

## **EKSEKUSI TANAH TERHADAP PUTUSAN SERTA MERTA**

**Muhammad Ilyas,SH,MH  
Universitas Muslim Indonesia (UMI) Makassar**

### ***Abstrack***

*Execution decision necessarily well often cause problems related to the rules that govern which SEMA and execution in the field. SEMA has set the terms of the petition immediately. However, in reality the obstacles in the form obscurity verdict, denial and resistance defendant execution, as well as objects related disputes are often encountered in the field. Therefore, the agency's execution necessarily need to be reviewed and rules related to implementation in order not to cause problems for the people and the court*

***Keywords: Execution, Decision Necesarily***

### **Abstrak**

Eksekusi putusan serta merta sering menimbulkan masalah baik terkait aturan yang mengaturnya yaitu SEMA maupun pelaksanaan eksekusi di lapangan. SEMA telah mengatur syarat-syarat permohonan eksekusi serta-merta. Namun, dalam kenyataannya hambatan berupa ketidakjelasan amar putusan, penolakan dan perlawanan termohon eksekusi, maupun terkait objek sengketa sering ditemui di lapangan. Oleh karena itu, lembaga eksekusi serta-merta ini perlu ditinjau ulang terkait aturan dan pelaksanaannya agar tidak menimbulkan permasalahan bagi masyarakat dan pihak pengadilan

**Kata Kunci : Eksekusi, Putusan Serta-Merta**

## PENDAHULUAN

**E**ksekusi tanah menurut Yahya Harahap dalam ruang lingkup permasalahan eksekusi perdata merupakan tindakan paksa dalam menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap apabila tidak ada upaya hukum banding terhadap putusan pengadilan tingkat pertama, putusan *verstek* yang tidak diikuti perlawanan (*verzet*), putusan perdamaian, putusan banding yang tanpa upaya hukum kasasi, dan putusan kasasi. Eksekusi ini merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Dalam kasus perdata termasuk juga sengketa tanah, eksekusi atas suatu putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) merupakan langkah terakhir penyelesaian suatu sengketa di Pengadilan agar pihak yang menang dapat memperoleh haknya sebagaimana ditentukan oleh putusan pengadilan.

Pada dasarnya, putusan dapat dibagi atas 3 (tiga) macam menurut sifatnya yaitu:

1. Putusan *declaratoir*, yaitu putusan yang hanya sekedar menerangkan atau menetapkan suatu keadaan saja sehingga tidak perlu dieksekusi;
2. Putusan *constitutif*, yaitu putusan yang menciptakan atau menghapuskan suatu keadaan sehingga tidak perlu dilaksanakan; dan
3. Putusan *Condemnatoir*.

Eksekusi tanah merupakan putusan *condemnatoir* yaitu putusan yang bisa dilaksanakan, maksudnya putusan yang berisi penghukuman, dimana pihak yang kalah dihukum untuk melakukan sesuatu. Putusan *condemnatoir* ini dapat dibagi menjadi tiga jenis yaitu:

1. Putusan untuk melaksanakan suatu perbuatan, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 225 HIR/ Pasal 259 RBg) dan selanjutnya akan dilaksanakan seperti putusan untuk membayar sejumlah uang. Penerapan Pasal 225 HIR/ 259 Rbg harus terlebih dahulu ternyata bahwa Termohon tidak mau melaksanakan putusan tersebut dan pengadilan tidak dapat / tidak mampu

melaksanakannya walau dengan bantuan alat negara. Dalam hal demikian, Pemohon dapat mengajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar termohon membayar sejumlah uang, yang nilainya sepadan dengan perbuatan yang harus dilakukan oleh Termohon. Untuk memperoleh jumlah yang sepadan, Ketua Pengadilan Negeri wajib memanggil dan mendengar Termohon eksekusi dan apabila diperlukan Ketua Pengadilan Agama dapat meminta keterangan dari seorang ahli di bidang tersebut. Penetapan jumlah uang yang harus dibayar oleh termohon dituangkan dalam penetapan Ketua Pengadilan Agama.

2. Putusan untuk membayar sejumlah uang, apabila tidak dilaksanakan secara sukarela, akan dilaksanakan dengan cara melelang barang milik pihak yang dikalahkan, yang sebelumnya harus disita (Pasal 200 HIR, Pasal 214 s/d Pasal 274 RBg).
3. Putusan dengan mana tergugat dihukum untuk menyerahkan sesuatu barang, misalnya sebidang tanah, dilaksanakan oleh jurusita, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara.

Pengadilan mempunyai kewajiban untuk menjalankan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan. Sementara itu, pada Pasal 54 ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menegaskan bahwa putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan nilai keadilan. Ketentuan tentang eksekusi juga diatur dalam Pasal 195-208 HIR dan Pasal 224-225 HIR (Pasal 206-240 Rbg dan Pasal 258 Rbg).

Putusan dengan mana tergugat dihukum untuk menyerahkan sesuatu barang, misalnya sebidang tanah. Eksekusi tanah ini dilaksanakan oleh jurusita, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara. Eksekusi harus dilaksanakan dengan tuntas. Putusan pengadilan yang menghukum termohon untuk menyerahkan tanah bukan berarti permasalahan sudah berakhir, utamanya bagi pemenang. Permasalahan yang terkadang terjadi diantaranya terkadang putusan

yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sering harus menunggu waktu yang lama kadang-kadang sampai bertahun-tahun. Masalah lainnya yaitu apabila eksekusi telah dilaksanakan dan barang yang dieksekusi telah diterima oleh pemohon eksekusi, kemudian diambil kembali oleh tereksekusi, maka eksekusi tidak bisa dilakukan kedua kalinya. Hal ini menyebabkan pihak yang menang hanya mengalami kerugian. Jalan yang dapat ditempuh oleh yang bersangkutan adalah melaporkan hal tersebut di atas kepada pihak yang berwajib (pihak kepolisian) atau mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali barang (tanah/ rumah tersebut). Putusan Pengadilan Negeri atas gugatan penyerobotan ini apabila diminta dalam petitum, dapat dijatuhkan putusan serta-merta atas dasar sengketa bezit / kedudukan berkuasa. Terdapat ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) Rbg yaitu ketentuan mengenai putusan yang pelaksanaannya dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding dan kasasi dengan kata lain putusan itu dapat dilaksanakan meskipun putusan itu belum mempunyai kekuatan hukum tetap, ini dikenal dengan *uitvoerbaar bij voorraad*. Kewenangan untuk memutuskan ada pada hakim untuk menjatuhkan putusan serta-merta. Namun, dalam prakteknya untuk melaksanakan kewenangan tersebut masih simpang-siur sehingga sering menyimpang dari undang-undang.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur eksekusi putusan serta-merta

Eksekusi riil terhadap putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dilakukan dengan adanya permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dari pihak yang menang dalam hal salah satu amar putusan dinyatakan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), dimana putusan/perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap. Selanjutnya apabila putusan/perkara masih dalam upaya hukum banding, maka sebelum putusan tersebut dijalankan, dimohonkan terlebih dahulu izin kepada Ketua Pengadilan Tinggi, apabila putusan/perkara masih dalam upaya hukum Kasasi, maka izin untuk pelaksanaan putusannya dimohonkan terlebih dahulu kepada Ketua Mahkamah Agung. Setelah izin keluar, maka proses eksekusi mengikuti proses seperti yang telah dibahas diatas.

Dalam pelaksanaan eksekusi putusan serta merta ada syarat yang harus dipenuhi yaitu adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan sebelumnya (SEMA NO. 3 Tahun 2000 Jo. SEMA No. 4 Tahun 2001). SEMA ini ditujukan kepada hakim pengadilan negeri agar jangan secara mudah menjatuhkan putusan serta-merta karena dalam penerapannya eksekusi putusan ini sering menimbulkan kesulitan. Keluarnya SEMA dapat membatasi hakim dalam mengabulkan putusan serta-merta dengan persyaratan-persyaratan tertentu. Putusan ini memang sering menimbulkan masalah karena bisa jadi putusan bandingnya berkebalikan dengan putusan tingkat pertama. Ini justru jadi bumerang bagi pengadilan karena nantinya pengadilan yang disalahkan.

Apabila suatu perkara yang telah berkekuatan hukum tetap telah dilaksanakan (dieksekusi) atas suatu barang dengan eksekusi riil, tetapi kemudian putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dibatalkan oleh putusan peninjauan kembali, maka barang yang telah diserahkan kepada pihak pemohon eksekusi tersebut wajib diserahkan tanpa proses gugatan kepada pemilik semula sebagai pemulihan hak. Tahap pemulihan hak tersebut adalah sebagai berikut:<sup>1</sup>

1. Pemulihan hak diajukan Pemohon kepada Ketua Pengadilan Negeri.
2. Eksekusi pemulihan hak dilakukan menurut tata cara eksekusi riil.
3. Apabila barang tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain, termohon eksekusi dalam perkara yang berkekuatan hukum tetap dapat mengajukan gugatan ganti rugi senilai obyek miliknya yang telah dieksekusi tersebut dengan eksekusi serta merta.
4. Apabila suatu proses perkara sudah memperoleh suatu putusan namun belum berkekuatan hukum tetap, tetapi terjadi perdamaian di luar pengadilan yang intinya mengesampingkan amar putusan, ternyata perdamaian itu diingkari oleh salah satu pihak dan proses perkara

---

<sup>1</sup> Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus (Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008), hlm. 94-97.

dihentikan sehingga putusan yang ada menjadi berkekuatan hukum tetap, maka putusan yang berkekuatan hukum tetap itulah yang dapat dieksekusi. Akan tetapi pihak yang merasa dirugikan dengan ingkar janjinya pihak yang membuat perjanjian perdamaian itu dapat mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi.

5. Dalam hal yang demikian, Ketua Pengadilan Negeri dapat menunda eksekusi putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut.

### **B. Permasalahan eksekusi putusan serta-merta**

Putusan serta-merta harus memenuhi syarat-syarat tertentu berdasarkan SEMA diatas. Putusan ini dikabulkan berdasarkan bukti yang otentik dan pertimbangan hukumnya harus jelas. Jika semua telah terpenuhi maka dapat dijatuhkan putusan serta-merta. Namun, jika dilihat dari beberapa putusan hakim putusan yang dijatuhkan lebih bersifat *declaratoir* yaitu hanya menerangkan bahwa gugatan pemohon dikabulkan dan menyatakan bahwa pemohon sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah. Padahal, putusan yang dapat dieksekusi hanya putusan yang bersifat *condemnatoir*. Prinsip yang harus terpenuhi adalah putusan tersebut memuat amar "*condemnatoir*" yaitu putusan yang amarnya/diktumnya mengandung unsur "penghukuman". Putusan yang diktumnya tidak mengandung unsur penghukuman tidak dapat dieksekusi atau *non executable*. Ketidakjelasan amar putusan dapat menyebabkan termohon yang kalah menolak untuk dieksekusi. Jadi, seharusnya diktum putusan terdapat perintah yang tegas yaitu "menghukum atau memerintahkan "pengosongan" sebidang tanah/rumah.

Eksekusi dapat ditunda apabila penolakan diajukan sebelum eksekusi dijalankan dan dilanjutkan apabila penolakan diajukan saat eksekusi sedang dijalankan. Namun, apabila eksekusi belum terlampau jauh di jalankan, eksekusi segera dapat dihentikan. Dalam prakteknya, tidak mudah untuk mengeksekusi tanah karena terkadang dibutuhkan waktu yang lama untuk proses eksekusi yang disebabkan oleh kesulitan eksekusi di lapangan. Kesulitan yang dialami dalam putusan serta-merta di lapangan seperti juru sita harus berhadapan dengan penjaga

lahan, contoh FORKABRI, FBR termasuk organisasi lainnya yang bertindak seperti preman atau termohon sendiri yang melakukan perlawanan.

Eksekusi memang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, namun pada realisasinya sering ditemukan permasalahan-permasalahan teknis yang menghambat penyelesaian jalannya eksekusi. Permasalahan-permasalahan tersebut antara lain :

1. Amar putusan kurang jelas, contohnya:
  - a. Pertimbangan hakim putusan;
  - b. ukuran dan batas tidak jelas, lakukan pemeriksaan setempat;
  - c. Luas tanah/lokasi berbeda dengan amar;
  - d. Amar meliputi pihak yang tidak tergugat;
  - e. Eksekusi dikaitkan dengan banding/kasasi yang terlambat;
  - f. Eksekusi terhadap tergugat yang tidak banding/kasasi;
2. Mengulang eksekusi yang keliru, contohnya:
  - a. Kekeliruan mengenai obyek eksekusi;
  - b. Eksekusi menyimpan dari amar;
  - c. Biaya eksekusi ulang dibebankan kepada pemohon

Kekeliruan mengenai objek eksekusi pernah terjadi di Makassar terhadap kasus tanah di Jl. Pandang Raya. Kekeliruan ini bahwa berdasarkan data-data yang dimiliki masyarakat atau data dari lurah pandang raya dan camat panakukang telah terjadi perbedaan persil data inti letak tanah objek sertifikat sdr. Goman Wisan dan letak tanah objek sertifikat sdr. Goman Wisan. Berada diantara jl. Adhyaksa dan jl. Hertasning dimana sekarang terdapat bangunan panakukang square. Berdasarkan pertemuan antara masyarakat dengan Humas pengadilan Negeri Makassar pertemuan, pihak Pengadilan Negeri Makassar mengakui adanya kesalahan objek eksekusi, dimana seharusnya tanah Sdr. Goman Wisan yang harusnya dieksekusi berada di wilayah Kelurahan Panaikang bukannya di Kelurahan Pandang Raya.

Hambatan lain yang terjadi yaitu objek eksekusi sudah tidak ada lagi. misalnya, pada saat eksekusi pemohon eksekusi tidak dapat menunjukkan dimana

letak tanah yang hendak dieksekusi karena termohon eksekusi sudah menjualnya kepada pihak lain jauh sebelum terjadi perkara atau bisa jadi pengaruh kemajuan pembangunan “objek perkara dinyatakan salah” karena batas-batas tanah total telah berubah bahkan bisa jadi termohon mengambil kembali tanah yang telah dieksekusi oleh pengadilan secara paksa melalui bantuan ormas. Apabila eksekusi telah dilaksanakan dan barang yang dieksekusi telah diterima oleh pemohon eksekusi, kemudian diambil kembali oleh tereksekusi (termohon), maka eksekusi tidak bisa dilakukan kedua kalinya. Jalan yang dapat ditempuh oleh yang bersangkutan adalah melaporkan hal tersebut di atas kepada pihak yang berwajib (pihak kepolisian) atau mengajukan gugatan untuk memperoleh kembali barang (tanah/ rumah tersebut). Ada beberapa hal yang menjadi catatan terhadap tanah yang telah dirampas kembali pasca eksekusi yaitu:

1. pemulihan perampasan melalui gugatan baru;
2. mengajukan gugatan baru atas perampasan;
3. dapat diminta dan dikabulkannya putusan eksekusi terlebih dahulu;
4. jalankan segera eksekusi terlebih dahulu, walaupun ada banding atau verzet.;
5. Pembarengan antara perampasan dengan eksekusi yang belum selesai; dan
6. Aspek pidana barang yang selesai, dieksekusi

Dalam prakteknya hal seperti itu juga termasuk gangguan eksekusi sehingga eksekusi tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Satu-satunya cara yang dapat ditempuh adalah melalui upaya hukum mengajukan kembali gugatan baru untuk penyerahan dengan permohonan putusan serta-merta (Pasal 191 R.Bg/180 HIR).

## **PENUTUP**

Putusan serta merta sering menimbulkan masalah baik terkait aturan yang mengaturnya dengan beberapa kali keluarnya SEMA. Namun, dalam prakteknya masih saja banyak menimbulkan masalah. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat dan pihak pengadilan itu sendiri. Syarat-syarat dan prosedur



eksekusi putusan serta-merta telah diatur dalam SEMA tersebut dan dijadikan pedoman bagi hakim agar jangan terlalu memudahkan mengeluarkan putusan serta-merta atas permohonan pemohon.

Dalam prakteknya, pelaksanaan putusan serta-merta menemui banyak kendala baik kendala teknis maupun non-teknis. Kendala ini bisa jadi berasal dari pihak pengadilan yang dalam hal ini hakim, panitera, dan juru sita seperti amar putusan yang tidak jelas atau kesalahan objek eksekusi maupun kendala dari masyarakat yang dalam hal ini termohon yang melakukan penolakan dan perlawanan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

M. Yahya Harahap, 1989, *Ruang Lingkup Permasalahan eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta : PT. Gramedia

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Jakarta : Mahkamah Agung RI.

