

**PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS TANAH
YANG SUDAH MEMPUNYAI KEPUTUSAN
HUKUM TETAP
(PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2759 K/Pdt/2001)¹**

Melisa Patricia Watuseke ²
Butje Tampi ³
Edwin Neil Tinangon ⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pengaturan pelaksanaan eksekusi atas tanah yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap berdasarkan peraturan perundang-undangan dan untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan eksekusi atas tanah yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap berdasarkan putusan mahkamah agung No. 2759 K/PDT/2001. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diatur dalam Pasal 195-224 HIR/Pasal 206-258 RBg yang mengatur tentang tata cara menjalankan Putusan Pengadilan (Eksekusi), Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg yang mengatur tentang pelaksanaan Putusan serta merta, Pasal 1033 Rv yang mengatur tentang Eksekusi Riil atau dipahami sebagai eksekusi pengosongan atas tanah dan/atau bangunan yang telah di kuasai oleh pihak yang kalah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta peraturan bersifat khusus lainnya. 2. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap berdasarkan Putusan MA No. 2759 K/PDT/2001, menurut HIR/RBg tahapan pelaksanaan eksekusi riil atas tanah yaitu : Penggugat mengajukan permohonan sebagai pemohon kasasi, Penaksiran dan komponen biaya eksekusi, Pembuatan resume oleh Panitera Muda di koreksi dan di tanda tangani oleh panitera, Pemberitahuan Eksekusi kepada Termohon, Pemohon, Lurah/KepalaDesa melalui Surat Pemberitahuan, Penetapan Perintah Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam Pelaksanaannya di bantu oleh Panitera dan Juru Sita, Persiapan Pelaksanaan Eksekusi koordinasi dengan aparat keamanan serta pihak setempat, Pelaksanaan Eksekusi oleh Panitera/Juru Sita Sesuai Putusan Pengadilan.

Kata Kunci : *eksekusi atas tanah*

¹ Artikel Skripsi
² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101318
³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum
⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

**PENDAHULUAN
A. Latar Belakang**

Konsep penyelenggaraan pemerintahan negara Indonesia bertitik tumpu pada asas demokrasi dan asas negara hukum. Hal tersebut ditandai dengan konstruksi Pasal 1 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945) yang menyebutkan bahwa “kedaulatan berada ditangan rakyat dan dilakukan menurut Undang-Undang Dasar” serta ditegaskan pula tentang “negara Indonesia adalah negara hukum”.⁵

Tanah prinsipnya merupakan faktor yang sangat esensial dalam tatanan kehidupan bermasyarakat maupun bernegara. Apalagi sudah menjadi fakta keseharian hidup, bahwa masyarakat Indonesia sebagian besar penduduknya mengais rejeki atau penghidupan dengan menggantungkannya pada tanah yang dimilikinya. Djuhaendah Hasan memberikan pandangan yang lebih filosofis terhadap tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa untuk kesejahteraan bangsa Indonesia, bukan hanya merupakan benda yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi tapi juga mengandung aspek spiritual.⁶

Indonesia sebagai negara hukum memberikan legitimasi terhadap sistem hukum pertanahan nasional dengan bersumber pada dasar hukum tertinggi penyelenggaraan pemerintahan negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI Tahun 1945), dimana ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang berbunyi “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”, merupakan pegangan utama pemerintah untuk merumuskan kebijakan di bidang agraria khususnya menyangkut aspek pertanahan.⁷

Norma dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, secara eksplisit melegitimasi hak penguasaan negara untuk mengelola Bumi Indonesia sebagai bagian dari kekayaan alam yang sifatnya terbatas dan ditujukan pada satu tujuan fundamental yaitu kemakmuran rakyat.⁸

⁵ Pasal 1 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁶ Serafica Gischa, “Indonesia Sebagai Negara Agraris, Apa Artinya?”, Dikutip pada laman: <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya?page=all>, Tertanggal 8 Agustus 2024, Pukul 19:00 WITA.

⁷ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁸ Soekanto, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Ke-12 PT RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2018, hlm. 150-155

Oleh sebab itu dalam kaitannya dengan penjaminan hak-hak konstitusional warga negara terhadap tanah maka negara perlu untuk memperhatikan tanggung jawabnya sebagaimana ditentukan pada Pasal 28H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945 bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”,⁹ dan Pasal 28I ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 “Perlindungan, Pemajuan, Penegakan dan Pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama Pemerintah”.¹⁰

Perpanjangan amanat konstitusi tentang sistem hukum pertanahan nasional Indonesia secara konkret ditandai dengan pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) sebagai payung hukum bersifat umum (*lex generalis*) dan mengatur objek materilnya, yaitu bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagaimana dimaksud Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. UUPA substansinya mengatur berbagai aspek terkait hak-hak properti, termasuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak-hak atas tanah lainnya.

Penguasaan negara atas bumi sebagai bagian dari sumber daya alam Indonesia pada prinsipnya tidak ditafsirkan secara serta merta yang menjadikan negara sebagai pemilik tunggal atas tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia, akan tetapi lebih condong kepada peranan negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memfasilitasi hak-hak privat warga negara untuk dapat teratur ketika diberikan hak atas tanah. Hal tersebut diakui secara eksplisit dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA yang selengkapnya berbunyi:¹¹

“Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa”.

Pasal 2 ayat (3) UUPA mengkonstruksikan wewenang pemerintah negara dalam lingkup penguasaan negara atas bumi digunakan untuk tujuan berupa terwujudnya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Jika lebih mengerucut pada konteks tanah, maka lingkup pengertiannya mencakup arti berupa “permukaan bumi” atau “lapisan bumi yang diatas sekali”. Sehubungan dengan itu, ketentuan Pasal 4 UUPA memberikan pengertian terhadap tanah sekaligus melegitimasi konsep hak-hak atas tanah yang selengkapnyanya berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Istilah tanah sebagaimana dimaksud Pasal 4 UUPA dimaknai dengan kalimat “permukaan bumi” yang berarti bahwa permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh sebab itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk dalam hal ini bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.¹² Dengan demikian, apabila ditinjau dari segi hukum tanah maka hak-hak penguasaan tanah itu terbagi menjadi dua, antara lain:¹³

1. Hak penguasaan tanah sebagai lembaga hukum, yaitu hak penguasaan atas tanah yang dalam konsepnya belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya;
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret, yaitu hak penguasaan tanah yang dalam konsepnya sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

Konflik di bidang pertanahan sejatinya bersifat kompleks dan belum dapat terselesaikan hingga saat ini. Problem tersebut juga mencakup hak milik yang dalam Pasal 20 UUPA didefinisikan sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas

⁹ Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹⁰ Pasal 28I ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹¹ Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹² Supriadi, *Hukum Agraria*, Edisi Pertama Cetakan Ke-7 PT. Sinar Grafika, Jakarta: 2016, hlm. 3.

¹³ Sigit Sapto Nugroho, Mohamad Tohari dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan I Pustaka Iltizam, Solo: 2017, hlm. 52.

tanah serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.¹⁴

Salah satu persoalan yang cukup mencolok dalam konteks sengketa kepemilikan tanah adalah pelaksanaan eksekusi atas tanah yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap melalui pranatan peradilan, dimana merupakan amanat dari Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Permasalahannya dalam kenyataan yang terjadi di lapangan, pihak-pihak yang menurut Putusan Pengadilan tersebut adalah pihak yang kalah dan/atau dihukum untuk melaksanakan amar putusan justru tidak menunjukkan itikad baiknya agar secara sukarela menerima hasil putusan.¹⁵

Akibat dari ketidakpatuhan dari pihak yang kalah dan/atau dihukum untuk melaksanakan amar Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, memberikan hak bagi pihak yang menang untuk mengajukan upaya terakhir di Pengadilan Negeri, yaitu upaya paksa sekaligus perwujudan dari penegakan hukum atas hak-hak para pihak dalam bentuk pelaksanaan eksekusi melalui juru sita Pengadilan Negeri.¹⁶

Eksekusi atau *axecutie* mengandung arti "*ten uitvoer legging van vonnissen*" (melaksanakan putusan hakim). Dengan kata lain, bahwa eksekusi adalah melaksanakan secara paksa Putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum guna menjalankan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sedangkan ketika ditinjau dari pengertian lainnya, maka eksekusi putusan perdata dimaknai sebagai upaya menjalankan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.¹⁷

Tindakan hukum eksekusi dalam suatu perkara perdata pada intinya merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Oleh sebab itu, Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG.

Mengingat bahwa eksekusi adalah bentuk upaya paksa dari pranata Juru Sita Pengadilan Negeri, maka dalam hal pelaksanaan eksekusi itu sendiri diwajibkan untuk memenuhi beberapa tahapan. Contohnya tahapan pelaksanaan eksekusi riil yaitu: Adanya permohonan eksekusi dari pihak yang menang kepada Pengadilan Negeri, penaksiran biaya perkara, melaksanakan peringatan (*aan maning*), mengeluarkan surat perintah eksekusi yang didasarkan pada purat penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, dan terakhir adalah pelaksanaan eksekusi riil berupa pengosongan atas tanah sengketa.¹⁸

Pelaksanaan eksekusi atas suatu putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap intinya merupakan tahap penting dalam proses peradilan untuk merealisasikan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa. Akan tetapi, memang dalam praktik di lapangan tidak indah apa yang disebutkan dalam perundang-undangan maupun harapan dari pihak pemenang perkara sebab terdapat pula permasalahan yang menghambat putusan hakim tidak dapat dilaksanakan secara efektif. Faktor yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan eksekusi tersebut sejatinya dapat dibagi mejadi 3 (tiga) kategori:¹⁹

1. Faktor yuridis, yaitu objek eksekusi tidak jelas atau tidak dapat diketahui keberadaanya, sehingga mengandung unsur *error in objecto*.
2. Faktor teknis, yaitu kurangnya sumber daya manusia dan sarana prasarana di Pengadilan seperti juru sita dan kendaraan operasional, prosedur eksekusi yang rumit dan terlalu ribet, kurangnya koordinasi antara aparat penegak hukum, misalnya dalam hal ini pengadilan, kepolisian, dan kejaksaan, kemudian terakhir ditambah dengan persoalan sistem administrasi peradilan yang belum memadai.
3. Faktor non yuridis, yaitu sikap pihak yang kalah yang tidak mau mentaati putusan hakim, adanya intervensi dari pihak-pihak yang berkepentingan, lemahnya penegakan hukum, dan budaya masyarakat yang belum menghormati hukum.

Ketiga faktor tersebut diatas adalah rangkaian masalah yang menimbulkan permasalahan baru dan bersifat kompleks sehingga merugikan hak para pihak yang menang

¹⁴ Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

¹⁵ Victor D. D. Kasenda, Deasy M. C. Runtu dan Geofanny M. C. Runtu, 2024, *Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Lex Administratum Vol. 12 No. 4, hlm. 3.

¹⁶ *Ibid.*,

¹⁷ Adityo Wahyu Wikanto, Safrudin Yudowibowo dan Harjono, 2014, *Eksekusi Riil Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah*, Jurnal Verstek Vol. 2 No. 2, hlm. 4.

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Cici Fathona dan Fauzia Lubis, 2024, *Analisis Strategi Hukum Dalam Mempercepat Pelaksanaan Eksekusi Putusan Hakim Perdata*, Jurnal Hukum Vol. 5 No 2, hlm. 50.

atau berhak atas objek sengketa.²⁰ Masalah baru yang dimaksud dapat berupa tertundanya pelaksanaan eksekusi, proses eksekusi yang terkesan berlarut-larut dan biaya yang dikeluarkan pula tidak sedikit tetapi sangat mahal hingga bahkan tidak sedikit pula ujung akhirnya justru putusan dinyatakan tidak dapat dilaksanakan atau bersifat non *executabel*.

Contoh kasus konkret yang dapat dijadikan sebagai rujukan terlebih khusus dalam hal ketidakpatuhan pihak-pihak yang kalah terhadap Putusan Pengadilan sehingga dapat dilakukannya suatu proses eksekusi adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 154/Pdt/2000/PT. MDO Jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 182/Pdt.G/1999/PN Mdo,²¹ dimana dalam pertimbangan hukumnya Putusan Kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado yang mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan menyatakan Para Tergugat yang melakukan tindakan pengalihan hak kepemilikan tanah adalah tidak sah dan batal demi hukum, serta menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong sempurna kepada Penggugat.

Contoh kasus sebagaimana Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diatas, pada prinsipnya termasuk dalam kualifikasi dapat dilaksanakannya suatu permohonan eksekusi atas tanah sengketa karena sifat dari putusan tersebut adalah putusan *condemnatoir* yang memerintahkan dan menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat serta pertimbangan fakta tentang tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak beritikad baik karena tetap menempati objek tanah tersebut terhitung selama 44 tahun mulai dari sebelum adanya putusan hingga terbitnya putusan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan

Peraturan Perundang-undangan?

2. Bagaimana Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/PDT/2001?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif (yuridis-normatif).

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

Perselisihan hak atas kepemilikan tanah antar sesama perorangan maupun badan hukum perdata menjadikan dasar bagi para pihak untuk menyelesaikan permasalahannya di Pengadilan, hingga setelah ditempuh upaya hukum mulai dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi (Banding), sampai dengan tingkat Mahkamah Agung (Kasasi) maka pada akhirnya akan menghasilkan suatu putusan akhir yang berkekuatan hukum tetap dan memutuskan tentang siapa yang benar-benar mempunyai hak atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Pokok persoalan terdapat pada tahapan pelaksanaan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang umumnya terjadi dalam praktik di lapangan adalah tindakan pihak yang kalah tidak menerima hasil putusan tersebut dan tetap teguh pendirian untuk tidak meninggalkan objek sengketa. Tambah lagi, instrumen hukum sekarang ini tidak pula mengatur tentang batas waktu bagi pihak yang kalah melaksanakan putusan sehingga di sisi lain mengakibatkan ketidakpastian hukum dan keadilan terhadap hak pihak yang diuntungkan dalam perkara semacam ini. Dengan demikian, sarana yang tepat guna menjadi solusi alternatif dalam menanggapi persoalan ini adalah dengan dilakukannya suatu bentuk upaya paksa terhadap pihak tersebut untuk melaksanakan Putusan Pengadilan atau dikenal dengan istilah eksekusi.²²

Eksekusi adalah menjalankan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*), bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan

²⁰ Anita Marwing dan Mustaming, *Problematika Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata di Pengadilan Agama se-Tana Luwu*, Jurnal Al-Mizan Vol. 20 No. 1, hlm. 144.

²¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 154/Pdt/2000/PT. MDO Jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 182/Pdt.G/1999/PN Mdo.

²² Indra Priyono d.k.k, 2024, *Pelaksanaan Eksekusi Atas Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 36/Pdt.G.2009/PN Bgr*, Jurnal Karimah Tauhid Vol. 3 No. 1, hlm. 908.

kekuatan umum seperti pihak Kepolisian.²³ Adapun skema pengaturan eksekusi itu dapat didasarkan pada beberapa aturan berikut ini:

1. Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR dan Pasal 206 sampai dengan Pasal 258 RBg yang mengatur cara menjalankan putusan pengadilan atau disebut eksekusi;
2. Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg mengatur tentang pelaksanaan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yakni putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun putusan yang bersangkutan belum mempunyai kekuatan hukum tetap, dan putusan provisi;
3. Pasal 1033 RV (*Reglement of de Rechtsvordering*) tentang eksekusi riil;
4. Pasal 54 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan tentang pelaksanaan putusan pengadilan;
5. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil;
6. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil;
7. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2010 Tentang Permintaan Bantuan Eksekusi; dan
8. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hukum Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Apabila merujuk pada aspek pengaturannya, maka dapat diketahui unsur-unsur yang harus dipenuhi sebelum dilakukannya proses eksekusi atas tanah yang meliputi: Pertama, eksekusi hanya dapat dilakukan jika sebelumnya terhadap objek tanah sengketa telah berdasar pada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*) serta dalam amar putusannya mencantumkan suatu perintah atau penghukuman (bersifat *condemnatoir*), sehingga putusan tersebut mempunyai kekuatan *eksekutabel*. Hal tersebut dikecualikan jika terdapat putusan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau putusan provisionil.²⁴

Contoh amar putusan *condemnatoir* yang mengandung perintah atau penghukuman terhadap pihak yang kalah dapat digambarkan melalui jenis

eksekusi riil yang didalamnya terdapat ciri-ciri kalimat berikut ini:²⁵

- a. Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
- b. Menghukum atau memerintahkan “mengosongkan” sebidang tanah atau rumah;
- c. Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu; dan
- d. Menghukum atau memerintahkan “menghentikan” suatu perbuatan atau keadaan; dan
- e. Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

Kedua, eksekusi hanya dapat dilakukan jika Putusan Pengadilan tidak dilaksanakan oleh pihak terhukum secara suka rela walaupun sebelumnya sudah diberikan peringatan (*aan maning*) oleh Ketua Pengadilan. Hal tersebut dilegitimasi pada ketentuan Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBg yang selengkapnya berbunyi:²⁶

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tersebut (Pasal 195 HIR) untuk menjalankan keputusan itu, Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh Ketua, yang selama-lamanya delapan hari”

Selanjutnya menurut Pasal 197 HIR apabila setelah jangka waktu yang telah ditentukan, maka hakim negara dapat memerintahkan penyitaan barang milik pihak yang kalah sampai dengan jumlah ganti rugi sebagaimana ditentukan dalam putusan tersebut. Tindakan semacam ini dipahami sebagai upaya paksa sekaligus bagian dari penegakan hukum guna terwujudnya kepastian hukum bagi pihak yang memenangkan perkara berdasarkan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap yang hanya bersifat alternatif ketika jika dan hanya jika pihak yang kalah tidak mau untuk melaksanakan putusan secara sukarela.²⁷

Ketiga, pelaksanaan eksekusi adalah domain atau kewenangan dari Pengadilan Tingkat Pertama baik pada lingkungan Pengadilan Negeri atau lingkungan Pengadilan Agama yang diperbantukan oleh Panitera dan Juru Sita serta di pimpin Ketua Pengadilan itu sendiri. Hal tersebut diatur dalam Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, berbunyi: “Pelaksanaan Putusan

²³ *Ibid.*,

²⁴ Abdul Manan, *Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia: Eksekusi & Lelang Dalam Hukum Acara Perdata*, Makalah Hakim Agung Mahkamah Agung, Jakarta, 2011, hlm. 4.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 8.

²⁶ Pasal 197 HIR

²⁷ *Op Cit.*, Indra Priyono.

Pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh panitera dan juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.²⁸

Pasal 195 ayat (1) HIR/Pasal 206 ayat (1) RBg mengatur tentang pelaksanaan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri. Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung tidak mempunyai wewenang menjalankan eksekusi. Tidak menjadi soal apakah putusan yang hendak dieksekusi itu merupakan hasil Putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, eksekusinya tetap berada dibawah kewenangan Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama.

Penegasan tentang kewenangan Pengadilan Negeri sebagai lembaga tinggi negara yang dapat melaksanakan eksekusi diatur dalam Pasal 195 ayat (1) HIR, berbunyi: “Keputusan hakim dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri, dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara itu, menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal berikut”.²⁹ Koheren dengan itu, Pasal 206 ayat (1) RBg juga mengatur: “pelaksanaan hukum (eksekusi) perkara yang diputus oleh pengadilan negeri dalam tingkat pertama dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan ketua menurut cara yang ditentukan dalam pasal-pasal berikut”.³⁰

Ketiga dasar penjelasan menyangkut pelaksanaan eksekusi sebagaimana aturan perundang-undangan yang berlaku sekarang pada dasarnya dipahami sebagai suatu asas yang dalam konteks eksekusi wajib untuk dipenuhi. Sehingga apabila asas tersebut tidak terpenuhi, maka secara prosedural hukum Pengadilan Negeri tidak dapat melaksanakan eksekusi atas objek tersebut.³¹

Pelaksanaan upaya paksa dalam bentuk eksekusi adalah objek tanah sengketa yang sebelumnya telah ditetapkan melalui Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, sehingga akan jika merujuk pada salah satu jenis eksekusi yaitu eksekusi riil yang merupakan suatu “tindakan nyata/riil” seperti dalam hal ini menyerahkan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan suatu perbuatan tertentu, dan menghentikan suatu perbuatan atau keadaan. Jenis eksekusi ini mula-

mula diatur dalam Pasal 1033 RV yang selengkapnya berbunyi:³²

“Jika putusan hakim yang memerintahkan pengosongan suatu barang yang tidak bergerak, tidak dipenuhi oleh orang yang dihukum, maka Ketua akan memerintahkan dengan surat kepada seorang juru sita supaya dengan bantuannya alat kekuasaan negara, barang itu dikosongkan oleh orang yang dihukum serta keluarganya dan segala barang kepunyaannya.”

Adapun mengenai tahapan-tahapan permohonan hingga pelaksanaan eksekusi riil diatur dalam Surat Keputusan Direktur Jendral Badan Peradilan Umum Nomor: 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 Tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri,³³ dan disebutkan dalam buku pedoman eksekusi yang diterbitkan Mahkamah Agung yang diuraikan secara rinci sebagaimana penjelasan berikut:³⁴

1. Penggugat mengajukan permohonan sebagai pemohon eksekusi.
2. Penaksiran dan komponen biaya eksekusi riil, antara lain: a. Biaya meterai; b. Biaya redaksi penetapan; c. Biaya pencatatan penetapan perintah eksekusi; d. Biaya koordinasi keamanan; e. Biaya upah juru sita; f. Biaya saksi-saksi 2 (dua) orang; g. Biaya pelaksanaan eksekusi; h. Biaya transportasi; i. Biaya pemberitahuan dan pencatatan eksekusi kepada kantor pertanahan.
3. Pembuatan tambahan resume oleh Panitera Muda yang dikoreksi dan ditandatangani oleh Panitera guna memperoleh gambaran agar Ketua Pengadilan Negeri dapat mengambil keputusan permohonan eksekusi. Setelah mendapat disposisi Ketua Pengadilan Negeri dan disetujui dilakukan eksekusi, maka segera dibuatkan Penetapan Eksekusi.
4. Pemberitahuan Eksekusi kepada termohon eksekusi, pemohon eksekusi dan lurah/kepala desa melalui surat (Surat Pemberitahuan).
5. Penetapan Perintah Eksekusi yang didalamnya memuat:
 - a. Dasar dikeluarkannya penetapan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri (Konsiderans).

²⁸ Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan kehakiman.

²⁹ Pasal 195 ayat (1) HIR

³⁰ Pasal 206 ayat (1) RBg.

³¹ Dinda Nur Azra d.k.k, 2024, *Perkembangan dan Pemharuan Terhadap Hukum Perdata di Indonesia Beserta Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Al-Zayn Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum Vol. 2 No. 1, hlm. 69.

³² Alfia Jasmine, *Apa Saja Jenis Eksekusi Perdata Berdasarkan HIR*, Diakses pada laman: <https://dntlawyers.com/apa-saja-jenis-eksekusi-perdata-berdasarkan-hir/>, Tertanggal 14 Agustus 2024, Pukul 14:00 WITA.

³³ Surat Keputusan Direktur Jendral Badan Peradilan Umum Nomor: 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 Tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri.

³⁴ Tim Penyusun Direktorat Jendral Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*, Mahkamah Agung, Jakarta, 2019, hlm. 48-50.

- b. Memerintahkan Panitera atau Jurusita/Jurusita Pengganti untuk menjalankan eksekusi.
- c. Obyek eksekusi yang akan dilaksanakan.
6. Kewajiban Panitera dan atau Jurusita/Jurusita Pengganti dalam melaksanakan eksekusi, sesuai amar putusan, melakukan koordinasi terlebih dahulu dengan aparat terkait, memberitahukan tentang hari dan tanggal pelaksanaan eksekusi, menyerahkan Berita Acara eksekusi kepada pemohon eksekusi maupun kepada termohon eksekusi dan aparat terkait, memberitahukan hasil pelaksanaan eksekusi kepada instansi yang berwenang.
7. Persiapan pelaksanaan eksekusi yang terdiri atas:
 - a. Panitera memimpin rapat koordinasi dengan aparat keamanan dan pihak-pihak terkait setempat untuk membicarakan segala persiapan pelaksanaan eksekusi, guna memastikan kelancaran pelaksanaan eksekusi agar tidak sampai mengalami kegagalan.
 - b. Ketua dapat mengeluarkan penetapan perintah kepada Panitera dan atau Jurusita/Jurusita Pengganti untuk melakukan konstatering (pencocokan) mengenai batas-batas dan luas tanah yang akan dikosongkan, karena ada kemungkinan bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Termohon Eksekusi lebih luas atau kurang, atau mengalami perubahan dari luas tanah yang digugat oleh Pemohon Eksekusi.
 - c. Pelaksanaan Pencocokan (*konstatering*) ini dapat dibantu oleh petugas ukur, dari Badan Pertanahan Nasional atau dari Konsultan Jasa tukang ukur lahan, dengan pengawasan pihak kepolisian.
 - d. Melakukan pemberitahuan rencana pelaksanaan eksekusi kepada pihak Termohon dan instansi terkait paling lambat 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan.
8. Pelaksanaan Eksekusi oleh Panitera dan/atau Jurusita/Jurusita Pengganti dengan tugas:
 - a. Melakukan tindakan eksekusi berupa pengosongan, penyerahan barang, dan tindakan lain sesuai dengan amar putusan Pengadilan dengan cara persuasif dan tidak arogan.
 - b. Membuat Berita Acara eksekusi sejumlah minimal 5 (lima) eksemplar atau lebih, sesuai dengan kebutuhan, yang ditandatangani oleh jurusita dan 2 (dua) orang saksi serta disaksikan oleh aparat.
 - c. Mengumumkan pelaksanaan eksekusi kepada instansi terkait guna diketahui

- masyarakat umum.
- d. Mendaftarkan Berita Acara eksekusi kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) setempat atau instansi lain yang berwenang melakukan pencatatan atas perubahan status hukum dan keadaan obyek yang disengketakan.
- e. Tugas Panitera dan atau Jurusita/Jurusita Pengganti selesai dilaksanakan setelah pengosongan dan penyerahan dilakukan, akan tetapi apabila dianggap perlu pihak Pemohon Eksekusi dapat meminta bantuan aparat (kepolisian) untuk melakukan penjagaan sementara.

Prosedur eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera atau Juru Sita diwajibkan untuk mendatangi secara langsung ke tempat objek tanah yang akan dieksekusi, tidak dibenarkan mengeksekusi barang-barang hanya di belakang meja atau dengan cara jarak jauh apalagi ketika dilaksanakan oleh orang lain.

Eksekusi pada dasarnya harus dilaksanakan sesuai dengan bunyi amar putusan, apabila barang-barang yang dieksekusi secara nyata berbeda dengan amar putusan, maka Panitera atau Juru Sita yang melakukan eksekusi harus menghentikan eksekusi tersebut, dan membuat berita acara bahwa eksekusi tidak dapat dilaksanakan karena amar putusan dengan objek yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan.³⁵

Penetapan pelaksanaan eksekusi oleh Ketua Pengadilan jika ditinjau dari segi prosedural maka pada dasarnya tidaklah bersifat mutlak. Hal tersebut dipertimbangkan karena adanya situasi dan kondisi yang memang tidak menghendaki pelaksanaan eksekusi tersebut. Misalnya, pada saat Ketua Pengadilan mendapatkan laporan Berita Acara dari Panitera Muda dan Jurusita yang memuat keterangan bahwa ternyata objek tanah yang akan dieksekusi itu tidak ada karena faktanya telah dijual habis sebelum eksekusi dijalankan atau telah musnah sebab adanya peristiwa bencana alam.

Adapun menyangkut alasan dapat ditundanya pelaksanaan eksekusi dalam praktik di lapangan pada dasarnya dibenarkan sepanjang sebab penundaan tersebut didasarkan pada sifatnya yang kasuistis, misalnya alasan kemanusiaan dan alasan dilakukannya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*). Terhadap upaya perlawanan tersebut,

³⁵ Rahmawati Kasim, 2017, *Eksekusi Yang Tidak Dapat Dijalankan Menurut Hukum Acara Perdata*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. V No. 1, hlm. 77.

dilegitimasi secara *eksplisit* dalam Pasal 195 ayat (6) HIR yang menyebutkan:³⁶

“Jika pelaksanaan putusan itu dilawan, dan perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputus oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu”

B. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2759 K/PDT/2001

Prinsip dalam proses eksekusi tetap harus berdasar pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBg dimana pihak yang menang bertindak sebagai pemohon eksekusi mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri (tingkat pertama) agar supaya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat dijalankan/dilaksanakan. Berdasarkan itulah maka Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang kalah untuk dilakukan teguran (*aan maning*) sehingga termohon eksekusi melaksanakan isi putusan dalam waktu 8 (delapan) hari. Hal tersebut dilegitimasi pada Pasal 196 HIR/Pasal 207 RBg selengkapnya berbunyi:³⁷

Pasal 196 HIR:

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai memenuhi keputusan itu dengan baik, maka pihak yang dimenangkan mengajukan permintaan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (1), baik dengan lisan maupun dengan surat, supaya keputusan itu dilaksanakan. Kemudian ketua itu akan memanggil pihak yang kalah itu serta menegurnya, supaya ia memenuhi keputusan itu dalam waktu yang ditentukan oleh ketua itu, selama-lamanya delapan hari”

Pasal 207 RBg:

- 1) “Dalam hal keengganan atau kealpaan pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela, maka pihak yang menang secara lisan atau tertulis dapat mengajukan permohonan agar putusan yang bersangkutan dilaksanakan.
- 2) Ketua atau jaksa yang diberi kuasa menyuruh memanggil pihak yang kalah dan memperirgatkannya”.

Mekanisme pelaksanaan eksekusi atas tanah yang sudah mempunyai keputusan hukum tetap secara umum terdiri atas beberapa tahapan yang

telah diatur dalam HIR/RBg dan ketentuan lainnya, meliputi hal-hal berikut ini:³⁸

1. Pelaksanaan eksekusi atas perintah atau di pimpin Ketua Pengadilan Negeri. Pelaksanaan eksekusi ini dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu, jika eksekusi seluruhnya atau sebagian berada diluar daerah hukum pengadilan tersebut maka Ketua Pengadilan meminta bantuan dari ketua pengadilan yang bersangkutan untuk menjalankan putusan itu. Jika dalam pelaksanaan putusan itu ada perlawanan dari pihak ketiga maka akan diserahkan kembali kepada Ketua Pengadilan yang memutus perkara tersebut.
2. Sebelum dilaksanakan eksekusi, diberikan peringatan (*Aanmaning*). Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai dalam memenuhi isi putusan tersebut dengan kemauannya sendiri, maka pihak yang dimenangkan dapat memasukkan permintaan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan putusan tersebut, kemudian Ketua Pengadilan akan memanggil pihak yang kalah supaya dapat memenuhi putusan tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan oleh ketua selama-lamanya 8 (delapan) hari.
3. Jika tidak mengindahkan peringatan dilakukan sita eksekusi. Jika sesudah lewat waktu yang ditentukan belum juga dipenuhi putusan tersebut, atau sesudah dipanggil secara patut tidak juga menghadap maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberikan perintah secara tertulis supaya disita sejumlah barang bergerak atau barang tetap dari pihak yang kalah sehingga cukup untuk pengganti sejumlah uang yang disebut dalam putusan.
4. Penyitaan dilakukan oleh Panitera atau orang lain yang ditunjuk Ketua Pengadilan. Penyitaan tersebut dilakukan oleh Panitera Pengadilan Negeri. (Pasal 197 ayat (2) HIR). Jika panitera berhalangan maka digantikan oleh orang lain yang ditunjuk oleh ketua Pengadilan Negeri.
5. Sita Eksekusi dilakukan dengan dua orang saksi. Pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan dengan dihadiri oleh 2 orang saksi yang nama, pekerjaan dan tempat tinggalnya disebutkan dalam berita acara.
6. Penyitaan terhadap benda bergerak tidak

³⁶ Pasal 195 ayat (6) HIR.

³⁷ Pasal 196 HIR/Pasal 207 ayat (1) dan (2) RBg.

³⁸ Adinda Maretsyah Purba dan Fauziah Lubis, 2024, *Hambatan Dalam Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Perkara Perdata*, Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik Vol. 6 No. 3, hlm. 215-216.

boleh atas Hewan dan Perkakas untuk Pencarian. Penyitaan terhadap barang boleh dilakukan apa saja akan tetapi tidak boleh dilakukan atas hewan dan perkakas yang sungguh berguna dalam menjalankan pencariannya sendiri.

7. Barang yang disita tetap berada pada orang yang disita atau ditempat penyimpanan yang patut. Berdasarkan situasi dan kondisi maka panitera membiarkan agar barang tersebut tetap berada pada orang yang disita.
8. Penyitaan benda tidak bergerak dilakukan dengan mengumumkan berita acara penyitaan tersebut. Terhadap benda tidak bergerak maka berita acara penyitaan harus diumumkan kepada masyarakat dengan menempel Berita acara tersebut di papan Pengumuman.

Studi kasus konkret menyangkut model putusan yang dapat dilaksanakan suatu upaya paksa seperti eksekusi dan bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan dengan dilakukannya eksekusi dapat diambil contoh tinjauan beberapa putusan berikut ini:

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 154/PDT/2000/PT Mdo Jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 182/Pdt.G/1999/PN Mdo

Kasus posisi dalam Putusan tersebut bermula dari sengketa kepemilikan tanah antara pihak ahli waris selaku Penggugat dengan pihak saudara dari orang tua mantu selaku Tergugat yang telah menguasai objek tanah sengketa selama kurang lebih 44 tahun lamanya. Penggugat yang berdasar pada hak atas warisan kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Manado untuk mendapatkan aspek keadilan dan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang telah dikuasai oleh pihak Tergugat beserta keluarganya.³⁹

Pertimbangan Hakim Agung terhadap sengketa tanah tersebut mengutip dan memperkuat amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 154/Pdt/2000/PT MDO, yang berbunyi:⁴⁰

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding/Terbanding dan Para Tergugat/Terbanding/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tertanggal 10 Pebruari 2000 Nomor:

182/Pdt.G/1999/PN Mdo, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:⁴¹

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III tersebut;

Dalam Kompensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugatlah yang berhak menguasai dan mempunyai hak pakai atas tanah sengketa;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum penyerahan tanah sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I dan oleh karena mana adalah tanpa hak dan melawan hukum permohonan hak dari Tergugat I kepada Tergugat III Badan Pertanahan Kotamadya Manado di Manado;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong sempurna kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Pertimbangan Hakim Agung yang menguatkan amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado sebagaimana tersebut diatas, maka dalam hal permohonan Kasasi dari pihak Tergugat selaku Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga terhadap Putusan Pengadilan tersebut secara murni dan konsekuen telah bersifat *inkracht van gewijsde* dan dapat pula dilaksanakan sebagaimana jenis eksekusi riil sebab bunyi pada amar putusan yang menyebutkan “Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong sempurna kepada Penggugat”. Dengan demikian, sifat putusan ini adalah “*condemnatoir*” karena memerintahkan dan/atau menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk segera menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong sempurna.

Walaupun isi putusan pada prinsipnya telah mendukung hak Penggugat terhadap tanah sengketa, akan tetapi faktanya Tergugat I dan Tergugat II masih menempati objek sengketa dan tidak berkeinginan untuk melaksanakan perintah dalam putusan tersebut. Artinya dalam hal ini tindakan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dipahami sebagai bentuk ketidakpatuhan terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga dapat melegitimasi Penggugat untuk mengajukan

³⁹ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 154/PDT/2000/PT Mdo Jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 182/Pdt.G/1999/PN Mdo.

⁴⁰ Amar Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 154/Pdt/2000/PT MDO.

⁴¹ Pertimbangan Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2759 K/PDT/2001, hlm. 7.

permohonan eksekusi riil di Pengadilan Negeri Manado.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 732 K/PDT/2024 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 175/PDT/2021/PT. MND Jo Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN. Bit

Perkara dalam putusan pengadilan ini adalah perkara perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mampu membayarkan hutang kepada Penggugat dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas tanah, sehingga itulah terhadap kasus posisi semacam ini maka Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Bitung kemudian memutuskan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan menyewakan objek sengketa kepada para Turut Tergugat dimaknai sebagai bentuk perbuatan melawan hukum.⁴²

Adapun bunyi amar Putusan Pengadilan Negeri Bitung selengkapnya menyatakan dalam pokok perkara:⁴³

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan menyewakan Objek Sengketa kepada Para Turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Pengugat;
4. Menyatakan menurut hukum Bukti Surat yang diajukan Penggugat adalah sah dan mengikat;
5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk pada putusan ini;
6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk segera keluar dari objek sengketa baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Hasil Putusan Pengadilan Negeri Bitung atas objek sengketa tanah telah dilakukan upaya hukum banding dan kasasi, namun pada akhirnya tetap menguatkan Putusan Pengadilan Negeri sebelumnya. Oleh sebab itu, terhitung sejak adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor: 732

K/PDT/2024 pada tanggal 10 Maret 2024, maka putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.⁴⁴

Persoalan ditemukan pada tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang tidak patuh dan tidak mau untuk melaksanakan putusan tersebut. Akibatnya, Penggugat selaku pemohon eksekusi mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Bitung dan hasilnya telah dikeluarkan Surat Peringatan (*Aanmaning*) yang ditujukan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat.

Selanjutnya dengan pertimbangan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bitung terhadap surat peringatan yang tetap tidak diindahkan, maka pada tanggal 2 Juli 2024 telah diterbitkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit Jo Nomor: 175/PDT/2021/PT MND Jo Nomor: 732/K/PDT/2024 Perihal Penetapan Eksekusi Pengosongan, dimana Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berstatus sebagai Termohon Eksekusi.⁴⁵

Tanggal 16 Juli 2024 Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selaku Termohon Eksekusi dikirimkan Surat Pemberitahuan Nomor: 387/PAN.PN.W19-U5/HK2.4/VII/2024 Perihal Konstatering/Pencocokan Objek Eksekusi Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit oleh Pengadilan Negeri Bitung yang didalamnya memberitahukan informasi bahwa pada hari Senin, 22 Juli 2024 di tempat objek sengketa akan dilakukan pencocokan. Kemudian pada tanggal 25 Juli 2024 pihak Pengadilan Negeri Bitung menerbitkan Surat Pemberitahuan Nomor: 399/PAN.PN.W19-U5/HK2.4/VII/2024 Tentang Rapat Koordinasi Bersama Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit.

Terakhir, setelah semua tahapan prosedural eksekusi telah dilakukan oleh pihak Pengadilan Negeri Bitung maka berdasarkan Surat Pemberitahuan Nomor: 427/PAN.PN.W19-U5/HK2.4/VII/2024 Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Perkara Perdata Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit tertanggal 6 Agustus 2024, sehingga pelaksanaan eksekusi pengosongan dilaksanakan Pihak Pengadilan Negeri Bitung dan dibantu Juru Sita yang juga

⁴² Putusan Mahkamah Agung Nomor: 732 K/PDT/2024 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 175/PDT/2021/PT. MND Jo Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN. Bit.

⁴³ Amar Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN. Bit.

⁴⁴ Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN. Bit, Diakses pada laman: https://sipp.pn-bitung.go.id/index.php/detil_perkara, Tertanggal 15 Agustus 2024, Pukul 22:00 WITA.

⁴⁵ Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit Jo Nomor: 175/PDT/2021/PT MND Jo Nomor: 732/K/PDT/2024 Perihal Penetapan Eksekusi Pengosongan.

dikawal pihak Kepolisian pada hari Senin 12 Agustus 2024 sekitar Pukul 10:00 WITA.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan diatur dalam Pasal 195-224 HIR/Pasal 206-258 RBg yang mengatur tentang tata cara menjalankan Putusan Pengadilan(Eksekusi), Pasal 180 HIR/Pasal 191 RBg yang mengatur tentang pelaksanaan Putusan serta merta, Pasal 1033 Rv yang mengatur tentang Eksekusi Riil atau dipahami sebagai eksekusi pengosongan atas tanah dan/atau bangunan yang telah dikuasai oleh pihak yang kalah berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta peraturan bersifat khusus lainnya.
2. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Atas Tanah Yang Sudah Mempunyai Keputusan Hukum Tetap berdasarkan Putusan MA No. 2759 K/PDT/2001, menurut HIR/RBg tahapan pelaksanaan eksekusi riil atas tanah yaitu : Penggugat mengajukan permohonan sebagai pemohon kasasi, Penaksiran dan komponen biaya eksekusi, Pembuatan resume oleh Panitera Muda di koreksi dan di tanda tangani oleh panitera, Pemberitahuan Eksekusi kepada Termohon,Pemohon,Lurah/KepalaDesa melalui Surat Pemberitahuan, Penetapan Perintah Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam Pelaksanaannya di bantu oleh Panitera dan Juru Sita, Persiapan Pelaksanaan Eksekusi koordinsi dengan aparat keamanan serta pihak setempat, Pelaksanaan Eksekusi oleh Panitera/Juru Sita Sesuai Putusan Pengadilan.

B. Saran

1. Diharapkan kepada semua pihak yang terlibat dalam perkara mematuhi peraturan berdasarkan perundang-undangan, mengikut uti semua prosedur dan ketentuan yang ada, dan harus memperketat mengenai pelaksanaan putusan seperi dalam HIR/RBg, agar supaya dalam proses eksekusi tidak terjadi hambatan-hambatan dari pihak yang menduduki tanah tersebut dan bisa terwujudnya pelaksanaan eksekusi yang efektif dan efisien.
2. Pelaksanaan Eksekusi yang dilakukan oleh Panitera atau jurusita/jurusita pengganti harus sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta harus menghadirkan pihak-pihak terkait seperti termohon eksekusi, aparat setempat,

dan jika perlu pihak BPN. Jika terjadi hambatan seperti perlawanan dari termohon eksekusi, Panitera harus melaporkannya kepada Ketua Pengadilan untuk ditindaklanjuti. Koordinasi dengan hakim dan pihak terkait lainnya juga penting untuk mengatasi hambatan yang ada. Dengan mengikuti prosedur yang ketat dan berkoordinasi dengan pihak-pihak terkait, diharapkan Panitera dapat memastikan bahwa proses eksekusi tanah tersebut berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Aburaera Sukamo, Muhadar dan Maskun, *Filsafat Hukum: Teori dan Praktik*, Cetakan Ke-5 Kencana, Jakarta, 2017
- Asshidiqie Jimmly, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2012
- Budiarjo Miriam, *“Dasar-Dasar Ilmu Politik”*, Gramedia, Jakarta, 2001
- Ma’ruf Umar, *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*, Cetakan Pertama Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2010
- Nugroho Sigit Supto, Tohari Mohamad dan Rahardjo Mudji, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan I Pustaka Iltizam, Solo, 2017
- Rasyid Laila M. dan Herinawati, *Modul: Pengantar Hukum Acara Perdata*, Cetakan Pertama Unimal Press, Lhokeseumawe, 2015
- Saleh Imam Anshori, *“Konsep Pengawasan Kehakiman”*, Setara Press, Malang, 2014
- Santoso dan Anwar. *Hukum Acara Perdata*. Cetakan ke-4 Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014
- Siahaan Muarar, *“Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, *“Penelitian Hukum Normatif”*, Raja Grafindo, Jakarta, 2011
- Solikin H. Nur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Pertama CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan, 2021
- Stein M. P. dalam Muarar Siahan, *“Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Edisi Pertama Cetakan Ke-7 PT. Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Pertama Unimal Press, Lhokeseumawe, 2018

Jurnal

- Azra Dinda Nur d.k.k, 2024, *Perkembangan dan Pemharuan Terhadap Hukum Perdata di Indonesia Beserta Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Al-Zayn Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum Vol.2 No. 1.
- Fathona Cici dan Fauzia Lubis, 2024, *Analisis Strategi Hukum Dalam Mempercepat Pelaksanaan Eksekusi Putusan Hakim Perdata*, Jurnal Hukum Vol. 5 No 2.
- Kasenda Victor D. D, Deasy M. C. Runtu dan Geofanny M. C. Runtu, 2024, *Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Lex Administratum Vol. 12 No. 4.
- Kusumo Adi T, Muhammad H. Soepeno dan Erick Sambuari Lie, 2023, *Implikasi Hukum Pihak Yang Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Lex Privatium Vol. XI No. 3.
- Marwing Anita dan Mustaming, *Problematika Pelaksanaan Eksekusi Perkara Perdata di Pengadilan Agama se-Tana Luwu*, Jurnal Al-Mizan Vol. 20 No. 1.
- Priyono Indra d.k.k, 2024, *Pelaksanaan Eksekusi Atas Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Bogor Nomor: 36/Pdt.G.2009/PN Bgr*, Jurnal Karimah Tauhid Vol. 3 No. 1.
- Purba Adinda Maretsyah dan Fauziah Lubis, 2024, *Hambatan Dalam Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Perkara Perdata*, Jurnal Hukum dan Kebijakan Publik Vol. 6 No. 3.
- Putri Kenisha Andiani Munadi d.k.k, 2024, *Analisis Kritis Terhadap Kebijakan Penundaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan Vol. 4 No. 7.
- Tasidjawa Yuheny, “*Kajian Yuridis Tentang Kemandirian Kekuasaan Kehakiman Dalam Rangka Penegakan Hukum (Law Enforcement)*”, Jurnal Lex Administratum, Vol. III, No. VI, Agustus 2015.
- Wikanto Adityo Wahyu, Safrudin Yudowibowo dan Harjono, 2014, *Eksekusi Riil Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah*, Jurnal Verstek Vol. 2 No. 2.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman
- Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*

- Het Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*
- Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering voor Europeanen (Rv)*

Internet

- Arasy Pradana, *Jenis-Jenis Hak Atas Tanah dan Yang Dapat Menjadi Pemegangnya*, Diakses pada laman: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/>, Tanggal 10 Agustus 2024, Pukul: 19:00 WITA.
- Rahmawati Kasim, 2017, *Eksekusi Yang Tidak Dapat Dijalankan Menurut Hukum Acara Perdata*, Jurnal Lex Et Societatis Vol. V No. 1.
- Direktorat Jendral Kementerian Keuangan, *Putusan Hakim Dalam Acara Perdata*, Diakses pada laman: <https://www.dkjn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2299/Putusan-Hakim-Dalam-Acara-Perdata.html>, Tertanggal 15 Agustus 2024, Pukul 19:00 WITA.
- Wislah.com, 2021, *Eksekusi adalah: Definisi/pengertian eksekusi menurut para ahli*, <https://wislah.com/eksekusi-adalah>, Diakses pada tanggal 11 Februari 2024, Pukul 13.00 WITA.
- Henri, 2019, *Macam-macam, prinsip-prinsip dan dasar hukum eksekusi dalam hukum acara perdata*, <https://butew.com/2019/07/08/macam-macamprinsip-prinsip-dan-dasar-hukum-eksekusi-dalam-hukum-acara-perdata>, Diakses pada tanggal 11 Februari 2024, Pukul 09.00 WITA.
- American Bar Association, *Enforcement of Judgments and Liens*, <https://www.americanbar.org/groups/litigation/committees/enforcement-judgments/>, Diakses pada tanggal 19 Juni 2024, Pukul 20.10 WITA.
- Institut Informasi Hukum Sekolah Hukum Cornell, *Hukum Properti*, https://www.americanbar.org/groups/real_property_trust_estate/, Diakses pada tanggal 19 Juni 2024, Pukul 11.10 WITA.
- Beginisob.com, 2020, *Hak Milik atas tanah, pengertian, contoh, objek, cara memperoleh, terjadinya, dan hapusnya*, <https://www.beginisob.com/2020/10/hak-milik-atas-tanah-pengertian-contoh.htm>, Diakses pada tanggal 12 Februari 2024, Pukul 10.00 WITA.

Finda Putri, 2021, *Kasus dan Upaya Menangani Pelanggaran Hak Asasi Manusia di Indonesia*,

<https://www.kompasiana.com/findaputri4063/60bdaad6d541df7a632d3d82/kasus-dan-upaya-menangani>, diakses pada tanggal 06 Februari 2024, Pukul 13.00 WITA.

Alfia Jasmine, *Apa Saja Jenis Eksekusi Perdata Berdasarkan HIR*, Diakses pada laman: <https://dntlawyers.com/apa-saja-jenis-eksekusi-perdata-berdasarkan-hir/>, Tertanggal 14 Agustus 2024, Pukul 14:00 WITA.

Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN.Bit, Diakses pada laman: https://sipp.pn-bitung.go.id/index.php/detil_perkara, Tertanggal 15 Agustus 2024, Pukul 22:00 WITA.

Serafica Gischa, *"Indonesia Sebagai Negara Agraris, Apa Artinya?"*, Diakses pada laman: <https://www.kompas.com/skola/read/2019/12/12/172322669/indonesia-sebagai-negara-agraris-apa-artinya?page=all>, Tertanggal 8 Agustus 2024, Pukul 19:00 WITA.

Sumber Lainnya

Abdul Manan, *Rakernas 2011 Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia: Eksekusi & Lelang Dalam Hukum Acara Perdata*, Makalah Hakim Agung Mahkamah Agung, Jakarta, 2011.

Efendi dan Waiswara Luar Biasa, *Hukum Pertanahan (Hak-Hak Atas Tanah dan Hak Tanggungan)*, Kementerian, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Jakarta, 2015.

Widodo Ekatjahjana, *Negara Hukum, Konstitusi dan Demokrasi: Dinamika Dalam Penyelenggaraan Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Jember University Press, Jember, 2015.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 2759 K/PDT/2001 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 154/PDT/2000/PT Mdo Jo Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 182/Pdt.G/1999/PN Mdo.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 732 K/PDT/2024 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor: 175/PDT/2021/PT. MND Jo Putusan Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN. Bit.

Surat Keputusan Direktur Jendral Badan Peradilan Umum Nomor: 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019

Tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri.

Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bitung Nomor: 200/Pdt.G/2020/PN Bit Jo Nomor: 175/PDT/2021/PT MND Jo Nomor: 732/K/PDT/2024 Perihal Penetapan Eksekusi Pengosongan.

Tim Penyusun Direktorat Jendral Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri*, Mahkamah Agung, Jakarta, 2019.