokir aset, tapi tanpa ada gugatan atau permintaan hal itu tidak dapat dilakukan, sekalipun sertifikat atas nama kita sendiri. *Kedua*, Kepemilikan sah Sertifikat tanah, mengacu pada nama pemilik hak di Surat Hak Milik dan di sertifikat induk. Seandainya berbeda dengan nama di Sertifikat induk, kepemilikan akan mengacu pada akta jual beli. *Ketiga*, juga diajukan karena adanya hubungan hutang piutang dengan jaminan sertifikat tersebut, dimana blokir ini digunakan melindungi kedua belah pihak.

Tinjauan Umum Tentang Perlawanan Pihak Ketiga

Derden Verzet yaitu upaya pihak ketiga membela haknya karena barangnya disita yang pihak ketiga merasakan dirugikan.¹⁴ Perlawanan pihak ketiga dibagi menjadi dua. Adapun jenis dari perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) adalah sebagai berikut:¹⁵ *Pertama*, perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial. Sita eksekutorial adalah sita yang dilakukan sebagai bagian dari pelaksanaan putusan, yakni sita yang dilakukan setelah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).¹⁶ *Kedua*, perlawanan pihak ketiga

¹⁴ Mardani, 2009, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 141.

¹⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, hal. 109

¹⁶ Mardani, 2009, *Hukum Acara Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 68.

terhadap sita jaminan. Sita jaminan adalah penyitaan terhadap barang-barang jaminan yang menjadi objek sengketa baik barang bergerak maupun tidak bergerak milik pihak yang dikalahkan dalam suatu perkara di persidangan.¹⁷

Dalam suatu perlawanan harus ada objek, begitu pula pada perlawanan pihak ketiga. Adapun objek dari perlawanan pihak ketiga adalah:¹⁸ *Pertama*, penetapan yang merugikan. *Kedua*, perlawanan terhadap penyitaan eksekusi. *Ketiga*, perlawanan terhadap putusan yang bersifat *contentiosa*. *Keempat*, Perlawanan terhadap putusan yang bersifat *volunteir*. *Kelima*, Perlawanan terhadap eksekusi putusan perdamaian. *Keenam*, Perlawanan terhadap penangguhan dan *non eksekutabel*.

Gugatan *derden verzet* dibuat seperti gugatan biasa dan dimasukkan di Kepaniteraan Pengadilan yang memutus perkara semula, dengan membayar panjar biaya perkara dan didaftar dalam register induk perkara gugatan sebagai perkara baru dengan mendapat nomor perkara baru. Prosedur pengajuan perlawanan pihak ketiga adalah sebagai berikut:¹⁹ *Pertama*, pihak ketiga yang merasa dirugikan atas pelaksanaan sita, mengajukan gugatan perlawanan ke Pengadilan Negeri yang mewilayahi objek sengketa pelawan. *Kedua*, membayar biaya perkara. Pada umumnya yang dimohon oleh pelawan dalam perlawanannya adalah:²⁰ *Pertama*, agar dinyatakan bahwa perlawanan tersebut adalah tepat dan beralasan. *Kedua*, agar dinyatakan bahwa pelawan adalah pelawan yang benar. *Ketiga*, agar sita

¹⁷ Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 141.

¹⁸ <http://digiib.uns.ac.id/uploaddokumen/178688.180221104291.php>. Diunduh hari Kamis, 1 April 2011, Pukul 11:04 WIB.

¹⁹ Mardani, 2009, *Ibid*, hal. 147.

²⁰ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, hal. 178.

jaminan atau sita eksekutorial yang bersangkutan diperintahkan untuk diangkat.

Keempat, agar para terlawan dihukum untuk membayar biaya perkara.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Alasan Pelawan Mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga Dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan Negeri Salatiga

Dalam perlawanannya, Pelawan memiliki keyakinan bawa tanah HM No 1848 adalah telah sah miliknya karena tanah tersebut telah dibelinya dari Terlawan VI dan Terlawan VII. Di dalam persidangan Pelawan mengajukan bukti-bukti guna memperkuat dan meyakinkan hakim bahwa tanah tersebut memang sudah menjadi miliknya. Foto copy kwitansi pembayaran sebidang tanah HM No 1848 tertanggal 29 Juni 2007 adalah bukti pertama yang diajukan. Selanjutnya foto copy tanda Terima dari Pelawan yang dikeluarkan oleh Supriyadi, S.H. Notaris dan PPAT tertanggal 29 Juni 2007. Foto copy kwitansi dari Pelawan guna pembayaran titipan pajak dan pelunasan biaya roya percepatan dan balik nama atas pembelian tanah HM No 1848 atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, S. E. Yang dikeluarkan oleh Supriyadi, S. H. Notaris dan PPAT tertanggal 2 Juli 2007. Foto copy penetapan Surat Perintah Sita Jaminan No. 02/Pen. CB/ Pdt. G/2007/PN. Bi tertanggal 20 November. Foto copy surat bantuan pelaksanaan Sita Jaminan perkara Perdata No. 07/Pdt. G/2007/PN. Bi tertanggal 29 November 2007 dari PN Boyolali. Foto copy Berita Acara Sita Jaminan No. 02/Pen. CB/ Pdt. G/2007/PN. Bi Jo 07/Pdt. G/2007/PN Bi tertanggal 13 November 2007.

Selanjutnya adalah saksi-saksi yang diajukan oleh Pelawan. Pertama adalah Suhodo (Notaris), dalam kesaksiannya mengatakan bahwa tanah HM No. 1848 telah diblokir pada tanggal 2 Juli 2007 atas nama Muhammad Taufik

(pegawai Bank), bahwa tanah sengketa tersebut pernahdibebankan hak tanggungan ke pihak pertama (Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto S. E, bahwa tanah bangunan seluas 266 m2 yang terletak di Dk. Bancaan Lor, Ds. Sidorejo Lor, Kec. Sidoejo, Kota Salatiga, SHM No 1848 tersebut atas nama Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto, S. E. dan hak tanggungan hapus sejak tanggal 28 Juni 2007. Saksi supriyadi, dalam kesaksiannya mengatakan bahwa pada waktu ada surat-suratnya berupa seritifikat tanah da bangunan atas nama Roy Sudiarto dan istrinya, saksi melakukan pengecekan, pada tanggal 2 Juli 2007, Pelawan telah menghadap Notaris dan PPAT untuk memproses akta Jual Beli guna memenuhi syarat administrasi pertanahan.

Pada tanggal 2 Juli 2007 Pelawan telah membayar biaya balik nama serta pajak pembelian tanah. Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tanggal 29 Juni 2007 Lusi Anita Witanto memberikan kwitansi tanda terima haga kepada Charles Papilaya, pada waktu itu saksi belum memuatkan akte jual beli karena harus membayar pajak terlebih dahulu. Bahwa sertifikat tanah tersebut diserahkan pada hari senin. Pada waku penyerahan sertifikat hak tanggungan saksi melakukan roya terlebih dahulu dan ternyata ada roya proyek dari Bank BII pada tanggal 28 Juni 2007.

Orang yang menyerahkan uang tersebut ke BII adalah Charles Papilaya sebesar Rp. 350.000.000,- untuk melunasi hutang kredit, supaya Bank BII menyerahkan sertifikat tanah HM No. 1848 kepada Charles Papilaya (adik Pelawan). Maksud dari proyek roya Bank adalah hutang sudah lunas dan agunan sudah bisa diambil, roya tersebut dilakukan pada tanggal 11 Desember 2007.

Bahwa yang menjadi alasan pemblokiran tersebut adalah karena ada roy yang belum terselesaikan dan tidak ada jaminan dari bank.

Sebelum akta jual beli dibuat seorang PPAT mengenai roy mengecek terlebih dahulu, roy tidak dapat selesai karena adanya Blokir. Jual beli tidak bisa dijalankan karena ada blokir, bukan karena ada roy. Akte jual beli dapat ditanda tangani kalau pajaknya sudah dibayar, setelah pajak dibayar pada hari itu, akta juga bisa ditanda tangani pada hari itu juga. Yang bisa memblokir jual beli siapa saja bisa, syaratnya adalah harus ada salinan gugatan dari Pengadilan. Kalau tidak ada salinan gugatan, setelah 30 hari harus ada sita.

Saksi ahli Koes Widarbo, S. H. M. Kn. MM, dalam kesaksiannya mengatakan bahwa Timmy Papilaya (Pelawan) membeli tanah yang diatasnya berdiri sebuah gedung bangunan pada tahun 2007 dari Roy Sudiarto dan saksi Lusi Anita Witanto S. E (Terlawan VI dan VI). Bahwa sertifikat tanah tersebut diagunkan di BII. Timmy Papilaya melunasi hutang di Bank guna mengambil sertifikat tanah. Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk mengajukan blokir yaitu masih adanya hak tanggungan.

Dari bukti dan saksi yang diajukan oleh Pelawan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa tanah HM No 1848 yang telah dibelinya dari Terlawan VI dan VII adalah telah sah miliknya secara hukum. Karena disebutkan bahwa tanah tersebut diajukan blokir oleh Muhammad Taufik tertanggal 2 Juli 2007, sedangkan jual beli tanah tersebut terjadi pada tanggal 29 Juni 2007. Selain itu, menurut kesaksian dari saksi ahli Koes Widarbo, S. H. M. Kn. MM dikatakan bahwa syarat yang harus dipeuhi untuk mengajkan blokir adalah masih adanya hak tanggungan. Padahal hak tanggungan tanah tersebut hapus sejak tanggal 28

Juni 2007, dan pengajuan blokir adalah setelah tanggal tersebut, yaitu tanggal 2 Juli 2007. Oleh karena itu maka Pengadilan Negeri Salatiga menyatakan bahwa Sita Jaminan terhadap tanah HM No 1848 adalah batal dan harus dicabut. Sehingga perkara Perlawanan Pihak Ketiga ini pun dimenangkan oleh pihak Pelawan, yaitu Timmy Papilaya.

Pertimbangan Hakim Dalam Mengabulkan Perlawanan Pihak Ketiga Yang Diajukan Pelawan

Sebelum terjadi proses penyelesaian perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Salatiga, prosedur awalnya adalah tentang cara pengajuan dan proses pemeriksaan perlawanan pihak ketiga tersebut. proses pemeriksaan perlawanan pihak ketiga sama dengan proses pemeriksaan perkara perdata lainnya. Proses awal pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri dimulai dengan diajukannya suatu gugatan oleh pengugat atau kuasa hukumnya ke Pengadilan Negeri, didaftarkan ke Panitera Perdata, secara administratif perkara perlawanan tersebut akan dicatat dan diberi nomor perkara, dan perkara perlawanan ini bernomor 21/Pdt. Plw/2008/PN.Sal.

Setelah gugatan perlawanan pihak ketiga ini telah didaftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri, maka perkara tersebut akan diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk dilakukan penetapan Majelis Hakim yang akan memeriksa dan memutus perkara perlawanan pihak ketiga ini. Setelah ditunjuk, Majelis Hakim pun menetapkan kapan tanggal dan waktu persidangannya. Proses selanjutnya adalah pemeriksaan berkas perkara, para pihak harus hadir dalam persidangan yang telah ditentukan oleh Majelis Hakim. Kecuali telah

melimpahkan surat kuasa terhadap kuasa hukumnya, maka para pihak tidak perlu hadir dalam persidangan. Karena telah diwakilkan oleh kuasa hukumnya.

Dalam suatu persidangan perdata, hakim selalu menyarankan untuk melakukan mediasi bagi para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya. Namun apabila proses mediasi gagal, maka selanjutnya akan dilanjutkan dalam tahap persidangan. Dalam acara persidangan ini akan dibacakan gugatan perlawanan pihak ketiga oleh pelawan yaitu Timmy Papilaya terhadap sita jaminan yang diajukan oleh Terlawan I-V terhadap tanah yang telah dibelinya. Sebelumnya telah terjadi utang piutang antara Terlawan VI dan Terlawan VII (debitur) dengan Terlawan I-V (kreditur), dalam hutangnya Terlawan VI dan VII menjaminkan sebidang tanah HM No 1848 sebagai jaminan kredit, namun karena hampir jatuh tempo masa pembayaran hutang dan dikhawatirkan wanprestasi, maka Terlawan I-V melakukan blokir terhadap tanah HM No 1848 pada tanggal 2 Juli 2007 guna dimohonkan Sita Jaminan ke Pengadilan Negeri Boyolali terhadap tanah tersebut, dan Sita Jaminan tersebut dikabulkan dan ditetapkan surat perintah Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Boyolali pada tanggal 20 November 2007.

Namun dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Salatiga memutuskan untuk membatalkan dan memerintahkan untuk mencabut Sita Jaminan terhadap Tanah HM No 1848 dengan pertimbangan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh Pelawan dengan Terlawan VI dan VII dinyatakan sah karena terjadi sebelum permohonan blokir yang diajukan oleh Terlawan I-V dan Sita Jaminan yang ditetapkan Pengadilan Negeri Boyolali. Sehingga dalam

kasus Perlawanan Pihak Ketiga ini dimenangkan oleh Pelawan yaitu Timmy Papilaya.²¹

PENUTUP

Kesimpulan

Pelawan mengemukakan bahwa benda yang menjadi objek sita jaminan adalah miliknya. Pihaknya tidak ada kaitannya dengan perkara perdata Nomor 07/Pdt.G/2007/PN.Bi, yaitu perkara antara Terlawan VI dan VII dengan Terlawan I-V. Sehingga Pelawan pun merasa dirugikan kepentingan dan haknya dengan adanya penetapan sita jaminan tersebut, terlebih dalam pengajuan blokir atas tanah HM No 1848 (tertanggal 2 Juli 2007) dan Penetapan Sita Jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Salatiga (tertanggal 20 November 2007). Akibat dari blokir dan penetapan sita jaminan tersebut maka akta jual beli tanah tersebut belum dapat ditanda tangani. Karena akta jual beli belum ditanda tangani, maka kepemilikan tanah tersebut belum bisa dibalik nama. Namun dalam persidangan diketahui fakta bahwa Pelawan membeli tanah HM No 1848 pada tanggal 29 Juni 2007. Pengajuan blokir pada tanggal 2 Juli 2007, dan penetapan Sita Jaminan pada tanggal 20 November 2007. Blokir dan Sita Jaminan tersebut dianggap terlambat, karena telah terjadi proses jual beli tanah antara Pelawan (Timmy Papilaya) dengan Terlawan VI dan VII (Roy Sudiarto dan Lusi Anita Witanto) terlebih dahulu.

Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor 07/Pdt.G/2007/PN.Bi menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Salatiga, dalam hal ini menurut Majelis Hakim bahwa jual beli antara Tergugat

²¹ Satrija Nugraha Adhi, Hakim Pengadilan Negeri Salatiga, *Wawancara Pribadi*, Salatiga, 13 November 2013, pukul 12:18 WIB.

dalam Kompensi/Pelawan dalam Kompensi dengan Terlawan VI dan Terlawan VII telah terjadi sebelum putusan Pengadilan Boyolali tersebut, oleh karena itu sita jaminan tersebut adalah batal demi hukum, dengan Pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut, proses jual beli terjadi pada tanggal 27 Juni 2007, pengajuan blokir terjadi pada tanggal 2 Juli 2007, Penetapan Sita Jaminan pada tanggal 20 November 2007. Dapat diketahui dengan jelas bahwa jual beli tersebut terjadi sebelum adanya blokir tanah dan Penetapan Sita Jaminan oleh Pengadilan Negeri Boyolali. Bahwa karena sita jaminan tersebut batal demi hukum, maka sita jaminan atas tanah HM No. 1848 Sidorejo Lor, Salatiga dan rumah sengketa diangkat atau dicabut.

Saran

Majelis Hakim agar lebih berhati-hati dan jeli dalam mengabulkan permohonan sita jaminan agar tidak merugikan hak dan kepentingan pihak yang awalnya tidak ikut terlibat justru malah dirugikan dengan keputusan tersebut. Mungkin pemerintah dapat membuat suatu perundangan yang nantinya bisa melindungi kepentingan pihak ketiga dalam hal sengketa jual beli tanah. Karena dalam undang-undang tidak diatur secara khusus dan tegas tentang perlawanan pihak ketiga terhadap sengketa jual beli tanah. Untuk para masyarakat diharapkan berhati-hati dan lebih memahami tentang hukum yang berlaku di Indonesia saat ini dan memahami juga mengenai proses jual beli, khususnya yang berhubungan dengan tanah. Dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi, maka akan sangat rawan terjadi sengketa dalam proses jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- H. S. Salim, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono Boedi, 1997, *Agraria: sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djambatan.
- <http://digiib.uns.ac.id/uploaddokumen/178688.180221104291.php>. Diunduh hari Kamis, 1 April 2011, Pukul 11:04 WIB.
- <http://garasi.in/pertanyaan-masalah-pertanahan-syarat-pemblokiran-sertipikat-tanah.html>, Diunduh hari Senin 10 Februari 2014, Pukul 12:55 WIB.
- <http://notaris-sidoarjo.blogspot.com/2012/11/prosedur-dan-syarat-sah-jual-beli-tanah.html>, Diunduh hari Senin 10 Februari 2014, pukul 09.29 WIB.
- Mardani, 2009, *Hukum Acara Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mardani, 2009, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad Abdulkadir, 1982, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni.
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrija Nugraha Adhi, Hakim Pengadilan Negeri Salatiga, *Wawancara Pribadi*, Salatiga, 13 November 2013, pukul 12:18 WIB
- Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sutantio Retnowulan dan Oeripkartawinata Iskandar, 1995, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju.
- T. Sulistini Elise, T Erwin Rudy, 1987, *Petunjuk Praktis Menyelesaikan Perkara-perkara Perdata*, Jakarta: Bina Aksara.
- Widjaja Gunawan dan Muljadi Kartini, 2003, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.