

**KEDUDUKAN HUKUM DAN KEKUATAN PEMBUKTIAN AHLI WARIS
DALAM *DERDEN VERZET* TERHADAP EKSEKUSI TANAH
BERSERTIPIKAT**

**(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1170
K/PDT/2019)**

***LEGAL STANDING AND EVIDENTIARY STRENGTH OF HEIRS IN
DERDEN VERZET AGAINST THE EXECUTION OF CERTIFIED LAND
(CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 1170
K/PDT/2019)***

**Sahala Vier Parulian Sagala, Depri Liber Sonata, Selvia Oktaviana, Dita
Febrianto dan Harsa Wahyu Ramadhan**

Universitas Lampung

Korespondensi Penulis : vier.sagala797@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Sagala, Sahala Vier Parulian, Depri Liber Sonata, Selvia Oktaviana, Dita Febrianto dan Harsa Wahyu Ramadhan. *Kedudukan Hukum dan Kekuatan Pembuktian Ahli Waris dalam Derden Verzet terhadap Eksekusi Tanah Bersertipikat*(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019). Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.6 (2026).

ABSTRAK

Kepastian hukum yang dihadirkan oleh sertipikat hak atas tanah kerap berbenturan dengan hak keperdataan ahli waris, terutama ketika properti peninggalan dialihkan secara sepihak dan menjadi objek eksekusi peradilan. Konflik ini mewujud dalam perkara *derden verzet* pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019, di mana sertipikat yang terdaftar atas nama satu ahli waris digunakan untuk mengalihkan hak properti tanpa persetujuan pemegang hak waris lainnya. Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian ahli waris guna melumpuhkan eksekusi tanah bersertipikat. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan konseptual, data sekunder dianalisis secara kualitatif untuk mengevaluasi penerapan norma pembuktian dan pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum ahli waris dalam *derden verzet* bergantung pada pembuktian hak konkret, bukan hanya berdasarkan status kekerabatan. Keberadaan sertipikat hak milik tidak secara otomatis menghapus hak ahli waris apabila terbukti adanya ketidaksesuaian data pendaftaran administratif dengan bukti kesepakatan waris materiil yang sah. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penguatan pedoman yudisial terkait evaluasi alat bukti materiil ahli waris dalam eksekusi objek sengketa, serta peningkatan ketelitian Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap riwayat pewarisan tanah.

Kata kunci: : Ahli Waris, *Derden Verzet*, Pembuktian Hukum, Sertipikat Tanah

ABSTRACT

*The legal certainty of land certificates frequently conflicts with heirs' civil rights, particularly when inherited land is unilaterally transferred and faces judicial execution. This conflict emerged in a derden verzet (third-party opposition) case under Supreme Court Decision Number 1170 K/Pdt/2019, where a certificate registered to one heir facilitated a transfer of property rights without the consent of other legitimate heirs. This research focuses on analyzing the legal standing and evidentiary strength of heirs to halt the execution of certified land. Employing a normative legal research method with statutory, case and conceptual approaches, secondary data were qualitatively analyzed to evaluate evidentiary and land registration norms. The findings indicate that heirs' legal standing in derden verzet requires proving concrete property rights, not just based on kinship status. A formal land certificate does not automatically extinguish these rights if evidence reveals discrepancies between formal registration data and valid substantive inheritance distributions. This study recommends strengthening judicial guidelines regarding the evaluation of heirs' material evidence in property executions and demands stricter due diligence by Land Deed Officials regarding inherited land histories. **Keywords: Derden verzet, Heirs, Land Certificate, Legal Evidence***

A. PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai ekonomi dan sosial yang terus meningkat, sehingga memicu eskalasi sengketa kepemilikan di berbagai wilayah Indonesia. Untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah yang menghasilkan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai alat pembuktian yang kuat bagi pemegangnya.¹ Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas publikasi negatif berunsur positif, yang mengandung arti bahwa data fisik dan yuridis dalam sertipikat dianggap benar sepanjang tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.² Oleh karena itu, sebuah SHM tetap dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan jika terbukti terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya.

Kondisi ini sering bersinggungan dengan ranah hukum keluarga, khususnya mengenai status harta warisan yang belum terbagi (*onverdeelde boedel*). Berdasarkan konstruksi hukum waris perdata, khususnya merujuk pada asas *saisine* dalam Pasal 833 dan ketentuan terkait kepemilikan bersama pada Pasal 1066 BW,

¹ Rahmat Ramadhani, *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum*, SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Vol.2, No.1 (2021), p.42.

² Arie Lestario dan Erlina, *Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*, Notary Law Journal, Vol.1, No.1 (2022).

seluruh ahli waris memiliki hak bersama atas harta peninggalan sejak pewaris meninggal dunia. Dengan demikian, pengalihan objek warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lain merupakan perbuatan yang tidak sah.³

Konflik hukum kerap timbul ketika kepastian hukum formal yang melekat pada SHM berbenturan langsung dengan kebenaran materiil berupa klaim hak waris. Permasalahan ini memuncak ketika sebidang tanah warisan dialihkan secara sepihak dan disertipikatkan atas nama satu pihak. Ketika sengketa peralihan ini diputus oleh pengadilan dan memasuki tahap eksekusi, ahli waris yang haknya dilanggar umumnya mengajukan perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*. Sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat (6) *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR), keberadaan upaya hukum *derden verzet* bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pihak di luar perkara pokok yang kepentingannya terancam oleh pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan.⁴ Keberadaan upaya hukum *derden verzet* bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pihak di luar perkara pokok yang kepentingannya terancam oleh pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan.⁵ Namun, proses eksekusi kerap tertunda karena hakim harus terlebih dahulu menilai kedudukan hukum ahli waris dan menimbang kekuatan pembuktian klaim waris melawan kekuatan hukum sertipikat kepemilikan.⁶ Dalam praktiknya, keberhasilan ahli waris dalam membuktikan dalil kepemilikannya melalui mekanisme ini dapat melumpuhkan kekuatan eksekutorial dari putusan pengadilan sebelumnya.

Penelitian terdahulu telah mengkaji berbagai aspek terkait dengan sengketa tanah dan perlawanan pihak ketiga. Buana dan Eka memfokuskan kajian pada syarat formil dan prosedur pengajuan *derden verzet* terhadap sita eksekusi tanah.⁷

³ Aliya Sandra Dewi, dkk., *Penerapan Hukum Waris Perdata di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Vol.8, No.1 (2024).

⁴ Anggreany Arief dan Azwad Rachmat Hambali, *Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Hakim yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht van Gewisjde)*, Indonesian Journal of Legality of Law, Vol.6, No.1 (2023).

⁵ Bendesa Made Cintia Buana, *Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap dalam Perkara Perdata*, Jurnal Rechtsens, Vol.3, No.2 (2014).

⁶ Juliati Br Ginting, *Proses Pembuktian Perkara Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Vol.4, No.1 (2020).

⁷ Bendesa Made Cintia Buana, *Op.Cit.*; Irma Hernanda, dkk., *Kesejahteraan Psikologis pada Tenaga Pengajar: Menguji Peranan Rasa Syukur dan Keseimbangan Kehidupan-Kerja*, INNER: Journal of Psychological Research, Vol.2, No.3 (2022).

Pada aspek perlindungan hak, Hadji dkk., menelaah status hukum ahli waris pada peralihan tanah tanpa prosedur sah,⁸ sementara Simandjuntak, Toding, & Winda mengevaluasi kekuatan hukum SHM berdasarkan asas *nemo plus juris*.⁹ Berdasarkan penelusuran tinjauan tersebut, terdapat kesenjangan penelitian mengenai bagaimana instrumen peradilan secara spesifik menilai legalitas kedudukan pihak ketiga dan menyeimbangkan kekuatan pembuktian antara ahli waris dengan sertipikat kepemilikan formal, terutama pada sengketa yang telah mencapai tahap eksekusi riil.¹⁰ Kajian yang secara komprehensif menganalisis benturan alat bukti formal dan materiil pada perkara *derden verzet* ini masih belum banyak dilakukan.

Fenomena benturan hukum tersebut secara nyata terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019, yang merupakan tingkat kasasi dari Putusan Nomor 79/PDT/2018/PT Yogyakarta. Duduk perkara ini berawal dari sengketa pada perkara pokok di Pengadilan Negeri Bantul (Putusan Nomor 62/Pdt.G/2015/PN.Btl), di mana Endang Wahyuni selaku pihak pembeli memenangkan gugatan terhadap Antonius Prihadi Teguh Santosa atas transaksi peralihan hak tanah. Objek yang ditransaksikan tersebut pada faktanya merupakan harta peninggalan yang secara sepihak telah disertipikatkan atas nama Antonius dan dijual tanpa persetujuan ahli waris yang lain. Ketika putusan perkara pokok tersebut hendak dieksekusi, pihak ketiga yakni Christina Sri Astuty dan Dwi Wisnu Santosa yang berkedudukan sebagai ahli waris sah, mengajukan upaya perlawanan (*derden verzet*) guna mempertahankan porsi hak milik mereka yang turut terancam sita eksekusi. Mahkamah Agung dihadapkan pada tantangan untuk menentukan kedudukan hukum ahli waris sekaligus menimbang pembuktian materiil mereka terhadap prosedur administratif sertipikat. Berpijak pada fenomena tersebut, fokus utama artikel ini adalah secara khusus menganalisis kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian ahli waris dalam melumpuhkan eksekusi tanah bersertipikat melalui instrumen *derden verzet*.

⁸ Kuswan Hadji, dkk., *Status Hukum dan Perlindungan Ahli Waris pada Peralihan Tanah Warisan Tanpa Prosedur Sah*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol.4, No.4 (2026).

⁹ Reynold Simandjuntak, dkk., *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak Cacat dalam Perspektif Asas Nemo Plus Juris: Studi Kasus Putusan PN Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn*, Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora, Vol.5, No.2 (2025).

¹⁰ Siti Zulaichah, dkk., *Derden Verzet as a Legal Protection Effort for Third Parties in Realising Sustainable Development Goals (SDGs)*, Jurnal Ius Constituendum, Vol.11, No.1 (2026).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif deskriptif-analitis yang secara langsung mengkaji asas dan norma positif terkait sengketa hak atas tanah warisan.¹¹ Analisis difokuskan pada regulasi instrumen perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis serta mengevaluasi peraturan perundang-undangan maupun teori hukum yang selaras dengan persoalan sengketa hak atas tanah warisan. Fokus utama analisis secara spesifik ditujukan pada tinjauan terhadap regulasi yang mengatur instrumen perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*,¹² landasan pembuktian sertifikat hak atas tanah,¹³ serta status hukum ahli waris.¹⁴ Melalui format normatif ini, tujuan yang ingin dicapai adalah pemahaman komprehensif mengenai penerapan regulasi dan konsistensi pertimbangan hakim dalam menilai kedudukan serta kekuatan pembuktian ahli waris pada perkara *derden verzet* atas eksekusi tanah yang telah terbit sertifikatnya.¹⁵

Guna menjawab rumusan masalah dengan presisi, penelitian ini mengintegrasikan tiga pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual.¹⁶ Pendekatan perundang-undangan diterapkan untuk menelaah pijakan hukum positif, meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, instrumen hukum acara perdata seperti *Herziene Inlandsch Reglement* (HIR), *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁷

Pendekatan kasus dijalankan dengan menelaah dan menganalisis secara hierarkis Putusan MA Nomor 1170 K/Pdt/2019 beserta rangkaian putusan yang mendahuluinya: Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 62/Pdt.G/2015/PN.Btl, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 98/PDT/2016/PT YYK,

¹¹ Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Prenada Media, Jakarta, 2022, p.45.

¹² Bendesa Made Cintia Buana, *Op.Cit.*

¹³ Dadi Arja Kusuma, dkk., *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.2 (2017).

¹⁴ Kuswan Hadji, dkk., *Op.Cit.*

¹⁵ Gunardi, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Damara Press, Jakarta, 2022.

¹⁶ Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.8, No.1 (2014).

¹⁷ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.67.

Sahala Vier Parulian Sagala, Depri Liber Sonata, Selvia Oktaviana, Dita Febrianto dan Harsa Wahyu Ramadhan

Kedudukan Hukum dan Kekuatan Pembuktian Ahli Waris dalam Derden Verzet terhadap Eksekusi Tanah Bersertipikat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019)

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 41/Pdt.Bth/2017/PN.Btl dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 79/PDT/2018/PT YYK. Pendekatan kasus ini juga mencakup penelusuran status kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) putusan akhir pada direktori putusan. . Penelaahan putusan ini diperlukan guna mengevaluasi penerapan hukum ketika mengadili sengketa yang melibatkan persinggungan antara legalitas administratif sertipikat dengan fakta kepemilikan pewarisan materiil. Selanjutnya, pendekatan konseptual difungsikan untuk menguraikan doktrin hukum yang menunjang kerangka analitis, khususnya konsep *legal standing* pihak ketiga dalam mengajukan keberatan perlawanan, serta asas *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* (Simandjuntak, Toding, & Winda, 2025) yang membatasi kewenangan pengalihan hak peninggalan.

Basis informasi dalam kajian ini bertumpu pada data sekunder yang diklasifikasikan ke dalam tiga tingkatan bahan hukum (Muhaimin, 2020). Bahan hukum primer mencakup regulasi perundang-undangan dan putusan pengadilan yang mengikat secara langsung, khususnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019 dan rangkaian penetapan di bawahnya. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum, jurnal ilmiah dan publikasi akademis yang memberikan eksplanasi logis terhadap bahan hukum primer, dengan fokus pada bidang hukum acara perdata,¹⁸ pendaftaran tanah,¹⁹ serta hukum waris perdata.²⁰ Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus dan ensiklopedia yang dipergunakan untuk memperjelas terminologi teknis hukum yang ditemukan sepanjang penyusunan.

Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui teknik studi pustaka, yaitu dengan menginventarisasi, menelaah, serta mencatat instrumen tertulis yang relevan dengan pokok sengketa kedudukan ahli waris. Seluruh data yang terkumpul kemudian diproses melalui tahap pemeriksaan data untuk memverifikasi keakuratan bahan hukum, serta tahap rekonstruksi data dengan melakukan penyusunan informasi secara sistematis dan logis guna memastikan validitas,

¹⁸ Syahrul Sitorus, *Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet)*, Jurnal Hikmah, Vol.15, No.1 (2018).

¹⁹ Rahmat Ramadhani, *Op.Cit.*.

²⁰ Aliya Sandra Dewi, dkk., *Op.Cit.*.

kelengkapan, serta keteraturan penyajian informasi.²¹ Tahap akhir berupa analisis data yang dioperasikan dengan metode kualitatif.²² Alur penelitian ini dirancang secara sistematis mulai dari pengumpulan bahan hukum, pemeriksaan keabsahan dokumen kewarisan dan putusan pengadilan, hingga tahap analisis kualitatif, sehingga diharapkan mampu menghasilkan temuan yang komprehensif terkait legalitas dan kekuatan pembuktian *derden verzet* untuk melindungi hak keperdataan ahli waris.

B. PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Ahli Waris Sebagai Pihak Ketiga dalam Instrumen Derden Verzet

Rangkaian sengketa hak atas tanah ini bermula dari gugatan pembatalan akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang diajukan oleh Antonius Prihadi Teguh Santosa terhadap Endang Wahyuni selaku pihak pembeli. Berdasarkan fakta persidangan, objek sengketa merupakan tanah peninggalan yang awalnya tercatat dalam Letter C Nomor 1125/Bantul, Persil 52 d, P.III seluas kurang lebih 435 meter persegi. Proses peradilan tingkat pertama melalui Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 62/Pdt.G/2015/PN.Btl, yang seluruhnya dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 98/Pdt/2016/PT YYK, menetapkan keabsahan transaksi jual beli tersebut dan menghukum pihak penjual untuk menyerahkan objek sengketa. Setelah putusan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pihak pembeli mengajukan permohonan eksekusi. Pada tahap pelaksanaan inilah, pihak ketiga yakni Christina Sri Astuty dan Dwi Wisnu Santosa mengajukan upaya hukum *derden verzet*. Para Pelawan mendalilkan hak atas sebagian objek eksekusi berdasarkan kedudukan mereka sebagai ahli waris sah yang memiliki porsi kepemilikan mengacu pada dokumen internal keluarga. Melalui Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 79/PDT/2018/PT YYK, majelis hakim mengabulkan perlawanan tersebut untuk sebagian dengan menetapkan cacat hukum pada pendaftaran tanah yang seluruhnya diatasnamakan Antonius.

²¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, p.89.

²² Depri Liber Sonata, *Op.Cit.*.

Putusan ini kemudian dipertahankan oleh Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1170 K/Pdt/2019, yang mengafirmasi bahwa tindakan pendaftaran tanah secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya menempatkan Para Pelawan sebagai pembantah yang memiliki hak sah atas sebagian objek eksekusi tersebut. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019 ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), mengingat para pihak tidak mengajukan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali dalam tenggang waktu yang diatur undang-undang

Legal standing pihak ketiga dalam instrumen *derden verzet* tidak ditetapkan hanya oleh ketidakterlibatan mereka pada perkara pokok sebelumnya, melainkan oleh kemampuan membuktikan hak perdata yang berkaitan langsung dengan objek eksekusi. Konsep ini sejalan dengan fungsi perlindungan hukum dalam peradilan perdata, di mana *derden verzet* ditujukan untuk mencegah pelaksanaan eksekusi yang melanggar hak pihak yang tidak diberi kesempatan membela diri pada persidangan awal.²³ Dalam konteks sengketa pertanahan waris, status kekerabatan sebagai ahli waris merupakan landasan awal, namun status tersebut harus didukung oleh pembuktian riwayat tanah dan instrumen pembagian yang.²⁴ Kedudukan sebagai ahli waris tidak dengan sendirinya menjadi bukti kepemilikan atas sebidang tanah tanpa adanya kejelasan pembagian atau prosedur peralihan harta peninggalan yang mengikat secara hukum.²⁵ Selama warisan belum dibagi, seluruh ahli waris secara bersama-sama menjadi pemilik dalam bentuk kepemilikan yang tidak terbagi (*onverdeelde boedel*) sesuai amanat Pasal 1066 KUHPperdata, sehingga pengalihan sepihak batal demi hukum.²⁶

²³ Bendesa Made Cintia Buana, *Op.Cit.*.

²⁴ Aaron William Pantow, dkk., *Pembuktian Kasus Hukum Waris dalam Sengketa Pembagian Warisan Eka Tjipta Widjaja: Studi Kasus Putusan No. 301/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*, Jurnal Ilmiah Nusantara, Vol.1, No.6 (2024).

²⁵ Kuswan Hadji, dkk., *Op.Cit.*.

²⁶ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.4 (2021).

Penerapan prinsip pembuktian kedudukan hukum ini terlihat melalui penilaian majelis hakim terhadap dokumen yang diajukan oleh Pelawan, yang secara kronologis meliputi Surat Pernyataan Bersama tahun 1989, Surat Kesepakatan tahun 1990, Surat Pernyataan dan Kuitansi tahun 1991, hingga puncaknya pada Surat Kesepakatan Pembagian tanggal 14 Maret 2010. Dokumen tersebut memperlihatkan porsi kepemilikan atas tanah sengketa yang terbagi di antara tiga ahli waris, sehingga secara hukum, hak kepemilikan tidak berada pada Antonius seorang diri. Legal standing Para Pelawan bersumber dari fakta hukum bahwa mereka memiliki hak konkret yang akan mengalami kerugian langsung apabila eksekusi putusan tetap dijalankan, sebuah syarat substansial yang diakui sebagai dasar penerimaan perlawanan dalam praktik peradilan perdata.²⁷

Aspek prosedural perlawanan pihak ketiga turut ditentukan oleh ketepatan waktu pengajuan keberatan. Berdasarkan ketentuan hukum agraria, sertifikat yang telah diterbitkan dan tidak digugat dalam jangka waktu lima tahun yang disertai penguasaan beritikad baik akan memberikan perlindungan hukum definitif bagi pemegangnya (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pengajuan *derden verzet* oleh Para Pelawan pada pertengahan tahun 2017 tepatnya didaftarkan pada 16 Juni 2017 dilakukan sebelum masa lima tahun dari penerbitan SHM yakni pada 3 Oktober 2012 terlampaui. Pemenuhan parameter waktu ini menempatkan Para Pelawan pada posisi prosedural yang kuat, sekaligus menunjukkan bahwa instrumen pengaman sertifikat tidak dapat diterapkan untuk melindungi cacat yuridis apabila upaya keberatan diajukan dalam koridor waktu yang diamanatkan regulasi.²⁸

Dalil Terbantah yang menggunakan asas *res judicata pro veritate habetur* untuk menolak perlawanan menjadi gugur secara hukum. Adapun esensi *derden verzet* justru berfungsi sebagai pengecualian sah guna melindungi hak kepemilikan pihak luar dari eksekusi putusan yang telah *inkracht* itu.²⁹

²⁷ Fiskarina Eka Rianti, *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Sita Eksekusi Tanah atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 213/Pdt.Bth/2017/PN PLG)*, Lex LATA: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol.3, No.1 (2021).

²⁸ Arie Lestario dan Erlina, *Op.Cit.*.

²⁹ Siti Zulaichah, dkk., *Op.Cit.*.

Pada saat perlawanan didaftarkan, tahapan eksekusi baru mencapai peringatan resmi (*aanmaning*) yang diterbitkan pada 9 Mei 2017 dan objek sengketa belum berpindah tangan melalui eksekusi riil. Kondisi ini memberikan ruang waktu yang sah bagi pihak ketiga untuk mencegah timbulnya kehilangan hak secara permanen. Penerimaan perlawanan dalam fase eksekutorial ini mengonfirmasi prinsip hukum acara bahwa perlindungan bagi pihak ketiga dititikberatkan secara utama pada pencegahan penyitaan fisik secara nyata di lapangan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019 menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 79/PDT/2018/PT YYK dengan menolak permohonan kasasi pihak pembeli dan pihak terkait lainnya. Dalam kapasitasnya sebagai *judex juris*, Mahkamah Agung berfokus pada evaluasi penerapan hukum oleh *judex facti* tanpa merekonstruksi ulang narasi faktual. Pendekatan ini menunjukkan bahwa *ratio decidendi* Mahkamah Agung bertujuan memperkuat kerangka hukum yang telah ditetapkan pada tingkat banding. Secara yuridis, kedudukan hukum (*legal standing*) Para Pelawan dalam perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) bersumber dari dalil kepentingan perdata yang berisiko terdampak langsung oleh pelaksanaan eksekusi putusan. Mengacu pada ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 06 K/Sip/1962, perlawanan pihak ketiga mensyaratkan adanya hubungan hukum yang nyata antara pihak ketiga dengan objek eksekusi.³⁰ Oleh karena itu, *legal standing* Para Pelawan tidak otomatis timbul semata-mata dari ikatan kekeluargaan dengan pewaris, melainkan dari keberhasilan membuktikan hak konkret atas objek sengketa melalui Kesepakatan Pembagian Waris tanggal 14 Maret 2010.

B. Kekuatan Pembuktian Hak Materiil Ahli Waris Melawan Kepastian Sertipikat Hak Milik

Isu pembuktian dalam sengketa ini menempatkan Sertipikat Hak Milik (SHM) berhadapan dengan dokumen pembagian waris dan catatan administrasi pedesaan berupa *Letter C*. *Letter C* Nomor 1125/Bantul berperan sebagai instrumen awal untuk menelusuri asal-usul tanah dari pewaris utama,

³⁰ *Ibid.*, p.172.

meskipun instrumen ini pada dasarnya berfungsi sebagai catatan administrasi dan bukan instrumen kepemilikan tunggal yang setara dengan sertipikat.³¹ Pengadilan mempertimbangkan dokumen desa tersebut secara kumulatif bersama Surat Kesepakatan Pembagian untuk membangun narasi faktual mengenai porsi hak kepemilikan secara proporsional. Kesenambungan antarat alat bukti ini menunjukkan bahwa hak perdata yang diklaim oleh Para Pelawan memiliki landasan asal-usul perolehan yang jelas dan berkesinambungan sejak pewaris masih hidup hingga turun kepada para ahli waris.

Sebagai instrumen pembanding, klaim kepemilikan pihak Terbantah bersandar pada Sertipikat Hak Milik Nomor 08981/Bantul. Secara normatif, sertipikat memberikan jaminan kepastian hukum dengan kekuatan pembuktian yang kuat atas data fisik maupun data yuridis di dalamnya (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Meskipun instrumen sertipikat memberikan perlindungan formal, kekuatan tersebut tetap terbuka untuk diuji kembali apabila terbukti adanya ketidaksesuaian mendasar antara data administratif dan kenyataan perolehan hak di lapangan. Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa sertipikat yang diterbitkan atas nama satu pihak secara sepihak tidak serta-merta menghapuskan hak keperdataan ahli waris lain yang tidak pernah melakukan pengalihan secara legal. Fakta ini menegaskan bahwa bobot pembuktian sertipikat selalu dapat dikonfrontasi dengan sejarah perolehan hak, sehingga asas kebenaran materiil mampu memberikan ruang keadilan bagi pihak ketiga yang haknya dilanggar oleh pencatatan sepihak (Sumiati & Kadaryanto, 2021).

Konflik antara alat bukti sertipikat sebagai akta autentik dan rangkaian surat kesepakatan pembagian sebagai akta di bawah tangan mengharuskan analisis proporsional terhadap fungsi masing-masing dokumen. Sertipikat merupakan produk hilir dari proses administrasi pendaftaran tanah yang lahir berdasarkan syarat yuridis pendahulunya.

³¹ Ayu Lintang Priyan Andari, dkk., *Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*, Jurnal Hukum dan Sosial Politik, Vol.1, No.1 (2023).

Sertipikat memberikan pembuktian formil yang kokoh, tetapi pengadilan tetap memiliki kewenangan penuh untuk menguji keabsahan riwayat perolehan yang menjadi landasan penerbitan tersebut. Rangkaian dokumen waris yang diajukan oleh Pelawan dievaluasi secara kumulatif untuk membuktikan bahwa proses pendaftaran tanah sejak awal telah mengabaikan porsi hak ahli waris lainnya secara melawan hukum.

Dokumen kesepakatan internal keluarga dapat berfungsi memverifikasi keakuratan asas perolehan hak yang mendasari penerbitan sebuah sertipikat tanah, sepanjang dokumen privat tersebut bersesuaian dengan bukti petunjuk lain yang konsisten di persidangan.³² Mahkamah Agung mengafirmasi bahwa perlawanan pihak ketiga memiliki kekuatan untuk menguji keabsahan materiil dari ketidaksesuaian antara kondisi kepemilikan materiil dan pencatatan administratif. Temuan analisis perkara ini menegaskan urgensi penerapan prinsip kehati-hatian dalam pendaftaran tanah. Kepastian hukum yang melekat pada selembur sertipikat harus senantiasa didasarkan pada asas kebenaran materiil dalam setiap tahapan peralihan hak. Fokus pembuktian kebenaran materiil ini diterapkan guna mencegah lahirnya pendaftaran cacat administrasi yang mengingkari instrumen pewarisan di kemudian hari.

Berdasarkan kesepakatan tersebut, tanah yang tercatat dalam *Letter C* Nomor 1125/Bantul telah didistribusikan kepada beberapa ahli waris. Fakta ini menjadikan tindakan salah satu ahli waris yang mendaftarkan keseluruhan bidang tanah seluas 435 m² atas nama pribadinya sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dalam menganalisis perbuatan ini, asas *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* memiliki peran yang menentukan. Asas ini menegaskan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi porsi kepemilikannya sendiri. Mengingat pihak penjual pada dasarnya hanya memiliki hak atas sepertiga bagian properti, wewenang peralihan haknya terbatas pada porsi tersebut.

³² Gading Agung Widjanarko, dkk., *Kedudukan Akta di Bawah Tangan dalam Pembuktian Sengketa Perdata di Pengadilan*, JPIM: Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner, Vol.2, No.3 (2026).

Konstruksi ratio decidendi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019 bertumpu pada tiga landasan utama. Pertama, pengakuan legal standing Para Pelawan didasarkan pada kemampuan membuktikan hak perdata atas sebagian objek eksekusi. Kedua, pembuktian hak tersebut ditopang oleh dokumen historis tanah dan kesepakatan pembagian harta warisan secara nyata.³³ Ketiga, eksistensi Sertipikat Hak Milik atas nama pihak lain tidak serta-merta menggugurkan hak materiil Para Pelawan apabila terbukti terdapat ketidakselarasan antara data pendaftaran dan pembagian hak yang sah di pengadilan. Ketiga pilar ini berhasil menjawab persoalan hubungan hukum keperdataan antarpihak secara memadai.

Berdasarkan teori keadilan dan kepastian hukum, perlindungan terhadap porsi hak Para Pelawan merupakan langkah korektif yudisial atas ketimpangan status formal sertipikat dengan kebenaran materiil. Putusan ini sejalan dengan teori perlindungan hukum preventif dan represif yang menitikberatkan pada penjagaan hak asasi subjek hukum dari tindakan yang merugikan. Akan tetapi, putusan ini tidak boleh diinterpretasikan sebagai preseden yang melemahkan kekuatan pembuktian sertipikat secara umum. Sertipikat hak atas tanah tetap menduduki posisi sentral sebagai instrumen kepastian hukum publik.³⁴ Oresi terhadap sertipikat hanya dapat dibenarkan apabila terdapat pembuktian berlapis yang konsisten, sebagaimana ditunjukkan oleh rangkaian dokumen historis dan kesepakatan waris dalam perkara ini yang berhasil membuktikan adanya cacat peralihan hak warisan tanpa persetujuan. Berdasarkan penelusuran terkini pada Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Pengadilan Negeri Bantul dan Direktori Putusan Mahkamah Agung, Putusan Kasasi Nomor 1170 K/Pdt/2019 tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), mengingat tak ditemukan adanya pengajuan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali (PK) dari pihak Terbantah. Status *inkracht* ini memberikan landasan yuridis yang definitif bagi penangguhan eksekusi di lapangan, dan menjamin perlindungan utuh terhadap hak keperdataan ahli waris (Anggreany & Hambali, 2023).³⁵

³³ Aliya Sandra Dewi, dkk., *Op.Cit.*.

³⁴ Dadi Arja Kusuma, dkk., *Op.Cit.*.

³⁵ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, *Op.Cit.*.

C. PENUTUP

Kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian ahli waris dalam perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) tidak ditentukan hanya oleh status kewarisan, melainkan pada kemampuan membuktikan hak keperdataan secara konkret atas objek eksekusi. Penegasan perlindungan hak ini didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019 yang memenangkan pihak ketiga dan saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Bukti materiil berupa Kesepakatan Pembagian Waris beserta rekam riwayat perolehan tanah dapat mengesampingkan keabsahan data yuridis pada Sertipikat Hak Milik yang didaftarkan secara sepihak. Kebenaran materiil yang bersumber dari pembuktian ahli waris Pelawan menjadi dasar hukum bagi pengadilan untuk mengesampingkan kepastian formal pada sertipikat. Dengan demikian, hak ahli waris Pelawan yang sesungguhnya tidak pernah dialihkan tetap diakui dan dilindungi secara sah oleh pengadilan.

Penelitian ini memiliki batasan pada analisis normatif terhadap dokumen putusan peradilan tanpa mengkaji secara empiris proses administrasi di tingkat Badan Pertanahan Nasional yang memicu penerbitan sertipikat sengketa tersebut. Dengan menimbang hal tersebut, pengembangan penelitian selanjutnya dapat diarahkan pada kajian sosio-legal terkait efektivitas verifikasi data yuridis dalam pendaftaran tanah waris. Secara praktis, hakim yang memeriksa perkara sejenis disarankan untuk merumuskan amar putusan yang tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga harus bersifat operasional dalam menetapkan pemisahan objek sengketa secara rinci berdasarkan alat bukti hak waris yang sah. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk mengedepankan uji tuntas terhadap riwayat kepemilikan. Langkah administratif ini wajib dijalankan secara cermat, khususnya pada objek tanah yang berasal dari harta peninggalan yang belum terbagi secara tuntas kepada seluruh ahli waris, guna memitigasi risiko pembatalan hak pendaftaran tanah serta mencegah timbulnya sengketa eksekusi di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainudin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Gunardi, Wibowo. 2022. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Damera Press).
- Kristiawanto. 2022. *Memahami Penelitian Hukum Normatif*. (Jakarta: Prenada Media).
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. (Mataram: Mataram University Press).

Publikasi

- Andari, Ayu Lintang Priyan, dkk.. *Keabsahan Letter C Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik. Vol.1. No.1 (2023).
- Arief, Anggreany dan Azwad Rachmat Hambali. *Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Hakim yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht van Gewijsde)*. Indonesian Journal of Legality of Law. Vol.6. No.1 (2023).
- Buana, Bendesa Made Cintia. *Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap dalam Perkara Perdata*. Jurnal Rechts. Vol.3. No.2 (2014).
- Dewi, Aliya Sandra, dkk.. *Penerapan Hukum Waris Perdata di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS". Vol.8. No.1 (2024).
- Hadji, Kuswan, dkk.. *Status Hukum dan Perlindungan Ahli Waris pada Peralihan Tanah Warisan Tanpa Prosedur Sah*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. Vol.4. No.4 (2026).
- Hernanda, Irma, dkk.. *Kesejahteraan Psikologis pada Tenaga Pengajar: Menguji Peranan Rasa Syukur dan Keseimbangan Kehidupan-Kerja*. INNER: Journal of Psychological Research. Vol.2. No.3 (2022).
- Ginting, Juliati Br. *Proses Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS". Vol.4. No.1 (2020).
- Kusuma, Dadi Arja, dkk.. *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak yang Kuat*. Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan. Vol.5. No.2 (2017).
- Lestario, Arie dan Erlina. *Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sertifikat Hak atas Tanah di Indonesia*. Notary Law Journal. Vol.1. No.1 (2022).
- Nuha, Hayyik Lana Lie Ulin. *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.4 (2021).
- Pantow, Aaron William, dkk.. *Pembuktian Kasus Hukum Waris dalam Sengketa Pembagian Warisan Eka Tjipta Widjaja: Studi Kasus Putusan No. 301/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst*. Jurnal Ilmiah Nusantara. Vol.1. No.6 (2024).
- Ramadhani, Rahmat. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah untuk Mendapatkan Kepastian Hukum*. SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi. Vol.2. No.1 (2021).
- Rianti, Fiskarina Eka. *Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Sita Eksekusi Tanah atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 213/Pdt.Bth/2017/PN PLG)*. Lex LATA: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol.3. No.1 (2021).

Sahala Vier Parulian Sagala, Depri Liber Sonata, Selvia Oktaviana, Dita Febrianto dan Harsa Wahyu Ramadhan

Kedudukan Hukum dan Kekuatan Pembuktian Ahli Waris dalam Derden Verzet terhadap Eksekusi Tanah Bersertipikat(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1170 K/Pdt/2019)

Simandjuntak, Reynold, dkk.. *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Berdasarkan Alas Hak Cacat dalam Perspektif Asas Nemo Plus Juris: Studi Kasus Putusan PN Tondano Nomor 97/Pdt.G/2024/PN Tnn*. Khatulistiwa: Jurnal Pendidikan dan Sosial Humaniora. Vol.5. No.2 (2025).

Sitorus, Syahrul. *Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet)*. Jurnal Hikmah. Vol.15. No.1 (2018).

Sonata, Depri Liber. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas dari Metode Meneliti Hukum*. Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.8. No.1 (2014).

Widjanarko, Gading Agung, dkk.. *Kedudukan Akta di Bawah Tangan dalam Pembuktian Sengketa Perdata di Pengadilan*. JPIM: Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisipliner. Vol.2. No.3 (2026).

Zulaichah, Siti, dkk.. *Derden Verzet as a Legal Protection Effort for Third Parties in Realising Sustainable Development Goals (SDGs)*. Jurnal Ius Constituendum. Vol.11. No.1 (2026).

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Herziene Inlandsch Reglement (HIR).

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

Reglement op de Rechtsvordering (Rv).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 98/PDT/2016/PT YYK.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 79/PDT/2018/PT YYK.

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 62/Pdt.G/2015/PN.Btl.

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 41/Pdt.Bth/2017/PN.Btl.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 06 K/Sip/1962.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1170 K/Pdt/2019.