

## PERLINDUNGAN HUKUM ATAS EKSEKUSI LAHAN TERHADAP PIHAK KETIGA PEMEGANG AKTA OTENTIK<sup>1</sup>

Oleh :

Chelsya Vishien Tumewu<sup>2</sup>

[chelsyavtumewu@gmail.com](mailto:chelsyavtumewu@gmail.com)

Betsy Anggreni Kapugu<sup>3</sup>

[betsyangkapugu@gmail.com](mailto:betsyangkapugu@gmail.com)

Mario Gerson Mangowal<sup>4</sup>

[mariomangowal75@gmail.com](mailto:mariomangowal75@gmail.com)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan perlindungan hukum atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik dan untuk mengetahui dan memahami pertanggungjawaban oleh Pemerintah atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan mengenai perlindungan hukum atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik melalui peraturan perundang-undangan yang merupakan perlindungan secara preventif diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan eksekusi riil dilaksanakan berdasarkan asas-asas pedoman eksekusi pada Pengadilan Negeri dengan memperhatikan unsur-unsur suatu putusan *non-executable*. 2. Tanggung Jawab pemerintah merupakan bentuk perlindungan hukum yang diselenggarakan oleh negara dengan jaminan pemenuhan hak-hak masyarakat seperti sumber daya alam yang hendaknya dimanfaatkan bagi kepentingannya. Melalui ketentuan hukum yang dihasilkan Pemerintah mengenai hak milik yang dalam pelaksanaannya terdapat kekeliruan sehingga menghasilkan tindakan eksekusi, dalam hal ini Pemerintah Daerah sebagai penyelenggara urusan pemerintahan dan pelaksana perlindungan hukum berwenang menyelesaikan sengketa pertanahan.

Kata Kunci : *eksekusi lahan, pemegang akta otentik*

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tercantum pada Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Dalam penjelasan umum UUPA, alinea

pertama mengatakan di dalam negara republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air, dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang di cita-citakan.

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi masyarakat Indonesia karena manusia dan tanah berkaitan erat dan akan saling terhubung selamanya. Masyarakat menjadikan tanah sebagai modal turun-temurun dan sumber kehidupan karena nilainya yang tinggi dari segi ekonomis untuk menunjang kehidupan sehari-hari. Hubungan antara manusia dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik bersama bangsa Indonesia, yang wajib ditata, dilaksanakan, dan dipertahankan dari upaya perusakan oleh bangsa lain baik secara individu maupun secara bersama-sama.<sup>5</sup>

Tanah dalam hukum agraria bukanlah tanah dalam segala aspeknya, melainkan tanah dari aspek yuridisnya yang berkenaan langsung dengan hak atas tanah yang adalah bagian dari permukaan bumi, sebagaimana telah diatur dalam UUPA yang menyebutkan bahwa adanya penguasaan bumi yaitu tanah oleh negara. Hukum memberikan hak-hak atas permukaan bumi tersebut yang secara bersama diketahui sebagai pengertian hukum agraria dalam arti sempit.

Terciptanya suatu pemberian atau penetapan hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA yaitu seperti: Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian”.<sup>6</sup>

Menurut definisinya, hak milik adalah hak yang utama atau hak terpenting yang dapat dipunyai setiap orang. Hak milik dapat dimiliki hanya oleh warga negara Indonesia. Hak milik dapat hilang atau terhapus sesuai dengan isi Pasal 27 UUPA, yaitu bila:<sup>7</sup>

- a. Tanahnya jatuh kepada negara;
1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101040

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Arba. 2019. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet. I. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 1.

<sup>6</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat (1).

<sup>7</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 27.

UUPA; yaitu untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan kepentingan rakyat bersama, hak atas tanah dapat dicabut dengan ketentuan adanya ganti rugi yang sesuai. Dalam keadaan memaksa jika tindakan musyawarah tidak menemui jalan keluar, pemerintah memiliki wewenang untuk mencabut hak dan menguasai tanah sesuai dengan fungsi sosial dari tanah.

2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; yaitu penyerahan tanah harus berlandaskan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah dan sebaik-baiknya untuk kepentingan umum.
3. Karena ditelantarkan; yaitu dengan sengaja tidak digunakan sesuai keadaan tanah tersebut termasuk mengenai sifat dan tujuan haknya meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan.
4. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2); yaitu bagi warga negara asing setelah berlakunya peraturan ini dia memperoleh hak milik karena adanya warisan tetapi tanpa surat wasiat atau percampuran harta hasil perkawinan, maupun bagi warga negara Indonesia yang memiliki hak milik namun telah kehilangan kewarganegaraannya setelah peraturan ini berlaku dalam jangka waktu satu tahun ia harus melepaskan hak itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut ia tidak melepaskannya, maka hak tersebut hapus oleh hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Selanjutnya, adanya perbuatan jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan lain untuk memindahkan hak milik kepada warga negara asing, maupun warga negara Indonesia dengan kewarganegaraan ganda, maupun badan hukum yang ditetapkan pemerintah, dinyatakan haknya batal dan jatuh kepada negara, dengan ketentuan tetap berpegang pada ketentuan jika hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung. Dan mengenai perbuatan yang telah disebutkan sebelumnya, pembayaran yang telah diterima oleh pemilik hak awal tidak dapat dituntut kembali.
- b. Tanahnya musnah; yaitu tanah yang sudah berubah bentuk karena terjadinya peristiwa alam sehingga tanah tersebut tidak lagi berfungsi dan tidak dapat digunakan.

Jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok Undang-Undang Pokok Agraria menginstruksikan kepada pihak pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia

sebagai penerapan terhadap hak milik yang bersifat *Recht Kadaster* dengan bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA.<sup>8</sup> Pendaftaran tanah memiliki pengertian sesuai dengan apa yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaniya”.<sup>9</sup>

Akta otentik pada prinsipnya merupakan alat bukti yang secara substansial semestinya memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian<sup>10</sup> berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:<sup>11</sup>

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Akta otentik merupakan produk terkuat dalam membuktikan kepemilikan seseorang atas tanah. Akta otentik merupakan alat bukti sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik memberikan kepada para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak atau dari pewaris suatu bukti yang utuh mengenai apa yang diperbuat atau dinyatakan dalam akta ini. Hal ini menunjukkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan bukti komplet karena dianggap melekatnya hak pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan bukti wajib (*Verplicht Bewijs*). Pihak yang menyatakan bahwa suatu akta otentik itu palsu harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu, oleh karena itulah maka akta otentik mempunyai kekuatan

<sup>8</sup> Indri Hadisiswati. 2014. *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah*, Jurnal Ahkam Vol. 2 No. 1. hlm. 119.

<sup>9</sup> Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 angka 1.

<sup>10</sup> Agustiro Nugroho Ariwibowo. 2020. *Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi*, Jurnal Surya Kencana Satu: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Vol. 11 No. 1. hlm. 93.

<sup>11</sup> Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320.

pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil.<sup>12</sup>

Suatu perkara perdata khususnya tentang tanah, dalam prosesnya diawali dengan suatu gugatan berkaitan dengan suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan. Dalam suatu gugatan ada seorang atau lebih yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu untuk menentukan siapa yang benar dan berhak, diperlukan adanya suatu putusan hakim.<sup>13</sup> Setelah ditetapkan suatu putusan, terdapat kesempatan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk membela haknya dengan mekanisme pengajuan upaya hukum perlawanan menurut tenggat waktu yang terdapat dalam undang-undang. Hal ini dapat diajukan bukan hanya oleh para pihak berperkara, tetapi juga oleh pihak lain yang merasa dirugikan serta tidak menjadi para pihak dalam perkara atau yang disebut pihak ketiga.

Perkara sengketa mengenai eksekusi lahan besar-besaran di wilayah Tanjung Sari, Kota Luwuk melalui putusan hakim selaku Ketua Pengadilan Negeri Luwuk saat itu atas nama Nanang Zulkarnain Faisal kemudian dilanjutkan oleh penggantinya yaitu Ahmad Yani yang mengabulkan permohonan sengketa lahan mengenai eksekusi dengan mengeluarkan keputusan penetapan eksekusi terhadap objek sengketa yang dipersengketakan yang pada pokoknya luas lahan tereksekusi adalah telah melewati luas lahan milik Salim Albakkar sesuai dalil gugatannya yang memiliki tanah seluas ± 6 Ha. Pada kenyataannya tidak hanya menyangkut 2 bidang tanah objek sengketa semula dalam putusan yang bersifat *condemnatoir*, melainkan ketidaksesuaian dengan batas-batas tanah yang tercantum dalam *posita* gugatan intervensi (*ultra petita*).

Berdasarkan pada pelaksanaannya, telah dilakukan eksekusi atas ± 18 Ha tanah yang disertai dengan pembongkaran rumah warga ± 200 unit yang terdiri dari 343 KK, atau 1.411 jiwa pemegang sertifikat hak milik yang tidak pernah menjadi pihak dalam perkara gugatan intervensi serta tidak pernah dilakukan proses persidangan guna pengujian sertifikat hak miliknya yang membatalkan hak kepemilikannya. Dengan kata lain, pihak tereksekusi tersebut tidak memiliki

sengketa kepemilikan lahan dengan Salim Albakkar atau Penggugat Intervensi.<sup>14</sup>

Mengingat bahwa perlindungan hukum merupakan suatu tanggung jawab negara dalam hal ini pemerintah, sehingga menandakan bahwa perlindungan hukum perlu terus dilakukan dan dimaksimalkan untuk menjawab permasalahan hukum yang berdampak bagi kehidupan masyarakat Indonesia secara umum dan bagi pihak tereksekusi pemegang akta otentik yang tidak pernah terlibat sengketa lahan secara khusus.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perlindungan hukum atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik?
2. Bagaimana tanggung jawab Pemerintah atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik?

## C. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Perlindungan Hukum Atas Eksekusi Lahan Terhadap Pihak Ketiga Pemegang Akta Otentik

Pengaturan mengenai perlindungan hukum di Indonesia termuat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat perlindungan hukum secara preventif. Adanya upaya hukum yang tersedia untuk warga negara atas kerugian yang dialami yang bersumber dari tindakan perseorangan maupun negara dalam hal ini pemerintah, terkhusus yang bersifat represif atau penyelesaian sengketa antara pemerintah dan warga negara, maupun sengketa antara warga negara satu dan warga negara lainnya.

Bentuk perlindungan hukum preventif melalui peraturan perundang-undangan dapat dilihat bersama yaitu yang tercantum pada Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan:<sup>15</sup>

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Pasal ini memuat hasrat bangsa Indonesia untuk membangun negara dengan sifat demokratis

<sup>12</sup> I Ketut Tjukup, dkk. 2016. *Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata*, Jurnal Acta Comitatus Vol.2. hlm. 182.

<sup>13</sup> Retno Wulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata. 2009. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Alumni Bandung. hlm.35.

<sup>14</sup> Nasrun Hipan dkk. 2018. *Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*, Jurnal Law Reform Vol. 14 No. 2. hlm. 213.

<sup>15</sup> Lihat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28D ayat (1)

demi terselenggaranya peri kemanusiaan yang berkeadilan sosial.

Bumi dalam hal ini adalah tanah yang jika dikaitkan dengan aspek yuridisnya tanah dapat dipunyai berdasarkan hak atas tanah sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan:<sup>16</sup>

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum”.

Hak menguasai atas tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 4 memberikan kewenangan kepada Negara untuk:<sup>17</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah.

Hak yang dimaksudkan adalah hak milik sesuai dengan definisinya yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyebutkan:<sup>18</sup>

“Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”. Ketentuan yang dimaksud ialah fungsi sosial dari tanah.

Hak milik menurut hukum perdata termaktub dalam Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:<sup>19</sup>

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”.

Hak milik harus didaftarkan agar bisa mendapatkan bukti fisik surat seperti apa yang dilakukan pemerintah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pemerintah dalam tujuannya yaitu untuk kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Terdapat berbagai macam hak-hak atas tanah, diantaranya adalah hak milik yang tidak dibatasi masa berlakunya oleh negara. Hak milik dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah dalam proses pembuktian termuat dalam regulasi mengenai pendaftaran tanah yang dalamnya mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah serta cara-cara memperoleh kebenaran secara yuridis, yaitu:<sup>20</sup>

- a) Penetapan pemberian hak yang berasal dari pejabat berwenang yang bersangkutan. Penetapan pemberian hak milik dapat dilakukan secara individu maupun kolektif.
- b) Penetapan akta oleh PPAT yang memuat mengenai pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak.

Kepastian dan perlindungan hukum dalam bentuknya adalah akta otentik sebagai akta perjanjian yang menerangkan suatu perbuatan hukum dan sebagai salah satu alat bukti atas perbuatan hukum tersebut. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868 menyebutkan:<sup>21</sup>

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Akta otentik merupakan salah satu dari beberapa alat bukti, namun ia memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam pemeriksaan perkara perdata. Mengenai pembuktian sempurna tersebut bukan berarti akta otentik dalam hal ini sertifikat tanah tidak dapat diganggu gugat, mengingat adanya sistem negatif dalam pendaftaran tanah. Tetapi yang dimaksudkan adalah akta otentik yaitu sertifikat tanah diberikan sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:<sup>22</sup>

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah

<sup>16</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 4 ayat (1).

<sup>17</sup> Lihat Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 angka II ayat (2).

<sup>18</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1).

<sup>19</sup> Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 570.

<sup>20</sup> Klaudius Ilkam H. 2021. *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak*, Jurnal Panah Keadilan Vol. 1 No. 1. hlm. 29.

<sup>21</sup> Lihat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868.

<sup>22</sup> Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 ayat (2).

tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yang menyebutkan:<sup>23</sup>

“Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

- a. Pengkajian Kasus;
- b. Gelar awal;
- c. Penelitian;
- d. Ekspos hasil Penelitian;
- e. Rapat Koordinasi;
- f. Gelar akhir; dan
- g. Penyelesaian Kasus”.

Kepala Kantor Wilayah dapat menerbitkan keputusan pembatalan terhadap produk hukum dikarenakan adanya cacat administrasi atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan juga berdasarkan pelaksanaan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap seperti yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1), namun Pasal 37 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 yang menyebutkan:<sup>24</sup>

“Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:

- a. Objek putusan terdapat putusan lain sekamarnya yang bertentangan;
- b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. Objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. Letak bidang tanah objek perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. Letak, luas dan batas bidang tanah objek perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. Tanah objek perkara telah berubah menjadi tanah negara atau haknya telah hapus;

- g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon pembatalan;
- h. Alasan lain yang sah”.

Permasalahan mengenai sengketa tanah bukanlah hal baru yang kerap terjadi di Indonesia, setiap orang yang memiliki tanah akan berusaha mempertahankan hak atas tanahnya jika kedapatan haknya dilanggar. Timbulnya sengketa hukum bermula saat pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan harapan mendapat penyelesaian dan hasil yang memuaskan yang disebut putusan hakim. Dalam peraturan perundang-undangan, suatu putusan dapat dikatakan telah berkekuatan hukum tetap yaitu jika tidak dilakukan upaya hukum atau jika upaya hukum tersebut telah dilalui dan mendapat suatu hasil putusan oleh hakim. Seringkali dengan dijatuhkannya putusan saja belum selesai perkaranya, putusan tersebut harus dijalankan atau dilaksanakan yang disebut dengan eksekusi

Pelaksanaan eksekusi dalam hal ini eksekusi riil sangatlah mudah dan sederhana secara teoretis karena tidak diperlukan prosedur yang rumit dan eksekusi riil juga tidak diatur secara tegas dalam undang-undang, tetapi pada faktanya banyak rintangan dalam pelaksanaannya, seperti adanya perlawanan dari pihak yang kalah atau tereksekusi.<sup>25</sup>

Putusan mengenai eksekusi merupakan putusan yang bersifat *Condemnatoir* yang umumnya terjadi dalam bagian hukum pribadi seperti unsur penghukuman kepada pihak yang kalah atau pihak tereksekusi untuk menyerahkan atau mengosongkan objek sengketa.

Eksekusi hendaknya dilaksanakan hingga tuntas, namun jika setelah dilaksanakannya eksekusi dan barang eksekusi tersebut telah ada dalam penguasaan pemohon eksekusi tetapi diambil kembali oleh termohon eksekusi, maka tidak ada lagi eksekusi yang kedua kalinya.

Terhitung sejak Putusan Mahkamah Agung Nomor 2351 K/Pdt/1997 yang dikuatkan dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 655 PK/Pdt/2000 dikeluarkan, pihak Salim Albakkar meresponnya dengan melakukan permohonan eksekusi atas tanah sengketa tersebut sebanyak tiga kali dalam rentang waktu lima tahun pihaknya melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Luwuk dan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah tetapi semuanya ditolak karena beberapa alasan hukum salah satunya adalah objek perkara yang dimenangkan pihak Salim Albakkar tidak sesuai dengan objek perkara yang dimohonkan untuk dieksekusi.

<sup>23</sup> Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 16 ayat (1).

<sup>24</sup> Lihat Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 37 ayat (2).

<sup>25</sup> Harahap. 2005. *Op. Cit.*, hlm. 25.

Eksekusi baru terlaksana melalui Putusan No. 02/Pen.Pdt.G/1996/PN.Lwk yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Luwuk dan menjadi pedoman dilaksanakannya eksekusi atas rumah-rumah warga di lokasi Tanjung Sari, Kota Luwuk yang bahkan tidak pernah menjadi para pihak dalam perkara perdata tersebut. Hal ini tidak sesuai dengan unsur-unsur yang menjadi dasar suatu putusan tidak dapat dieksekusi yang termuat pada Buku II: Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, yaitu:<sup>26</sup>

1. Putusan bersifat deklaratif dan konstitutif; Sesuai dengan amar putusan No. 2351 K/Pdt/1997, dimana tanah dengan batas-batasnya sesuai dalil gugatan Penggugat Intervensi hanya dalam keadaan menyatakan bukan menghukum.
2. Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Termohon Eksekusi; Tanah yang diperkarakan Termohon Eksekusi awalnya adalah 2 bidang tanah seluas panjang 26,50 meter dengan lebar 22 meter dan panjang 13,35 meter dengan lebar 6,70 meter. Sedangkan permohonan eksekusi adalah sesuai keputusan hakim yang mengabulkan batas-batas tanah sesuai dalil Berkah Albakkar dengan batas-batas sesuai dalil gugatannya.
3. Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang dicantumkan dalam amar putusan; Eksekusi dilakukan terhadap rumah-rumah warga yang tidak pernah menjadi para pihak dalam sengketa.
4. Amar Putusan tidak mungkin dilaksanakan; dikarenakan putusan MA RI mengenai perkara tersebut yang tertulis mengabulkan gugatan sebagian dan menyatakan dalam hal ini tanah yang digugat Berkah Albakkar adalah miliknya namun tidak mencantumkan dengan jelas luas tanah yang dimenangkan, dan juga menghukum Tergugat Intervensi untuk mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong dengan batas-batas tanah sesuai objek sengketa awal yakni 2 bidang tanah dengan luas yang tercantum dalam gugatan pada pengadilan tingkat pertama.
5. Ketua Pengadilan negeri tidak dapat menyatakan putusan tidak dapat dieksekusi sebelum keseluruhan proses eksekusi dijalankan, kecuali pada poin 1.

Alasan hukum lain yang menyebabkan tidak dapat dijalankannya eksekusi diantaranya yaitu karena adanya perlawanan pihak tereksekusi, adanya perlawanan pihak ketiga, atas dasar alasan perdamaian, adanya permohonan peninjauan

kembali, barang objek eksekusi dalam penguasaan pihak lain, dan alasan terkuat diberlakukannya penundaan eksekusi adalah atas dasar rasa kemanusiaan.<sup>27</sup>

Perlawanan oleh pihak tereksekusi dapat dilakukan salah satunya karena dasar pembuktian hak yaitu suatu hak milik sesuai yang tercantum pada Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain yang menunjuk pada suatu peristiwa, mewajibkan ia untuk membuktikannya terhadap adanya haka tau peristiwa tersebut”.<sup>28</sup>

Pembuktian dapat dilakukan dengan cara gugatan *derden verzet* yang merupakan gugatan perlawanan oleh pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan merugikan pihak ketiga, masyarakat juga dapat memohonkan putusan serta merta. *Derden Verzet* merupakan upaya hukum luar biasa dan perlu didaftarkan sebagai perkara baru pada pengadilan yang sama yang telah memeriksa dan mengadili putusan yang terhadapnya dilakukan perlawanan. Jika perlawanan oleh pihak ketiga dapat dibuktikan dengan adanya alas hak, maka putusan terhadapnya harus direvisi kecuali terhadap putusan yang menghendaki untuk dilakukannya pembatalan putusan secara keseluruhan.<sup>29</sup>

Perkara mengenai sengketa tanah dapat dilakukan melalui jalur litigasi dan nonlitigasi, yaitu melalui pengadilan, pengaduan ke kantor pertanahan dan secara damai. Fakta yang terjadi, proses mediasi didahulukan untuk penyelesaian sengketa, namun jika tidak didapati titik penyelesaian, maka akan dilanjutkan melalui proses pengadilan. Jika putusan pengadilan dalam hal ini Pengadilan Negeri dirasa tidak sesuai, masyarakat bisa kembali memperjuangkan haknya melalui upaya hukum seperti banding ke Pengadilan Tinggi dan kasasi ke Mahkamah Agung. Namun jika masyarakat kembali merasa putusan pengadilan tidak sesuai, jalur terakhir yang dapat ditempuh adalah peninjauan kembali yang merupakan upaya hukum luar biasa.

<sup>27</sup> Rusli, T., Apriyandi, R. 2021. *Analisis Yuridis Faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 199 PK/Pdt/2007 (Studi Kasus Eksekusi Tanah Di Kec. Jati Agung Desa Jatimulyo)*. *Jurnal Pahlawan*, Vol. 4 No. 2. hlm. 10-15.

<sup>28</sup> Lihat Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>29</sup> Bagir Manan, dkk. 2008. *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Ed. 2007. Buku II. Jakarta: Mahkamah Agung RI. hlm. 102.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 454.

Pokok persoalan dalam karya tulis ilmiah penulis terletak pada putusan pengadilan yang tidak sesuai dan proses eksekusi yang terbilang memaksa dengan tidak diindahkannya alasan-alasan lain yang relevan seperti adanya Sertifikat Hak Milik masyarakat yang tidak pernah dibatalkan dalam putusan pengadilan manapun dan tidak pernah menjadi pihak berperkara. Dan setelah terjadinya eksekusi, pihak tereksekusi pemegang akta otentik yang tidak pernah terlibat sengketa lahan tidak mendapatkan hak-hak mereka seperti ganti rugi dan hak-hak lain yang seharusnya diterima.

Ganti rugi haruslah sebanding dengan penderitaan yang telah mereka dapatkan yang diakibatkan oleh tindakan sewenang-wenang para pihak yang harus terus diawasi pemerintah. Oleh karenanya, melalui kejadian ini peran pemerintah harus dioptimalkan baik melalui cakupan kekuasaannya terkhusus pada tingkat daerah bersama penegak hukum harus menunaikan tugas dan kewajibannya dengan baik dan sesuai dengan prosedur yang bersumber dari aturan-aturan hukum. Keputusan yang dikeluarkannya pun harus bertujuan demi kepentingan dan kesejahteraan rakyat seluruhnya.

## **B. Tanggung Jawab Pemerintah Atas Eksekusi Lahan Terhadap Pihak Ketiga Pemegang Akta Otentik**

Pemerintah baik pada tingkat pusat sampai pada tingkat daerah adalah perwujudan negara dalam arti bergerak. Perlindungan Hak asasi manusia merupakan tanggung jawab negara, hal ini sesuai dengan yang termaktub dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 yang menyebutkan:<sup>30</sup> “Pemerintah wajib dan bertanggung jawab menghormati, melindungi, menegakkan, dan memajukan hak asasi manusia yang diatur dalam Undang-undang ini, peraturan perundang-undangan lain, dan hukum internasional tentang hak asasi manusia yang diterima oleh negara Republik Indonesia”.

Bentuk peran pemerintah seperti pada Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan mengenai Urusan Pemerintah Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar huruf d yaitu, pertanahan.<sup>31</sup> Berdasarkan ketentuan tersebut, Pemerintah Daerah memiliki kewenangan yang dapat dilakukannya, yaitu penyelesaian sengketa pertanahan, menyelesaikan masalah ganti rugi serta ganti rugi lahan untuk pembangunan, dan

menyelesaikan permasalahan lahan kosong.<sup>32</sup> Pemerintah Daerah Kabupaten Banggai dalam perkara perdata mengenai sengketa tanah yang berakhir pada tindakan eksekusi melalui Putusan Penetapan No.02/Pdt.G/1996/PN.Lwk *juncto* Putusan No.655 PK/Pdt/2000 *juncto* Putusan No.2351 K/Pdt/1997 *juncto* Putusan No.81/PDT/1996/PT. Palu *juncto* Putusan No.02/Pdt.G/1996/PN. Lwk melaksanakan kewenangannya sebagai pelaksana kebijakan dan pengambil keputusan atas konflik yang terjadi dalam wilayah kekuasaannya.<sup>33</sup>

Eksekusi terlaksana menjadi dua tahap, yaitu tahap pertama terlaksana pada tanggal 3-6 Mei tahun 2017, namun dengan alasan pengosongan lahan belum dilakukan seluruhnya sesuai batas-batas sebagaimana yang tertera dalam putusan pengadilan, oleh karena itu eksekusi tahap kedua terlaksana pada tanggal 19 Maret tahun 2018. Setelah kedua tahap eksekusi terlaksana, didapati bahwa dalam proses eksekusi, objek yang di eksekusi sudah melebihi batas-batas sesuai Putusan Pengadilan dan objek eksekusi tersebut tidak dalam penguasaan pihak tereksekusi atau dengan kata lain sudah ada pihak-pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini Ketua Pengadilan Negeri Luwuk seharusnya mempedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung No: 3283 K/Pdt/1994, pada tanggal 27 Maret 1997 yang kaidah hukumnya adalah “Dengan tidak dibatalkannya sertifikat hak milik atas tanah, maka eksekusi terhadap tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan”.<sup>34</sup>

Objek eksekusi sesuai dalil gugatan intervensi yaitu  $\pm 6$  Ha dalam pelaksanaannya sudah meluas menjadi  $\pm 18$  Ha yang merobohkan rumah-rumah warga yang bahkan tidak pernah menjadi para pihak dalam sengketa. Penggusuran objek sengketa sesuai dalil gugatan intervensi menjadi  $\pm 18$  Ha yang telah melebihi sebagaimana yang seharusnya merupakan bentuk kekeliruan penafsiran Ketua Pengadilan Negeri Luwuk saat itu, Nanang Zulkarnain Faisal yang tidak memperhatikan lahan pokok perkara dengan objek permohonan eksekusi.

Ketua Pengadilan Luwuk juga tidak memperhatikan Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 26 Agustus 2006 atas permohonan eksekusi oleh pihak Salim Albakkar sesuai keterangan Suprioto Labelo yang adalah mantan

<sup>30</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Pasal 71.

<sup>31</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 12 ayat (2).

<sup>32</sup> Raras Verawati, dkk. 2020. *Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria*, Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang Vol. 19. No. 2. hlm. 6.

<sup>33</sup> Lihat Putusan No.02/Pdt.G/1996/PN. Lwk.

<sup>34</sup> Nasrun Hipan dkk. *Op., Cit.* hlm. 213-216.

Jurusita Pengadilan Negeri Luwuk, yang mengatakan bahwa saat pemeriksaan tersebut pada batas sebelah Selatan yang merupakan bangunan perkantoran DS-LNG dan telah digusur pada eksekusi tahap pertama, masih terdapat pal batas tanah milik Salim Albakkar yang mana hal itu dipedomani sehingga eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Tetapi pada tahun 2017 saat eksekusi tahap pertama dilaksanakan ditemukan bahwa eksekusi telah melewati pal batas tersebut. Ketua Pengadilan Negeri Luwuk telah mengesampingkan Putusan MA No. 2031/SIP/1980 yang menolak kasasi Penggugat atas nama Achmad Bakkar padahal objek perkaranya adalah sama.<sup>35</sup>

Peran Pemerintah Daerah dalam hal ini berkaitan juga dengan sebelum dilaksanakan eksekusi, melalui Badan Pertanahan Nasional yang hendaknya melakukan pencocokan untuk memastikan batas dan luas tanah sesuai dengan apa yang tercantum dalam amar putusan, tetapi nyatanya pengadilan tidak melibatkan BPN dalam hal ini. Pihak Pemerintah Daerah yaitu Bupati Banggai yang menjabat saat itu, Herwin Yatim telah mengerahkan perangkat pemerintahannya untuk mengawal proses eksekusi. Dalam temuan juga, Bupati dan ketua DPRD, dalam surat dengan tulisan tangan tercantum menyetujui pelaksanaan eksekusi ini sebagai tindakan pelaksanaan atas putusan pengadilan. Satuan Brimob sejumlah 850 personil dan 150 personil TNI mengawal ketat pelaksanaan eksekusi sebagai bentuk pemeliharaan keamanan dan ketertiban masyarakat yang pada faktanya pihak keamanan telah melakukan tindakan represif terhadap pihak tereksekusi.

Ketua Pengadilan Negeri Luwuk yang menyetujui penetapan eksekusi dicopot dari jabatannya dan dikenakan sanksi demosi serta tidak boleh mengadili suatu perkara. Ahmad Shuhel Nadjir yang baru saja dilantik karena menggantikan ketua pengadilan sebelumnya, pada tanggal 28 Juli 2018 merespon hal tersebut dan berpendapat bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 02/Pen.Pdt.G/1996/PN.Luwuk pada tanggal 27 April 2017 sebagaimana telah dilaksanakan berdasarkan dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 02/BA.Eks.Pdt.G/1996/PN.Lwk, tanggal 3 Mei 2017 dan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 02/Pen.Pdt.G/1996/PN.Luwuk, tanggal 3 Januari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 02/BA.Eks.Pdt.G/1996/PN.Lwk, tanggal 19 Maret

2018, beserta segala akibat hukumnya adalah batal.<sup>36</sup>

Hal ini kemudian membuktikan bahwa berdasarkan hak kepemilikan tanah dan bangunan, masyarakat merupakan pihak yang benar sesuai dengan telah dibatalkannya putusan mengenai eksekusi tersebut. Kehadiran pihak pemerintah menunjukkan bahwa pemerintah sebagai pelindung masyarakat yang melindungi hak masyarakat hendaknya bertanggung jawab terhadap perkara eksekusi tersebut karena tindakan pemerintah yang mendampingi jalannya putusan pengadilan mengenai eksekusi lahan sudah menyangkut kepentingan banyak orang, bukan dalam ranah orang-perorangan saja seperti duduk perkara semula. Jika dikaitkan, hal ini berkaitan dengan kewenangan pemerintah sebagai pelaksana dalam proses perlindungan hukum terhadap masyarakat.

Perkara perdata mengenai eksekusi lahan di wilayah Tanjung Sari Kota Luwuk, dalam hal ini Pemerintah Daerah Kabupaten Banggai telah melakukan beberapa upaya, seperti adanya konsiliasi yang merupakan pertemuan terhadap pihak-pihak terkait, yaitu masyarakat yang tereksekusi bersama dengan pihak pemerintah yang berkewenangan menyelesaikan konflik sebagai upaya pemulihan kerugian pihak tereksekusi yang dikaitkan dengan pembangunan infrastruktur, yaitu Pemerintah Daerah melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Banggai dan Pemerintah Provinsi melalui Gubernur Sulawesi Tengah, juga beberapa Dinas terkait seperti Dinas Sosial dan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.<sup>37</sup>

Pihak yang tereksekusi selain harus mendapat tempat tinggal pengganti yang layak juga harus diberikan ganti rugi yang adil karena hilangnya harta kekayaan mereka. Kompensasi ini harus memperhatikan dan mengandung nilai ekonomi yang disebabkan penggusuran. Ganti rugi yang layak dapat diukur berdasarkan nilai sebenarnya dari tanah dan juga benda-benda yang ada bersama dengan ketentuan bahwa syarat besaran ganti rugi tidak boleh menyebabkan taraf hidup atau keadaan ekonomi dan sosial dari pihak tereksekusi menjadi mundur. Eksekusi terhadap putusan pengadilan dengan cara penggusuran tidak boleh dilakukan secara sepihak dan

<sup>36</sup> Lihat Putusan Penetapan Nomor 02/Pen. Pdt. G/1996/PN. Lwk.

<sup>37</sup> Komnas HAM Republik Indonesia, "Komnas HAM Apresiasi Penyelesaian Kasus Tanjung Sari Luwuk", 08 Agustus 2018, <https://www.komnasham.go.id/index.php/news/2018/8/8/583/komnas-ham-apresiasi-penyelesaian-kasus-tanjung-sari-luwuk.html>.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm. 217



sewenang- wenang tetapi haruslah sesuai dengan ketentuan yang ada, seperti adanya pemberian ganti rugi besarnya harus sesuai dan dalam hal ini pihak tereksekusi sepatasnya diuntungkan, seperti yang diketahui bukan adanya ganti rugi tetapi yang ada yaitu ganti untung.<sup>38</sup>

Pemerintah harus menjamin hak pihak tereksekusi mengenai hak mereka untuk mengajukan gugatan dan juga mengenai bantuan hukum yang dapat diperoleh.<sup>39</sup> Tindakan yang dapat dilakukan adalah permohonan eksekusi oleh pihak yang menang dalam perkara (berdasarkan putusan pembatalan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Luwuk Nomor 02/Pen.Pdt.G/1996/PN.Lwk) mengajukan gugatan ganti rugi berupa eksekusi pembayaran sejumlah uang melalui Pengadilan Negeri. Jika Termohon Eksekusi tidak mau melaksanakan putusan, maka Ketua Pengadilan Negeri melakukan penetapan berisi perintah kepada Panitera atau Jurusita untuk melaksanakan sita eksekusi atas harta kekayaan Termohon Eksekusi. Dalam hal ini pemerintah harus mengawal ketat proses ganti rugi hingga pihak ketiga menerima ganti rugi itu sesuai dengan besaran yang dicantumkan dalam gugatan.

Perkara yang terjadi di wilayah Tanjung Sari Kota Luwuk dalam proses relokasi kepada warga tereksekusi atas tempat tinggal tidak sesuai dengan ketentuan mengenai pemenuhan hak ruang hidup yang sudah dijelaskan sebelumnya, hal ini dapat dilihat dari wilayah dan lokasi relokasi jauh dari tempat pemukiman awal dan yang tersedia pada lokasi relokasi yang bertempat di Tanjung Bunga kota Luwuk hanya berupa tempat tinggal tanpa adanya fasilitas yang memadai seperti tidak tersedianya hunian, listrik dan air bersih serta fasilitas bagi usia rentan untuk mempertahankan hidupnya.

Masyarakat selaku pihak tereksekusi di wilayah Tanjung Sari juga berpendapat bahwa lokasi relokasi status kepemilikannya tidak jelas sehingga warga dibuat kebingungan. Sebagian besar warga yang tereksekusi kembali mendirikan rumah seadanya di lokasi semula rumah mereka yaitu di wilayah Tanjung Sari karena mata pencaharian mereka berada di lokasi tersebut dimana pelabuhan rakyat menjadi tempat mereka mencari nafkah sebagai buruh, penjual kaki lima dan nelayan.

Pelaksanaan eksekusi yang terjadi terhadap rumah warga di wilayah Tanjung Sari Kota Luwuk, ganti rugi yang diberikan yaitu berupa kompensasi kepada kepala keluarga sebesar Rp. 2.500.000,-. Pemberian bantuan terhalang menurut pihak pemerintah karena status peristiwa tidak jelas sehingga bantuan hanya diberikan sesuai regulasi yaitu hanya dapat diberikan dari dana belanja tidak terduga atau BTT.<sup>40</sup>

Hingga saat ini, penyelesaian sengketa mengenai relokasi dan ganti rugi atas pendampangan pemerintah menurut pihak tereksekusi belum efektif terlaksana, penulis juga berpendapat demikian karena hunian untuk relokasi yang ditetapkan oleh pemerintah tidak mempertimbangkan aspek pemulihan terhadap dampak ekonomi dan sosial warga seperti tidak jelasnya status kepemilikan lahan sehingga cenderung tidak memperhatikan keberlanjutan hidup warga setelah mereka digusur. Di sisi lain, besaran ganti rugi hasil putusan gugatan perlawanan pihak ketiga belum diterima. Pihak pemerintah hendaknya terus mendampingi masyarakat melalui upaya hukum yang dapat ataupun telah diajukan untuk mengembalikan kerugian yang diderita. Untuk itu kedepannya perlu dikaji lebih lagi terhadap perlindungan hukum oleh pihak pemerintah mengenai pelibatan tindakan pemerintah khususnya dalam perkara perdata, seperti apa mekanisme bagi pihak tereksekusi khususnya bagi pihak ketiga mengenai permasalahan seperti pada kasus eksekusi di wilayah Tanjung Sari, Kota Luwuk agar penerapan perlindungan hukum terselenggara dengan lebih optimal.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengaturan mengenai perlindungan hukum atas eksekusi lahan terhadap pihak ketiga pemegang akta otentik melalui peraturan perundang-undangan yang merupakan perlindungan secara preventif diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan eksekusi riil dilaksanakan berdasarkan asas-asas pedoman eksekusi pada Pengadilan Negeri dengan memperhatikan unsur-unsur suatu putusan *non-executable*. Jika terdapat pihak yang keberatan sebelum dilaksanakannya eksekusi seperti pihak ketiga yang bukan para pihak berperkara tetapi atas

<sup>38</sup> Saharuddin Daming, Tasha Nia. 2023. *Tinjauan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Pemenuhan Hak Ruang Hidup Para Korban Penggusuran Pemukiman Dalam Pelaksanaan Jalur Ganda Kereta Api Bogor-Sukabumi*. Jurnal Hukum & Hukum Islam, Vol. 10 No. 1. hlm. 99-100.

<sup>39</sup> M. Charlie. *Op. Cit.*, hlm. 25.

<sup>40</sup> Jajad Sudrajad, "Kasus Penggusuran Tanjung di Banggai Belum Tuntas, Eh Meteran Listrik dan Air Juga Bikin Pusing Warga", 27 Februari 2023, <https://banggairaya.id/kasus-penggusuran-tanjung-di-banggai-belum-tuntas-eh-meteran-listrik-dan-air-juga-bikin-pusing-warga/>.

hak kepemilikannya dijadikan objek eksekusi dapat membuktikan haknya sesuai dengan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu melalui upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dan setelah dilaksanakan eksekusi, pihak ketiga dapat mengajukan gugatan ganti rugi sebagai upaya perlindungan hukum secara represif.

2. Tanggung Jawab pemerintah merupakan bentuk perlindungan hukum yang diselenggarakan oleh negara dengan jaminan pemenuhan hak-hak masyarakat seperti sumber daya alam yang hendaknya dimanfaatkan bagi kepentingannya. Melalui ketentuan hukum yang dihasilkan Pemerintah mengenai hak milik yang dalam pelaksanaannya terdapat kekeliruan sehingga menghasilkan tindakan eksekusi, dalam hal ini Pemerintah Daerah sebagai penyelenggara urusan pemerintahan dan pelaksana perlindungan hukum berwenang menyelesaikan sengketa pertanahan melalui pendampingan ketat kepada masyarakat seperti pemenuhan hak ruang hidup melalui pemberian relokasi, ganti rugi dan hak atas bantuan hukum terhadap pihak ketiga yang tereksekusi.

#### B. Saran

1. Pengaturan mengenai eksekusi atas pihak ketiga yang memiliki akta otentik telah terwujud dengan upaya preventif, namun dalam hal ini perlu difokuskan kepada upaya hukum represif seperti dalam pelaksanaan eksekusi atas putusan penetapan pengadilan. Objek sengketa yang dieksekusi harus sesuai dengan amar putusan, dalam hal ini hakim hendaknya bertindak cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum serta mengenyampingkan asas hakim bersifat pasif. Pemerintah yang melakukan pendampingan atas putusan pengadilan kiranya dapat lebih jeli khususnya mengenai eksekusi yang mengharuskan pihak pemerintah mempertimbangkan hak-hak masyarakat, seperti hak milik oleh pihak ketiga yang seharusnya dapat menguatkan haknya dan membatalkan proses eksekusi terhadapnya.
2. Mengenai tanggung jawab pemerintah dalam hal ini pemerintah harus benar memahami hukum dan tidak hanya bertindak berdasarkan keputusan pengadilan yang mengeksekusi masyarakatnya. Sebagai penyelenggara perlindungan hukum, pemerintah hendaknya bertindak hati-hati berdasarkan keadilan dan kepastian hukum dengan mengedepankan kepentingan umum atau kepentingan

masyarakat. Pemerintah juga hendaknya melakukan pendampingan terhadap pihak ketiga sebelum dilaksanakannya eksekusi seperti dalam upaya hukum *derden verzet* dan juga setelah terjadinya eksekusi seperti permohonan putusan serta merta agar hak-hak pihak tereksekusi dapat segera dipulihkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Amiruddin, Z. A. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arba. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arief Budiono, dkk. (2022). *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- B. H. C. Handoyo. (2003). *Hukum Tata Negara, Kewarganegaraan & Hak Asasi Manusia, Memahami Proses Konsolidasi Sistem Demokrasi di Indonesia*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Bambang Deliyanto. (2014). *Modul Pengenalan Lahan*. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka.
- Bagir Manan, dkk. (2008). *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Edisi 2007 Buku II*. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- C.S.T Kansil, C. S. T. K. (2018). *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dirdjosisworo, S. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Y. (2005). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Edisi II Cetakan I*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. (2006). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi II Cetakan II*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. (2016). *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, P. M. (2019). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, S. (2007). *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Bandung: Liberty.
- \_\_\_\_\_. (2013). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.

- Panggabean, H. (2023). *Penerapan Teori Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Prajitno, A. A. (2010). *Pengetahuan Praktik Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Rachmad Syafaat. (2013). *Rekonstruksi Politik Hukum Pangan*. Malang: UB Press.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Retno Wulan Sutantio, I. O. (2009). *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Bandung: Alumni.
- Riawan Tjandra W, H. C. (2001). *Pengantar Praktis Penanganan Perkara Perdata*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- S, S. H. (2021). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiono. (2004). *Supremasi Hukum*. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Soerjono Soekanto, S. M. (2001). *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sulistiyono, A. (2007). *Negara Hukum: Kekuasaan, Konsep, dan Paradigma Moral*, Cet. I, Surakarta: LPP UNS dan UNS Press.
- Sunggono, B. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Tutik, T. T. (2015). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Jurnal**
- Adityo Wahyu Wikanto, dkk. (2014). *Eksekusi Rill dalam Perkara Perdata tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah*. Jurnal Verstek bagian Hukum Acara Universitas Sebelas Maret Vol. 2 No. 2, 4.
- Ariwibowo, A. N. (2020). *Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi*. Jurnal Surya Kencana Satu Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Vol. 11 No. 1, 93.
- Bambang Arwanto. (2016). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Akibat Tindakan Faktual Pemerintah*. Jurnal Yuridika Vol. 31 No. 3, 374.
- Diatmika, I. G. (2014). *Perlindungan Hukum terhadap Jabatan Notaris berkaitan dengan Adanya Dugaan Malpraktek dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*. Jurnal Acta Comitas, 152.
- Hadisiswati, I. (2014). *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak atas Tanah*. Jurnal Ahkam Vol. 2 No. 1, 119.
- I Ketut Tjukup, dkk. (2016). *Akta Notaris (Akta Otentik) sebagai Alat Bukti dalam Peristiwa Hukum Perdata*. Jurnal Acta Comitas Vol. 2, 182.
- JH. Sinaulan. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat*, Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya Vol. 4 No. 1, 84.
- Klaudius Ilkam H. (2021). *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak*. Jurnal Panah Keadilan Vol. 1 No. 1, 29.
- Komang Ayuk Septianingsih, dkk. (2020). *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum Vol. 2 No. 3, 338.
- Muqaddas, B. (2002). *Mengkritik Asas-asas Hukum Acara Perdata*. Jurnal Hukum Ius Quia Lustum, 21.
- Nasrun Hipan, dkk. (2018). *Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*. Jurnal Law Reform Vol. 14 No. 2, 213.
- Pramono, N. (2010). *Problematika Putusan Hakim dalam Perkara Pembatalan Perjanjian*. Jurnal Mimbar Hukum Vol. 22 No. 2, 226.
- Raras Verawati, dkk. (2020). *Kewenangan dan Peran Peraturan Daerah Dalam Menyelesaikan Sengketa Agraria*. Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang Vol. 19. No. 2, 6.
- Rusli, T, dkk. (2021). *Analisis Yuridis Faktor Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 199 PK/Pdt/2007 (Studi Kasus Eksekusi Tanah Di Kec. Jati Agung Desa Jatimulyo)*. Jurnal Pahlawan, Vol. 4 No. 2, 10-15, 454.
- Saharuddin, D, dkk. (2023). *Tinjauan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Terhadap Pemenuhan Hak Ruang Hidup Para Korban Penggusuran Pemukiman Dalam Pelaksanaan Jalur Ganda Kereta Api Bogor-Sukabumi*. Jurnal Hukum & Hukum Islam, Vol. 10 No. 1, 99-100.
- Sufriadi, Y. (2010). *Penerapan Hukum Progresif dalam Penegakan Hukum di Tengah Krisis Demokrasi*. Jurnal Hukum Vol. 17 No. 2, 246.
- Sugiyono, H. (2017). *Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga sebagai Pemilik Jaminan ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian oleh Bank dalam Perjanjian Kredit dengan Memakai Jaminan*. Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 1, 102.

Zennia Almaida, M. N. (2021). *Perlindungan Hukum Preventif dan Represif bagi Pengguna Uang Elektronik dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai*. Jurnal Repertorium Vol. 7 No. 1, 75.

### **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 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.  
Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights* (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial Dan Budaya).  
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

### **Putusan**

Putusan No.02/Pdt.G/1996/PN. Lwk. Putusan No.81/PDT/1996/PT. Palu. Putusan No.2351 K/Pdt/1997.  
Putusan No.655 PK/Pdt/2000.  
Penetapan No.02/Pen.Pdt.G/1996/PN.Lwk.  
Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum No. 40/DJU/SK/HM.02.3./1/2019.

### **Internet**

Jajad Sudrajad. Kasus Penggusuran Tanjung di Banggai Belum Tuntas, Eh Meteran Listrik dan Air Juga Bikin Pusing Warga. Diakses pada tanggal 12 Juni 2024, dari laman <https://banggairaya.id/kasus-penggusuran-tanjung-di-banggai-belum-tuntas-eh-meteran-listrik-dan-air-juga-bikin-pusing-warga/>.  
Komnas HAM Republik Indonesia. Komnas HAM Apresiasi Penyelesaian Kasus Tanjung Sari Luwuk. Diakses pada tanggal 12 Juni 2024, dari laman <https://www.komnasham.go.id/index.php/news/2018/8/8/583/komnas-ham-apresiasi-penyelesaian-kasus-tanjung-sari-luwuk.html>.

### **Sumber Lain**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka. hlm. 595.  
Manan, A. (2011). *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Makalah Hakim Agung Rakernas Mahkamah Agung dengan Pengadilan seluruh Indonesia. hlm. 2.  
Hatta Isnaini W. Utomo. 2018. *Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*: Bahan Diskusi dalam Persiapan Menghadapi Ujian Kode Etik Notaris, Makalah, Disampaikan pada Acara Belajar Bareng Alumni. Universitas Narotama Surabaya. hlm. 41.  
M. Charlie, dkk. 2017. *Mengais Di Pusaran Janji: Laporan Penggusuran Paksa di Wilayah DKI Jakarta Tahun 2017*. Jakarta: Lembaga Bantuan Hukum. hlm. 24-25.  
Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Disertasi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. hlm.14.  
Setiono. 2004. *Rule of Law*. Surakarta: Disertasi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. hlm. 3.