

## Pelaksanaan Eksekusi Riil terhadap Tanah dan Bangunan dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/ PN Mad)

### Gilang Setiawan

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya No. 1 Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur  
Email: [20071010184@student.upnjatim.ac.id](mailto:20071010184@student.upnjatim.ac.id)

### Shailawa Ramb Madani

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya No. 1 Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur  
Email: [20071010052@student.upnjatim.ac.id](mailto:20071010052@student.upnjatim.ac.id)

### Brina Saskya Paramita

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya No. 1 Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur  
Email: [20071010036@student.upnjatim.ac.id](mailto:20071010036@student.upnjatim.ac.id)

### Lintang Yudhantaka

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Jl. Rungkut Madya No. 1 Gunung Anyar, Surabaya, Jawa Timur  
Email: [lintang.ih@upnjatim.ac.id](mailto:lintang.ih@upnjatim.ac.id)

DOI: <http://dx.doi.org/10.51825/sjp.v1i2>.

#### Info Artikel

| Submitted: 31 Januari 2023

| Revised: 24 Maret 2023

| Accepted: 6 April 2023

How to cite: Gilang Setiawan, Shailawa Ramb Madani, Brina Saskya Paramita, Lintang Yudhantaka, "Pelaksanaan Eksekusi Riil terhadap Tanah dan Bangunan dalam Penyelesaian Perkara Perdata (Studi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Kelas 1B Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/ PN Mad)", *Sultan Jurisprudence: Jurnal Riset Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1, (Juni, 2023)", hlm. 1-17.

#### ABSTRACT:

*Executions often occur due to land disputes. The emergence of a land dispute can occur due to a lawsuit from a person or legal entity that contains a lawsuit for torts that have harmed the plaintiff's land rights. Like the real execution referred to in Article 1033 Rv is the execution of a judge's judgment ordering the emptying of fixed objects. This research is normative and empirical legal research, namely literature legal research that refers to legal norms contained in laws and regulations and field research to obtain information as supporting material, especially matters that affect the process of legal work in the implementation of real executions by the Madiun District Court. The process of carrying out real execution can be carried out if in a case there are parties who are negligent or unwilling to carry out court decisions voluntarily, this is based on Article 1033 Rv, Article 200 paragraph (11) HIR, and Article 218 paragraph (2) Rbg. In this paper, it is expected to provide a real picture of how the real execution of unlawful acts in the Madiun District Court Class I B. Execution is carried out on the basis of an application execution of execution. On the existence of the said petition the Chief Justice of Madiun District Court for his authority gave a reprimand (aanmaning) to the execution respondent. From the author's analysis, the execution was in accordance with the implementation of the execution by the Madiun District Court.*

**Keyword:** Real Execution, Unlawful Act, Dispute Resolution.

### **ABSTRAK:**

Eksekusi sering kali terjadi karena adanya sengketa tanah. Kerugian hak atas tanah dari sebuah perbuatan melawan hukum mendasari adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum terhadap pihak yang dianggap merugikan penggugat, hal inilah yang pada umumnya menjadi dasar atas suatu sengketa tanah. Sebagaimana yang telah dimaksud dalam Pasal 1033 Rv, eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan terhadap benda-benda tetap. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (Normative Legal Research) dan empiris, yang mana penelitian hukum yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan penelitian lapangan dalam rangka metode penunjang informasi atas disusunnya penelitian ini, khususnya hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi riil oleh Pengadilan Negeri Madiun. Proses pelaksanaan eksekusi riil dapat dilakukan apabila dalam suatu perkara terdapat pihak yang lalai ataupun tidak bersedia menjalankan putusan pengadilan negeri secara sukarela, hal ini didasarkan pada Pasal 1033 Rv, Pasal 200 ayat (11) HIR, dan Pasal 218 ayat (2) Rbg. Dalam tulisan ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara nyata terkait bagaimana pelaksanaan eksekusi riil atas perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Madiun Kelas I B. Eksekusi dilaksanakan atas adanya permohonan pelaksanaan eksekusi. Atas adanya permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan Negeri Madiun atas kewenangannya memberikan teguran (aanmaning) kepada termohon eksekusi. Dari analisa Penulis pelaksanaan eksekusi telah sesuai dengan implementasi pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Negeri Madiun.

**Kata Kunci:** *Eksekusi Riil, Perbuatan Melawan Hukum, Penyelesaian Sengketa.*

## **Pendahuluan**

Tuhan Yang Maha Esa telah memberikan tanah sebagai hadiah yang harus kita jaga agar bermanfaat bagi kehidupan manusia. Tanah memiliki peran penting dalam masyarakat dan negara. Manusia membuat rumah di atas tanah dan bangunan lain untuk keperluan seperti perdagangan. Tanah juga mengandung sumber daya alam yang dapat digunakan oleh manusia. Tidak dapat dipungkiri bahwa tanah memegang peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, terutama di negara seperti Indonesia yang sangat bergantung pada sektor pertanian. Oleh karena itu, perlu ada usaha yang sungguh-sungguh untuk mengelola dan menjaga tanah agar dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi generasi sekarang maupun yang akan datang.

Manusia merupakan makhluk sosial yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa untuk hidup bermasyarakat. Dalam membina hubungan masyarakat sering terjadi konflik kepentingan diantara mereka. Terjadinya suatu sengketa atau konflik disebabkan oleh adanya perbedaan persepsi yang merupakan gambaran lingkungan secara sadar dilakukan dan berdasarkan pengetahuan yang dimiliki seseorang, yang mana lingkungan tersebut adalah lingkungan fisik maupun lingkungan sosial.<sup>1</sup> Benturan kepentingan ini kerap menjadi sengketa hukum di antara mereka. Penyelesaian atas suatu sengketa kerap terdapat ketidakpuasan diantara para pihak, sehingga pihak tersebut mendaftarkan perkaranya untuk dapat diadili pada pengadilan negeri.

Sengketa tanah dapat timbul dari perbedaan pendapat atau persepsi mengenai penguasaan, kepemilikan, dan penggunaan tanah oleh individu atau

badan hukum yang berbeda. Hal ini dapat diakibatkan oleh perbedaan nilai, kepentingan, atau pandangan mengenai tanah tersebut.<sup>2</sup> Sengketa tanah adalah suatu konflik yang timbul dari perbedaan pandangan atau pendapat antara pihak-pihak yang terkait mengenai status penguasaan, kepemilikan, atau penggunaan tanah tertentu. Perbedaan tersebut dapat diatasi melalui proses negosiasi antara para pihak yang terlibat atau dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian yang adil.<sup>3</sup>

Untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban diterapkan sesuai dengan peraturan hukum, orang harus melakukan tindakan sesuai dengan peraturan yang ditentukan. Apabila suatu sengketa tidak dapat diselesaikan secara damai oleh para pihak, maka dapat mendaftarkan sengketa untuk diadili melalui pengadilan negeri oleh pihak yang merasa dirugikan. Proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan bertujuan untuk mengembalikan hak-hak pihak yang dirugikan atau terganggu, sehingga perlunya kesadaran setiap orang untuk mematuhi peraturan hukum guna lancarnya hukum yang berlaku.<sup>4</sup> Hukum Acara Perdata telah mengatur mengenai proses pengajuan tuntutan hak, pemeriksaan, serta putusan dan pelaksanaan dari putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan.<sup>5</sup> Hukum Acara Perdata mengatur berbagai cara pembelaan hak warga negara dengan perantara pengadilan atau dihadapan

---

<sup>2</sup> Ibid., 198.

<sup>3</sup> Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*, Tugujogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 2.

<sup>4</sup> Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 15.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm. 2.

---

<sup>1</sup> Monic Arliana, dkk. "Analisis Yuridis Terhadap Hasil Eksekusi Riil Yang Melebihi Batas Yang Di Eksekusi," *Jurnal Hukum Lex Suprema* 4, no.2, (2022): 197.

hakim. Tidak menutup kemungkinan Putusan hakim tersebut menimbulkan masalah dalam pelaksanaannya di kemudian hari. Hal ini terjadi apabila hak dan kepentingannya pihak ketiga dirugikan atas pelaksanaan putusan tersebut sehingga pihak ketiga yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan balik kepada Pengadilan Negeri.<sup>6</sup>

Mengacu pada Bab 1 Pasal 1 Angka 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang menyatakan bahwa "putusan pengadilan" sebagai: "pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta merta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini." Titik puncak atau akhir atau kulminasi dari seluruh rangkaian hukum acara merupakan pengertian dari putusan pengadilan.<sup>7</sup> Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap harus dapat diterima oleh para pihak, karena para pihak telah diberikan kesempatan untuk melakukan upaya hukum, baik perlawanan, banding maupun kasasi. Selain itu, para pihak dapat tidak menempuh upaya hukum yang dalam hal ini para pihak sudah menerimanya. Hal tersebut memberikan pengaruh terutama kepada pihak yang kalah yaitu harus melaksanakan atau merealisasikan keputusan tersebut secara sukarela.<sup>8</sup> Namun apabila pihak

yang terkalahkan secara sukarela dalam melaksanakan putusan, maka eksekusi dapat dilaksanakan secara paksa.<sup>9</sup>

Pelaksanaan putusan secara sukarela berarti tanpa adanya paksaan oleh pengadilan pihak yang kalah benar-benar menerima dan menaati isi putusan tersebut. Sedangkan melaksanakan putusan dengan cara eksekusi berarti pihak yang kalah tidak melaksanakan putusan secara sukarela sehingga pengadilan melakukan eksekusi secara paksa.<sup>10</sup> Berdasarkan hal tersebut eksekusi sering kali terjadi karena adanya sengketa tanah. Adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi gugatan atas perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak atas tanah penggugat merupakan penyebab terjadinya sengketa tanah.<sup>11</sup> Para pihak yang bersengketa harus melakukan tindakan yang berdasarkan oleh hukum guna mempertahankan hak dan kewajibannya. Apabila penyelesaian suatu sengketa oleh para pihak tidak berhasil menemukan titik damai, maka pihak yang dirugikan dapat mendaftarkan gugatannya guna mendapatkan keadilan atas sengketanya pada pengadilan. Putusan pengadilan adalah hasil dari proses hukum yang dilakukan dalam rangka penyelesaian suatu sengketa, yang merupakan akhir

<sup>6</sup> Ivonne W. K., "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Menanggihkan Eksekusi," *Jurnal Lex Administratum* 5, no. 5 (2017): 35.

<sup>7</sup> Samosir, Herlina. "Disparitas Putusan Hakim Terhadap Pidana Penjara Sebagai Sanksi Uang Pengganti Yang Tidak Dibayar (Studi Di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pekanbaru Tahun 2015-2016)", Tesis Universitas Islam Riau, (2018), hlm. 32.

<sup>8</sup> Jonathan Santandrea, "Kepastian Hukum Dari Penerapan Ketentuan Batas Waktu Pengajuan Upaya Hukum Verzet

(Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 9/Pdt.Plw./2017/PN..JKT.BRT. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Dki Jakarta Nomor 107/Pdt/2018/PT.DKI.)," *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 9.

<sup>9</sup> Wikanto, Adityo Wahyu, dkk. "Eksekusi Riil dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah dan Bangunan Rumah." *Jurnal Verstek* 2, no.2 (2014): 4.

<sup>10</sup> Dkk Cut Ella Muliasari, "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1931/K/PDT/2009 Tentang Pelaksanaan Eksekusi Riil Terhadap Objek Sengketa Bangunan Rumah Toko," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa* 1, no. 2020 (4AD): 78.

<sup>11</sup> Sarjita, Op-Cit, hlm. 8.

dari seluruh proses yang telah dilakukan.<sup>12</sup> Tujuan dari putusan pengadilan ini adalah untuk mengembalikan hak-hak yang dirugikan atau diganggu, dan menjamin agar setiap orang mematuhi peraturan hukum, sehingga hukum dapat berjalan dengan baik.<sup>13</sup>

Pasal 1033 Rv memberikan pengertian dari eksekusi riil yang merupakan pelaksanaan putusan hakim dengan perintah untuk pengosongan benda-benda tetap.<sup>14</sup> Meskipun dalam HIR tidak mengatur jelas mengenai eksekusi riil, namun dalam Pasal 200 ayat (11) yang mengatur mengenai lelang, menyebutkan bahwa "Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera pengadilan negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya". Pasal ini memberikan penjelasan singkat mengenai tata cara pelaksanaan eksekusi riil, pengosongan dilakukan oleh juru sita bahkan dapat dilakukan dengan bantuan beberapa anggota Polri atau anggota TNI.<sup>15</sup>

Pelaksanaan eksekusi riil dapat dilakukan secara sukarela maupun dengan bantuan pengadilan negeri, sebagaimana yang terjadi pada

---

<sup>12</sup> Dian Latifiani, "Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim," *Jurnal Hukum Acara Perdata* 1, no. 1 (2015): 20.

<sup>13</sup> Muhammad Abdulkadir, Op-Cit, hlm. 33.

<sup>14</sup> Syaihul Hakim, "Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pengosongan Rumah," *Jurnal Studi Keislaman Al Hikmah* 4, no. 1 (2014): 114.

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009).

Pengadilan Negeri Madiun Kelas I B. Permohonan pelaksanaan eksekusi riil atas obyek sengketa tanah beserta bangunan di atasnya dengan luas 404 M<sup>2</sup> yang terletak pada Jalan Bolodewo, RT. 37, Kelurahan Kartoharjo, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, dan bangunan rumah menghadap ke Jalan Udowo Nomor 4, RT. 003, RW. 003, Kel. Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun dengan nomor Sertifikat Hak Milik 1236/Th 1991 - Kel. Kartoharjo. Atas Penetapan Eksekusi Nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/ PN Mad terhadap perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mad jo 192/PDT/2020/PT.SBY jo 593 K/PDT/2021/MARI. Atas eksekusi tersebut akan menjadi pokok bahasan dalam penulisan ini terkait sesuai tidaknya pelaksanaan eksekusi riil yang dilakukan oleh Lembaga penegak hukum yang dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Madiun dengan prosedur pelaksanaan eksekusi riil yang berlaku di Indonesia.

### **Metode Penelitian**

Penelitian hukum normatif (*Normative Legal Research*) dan empiris merupakan metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, dimana penelitian hukum kepustakaan merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan informasi dan data tentang norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan penelitian lapangan dilakukan untuk mendapatkan informasi dan data yang lebih mendalam dan detail tentang fakta-fakta yang mempengaruhi proses berjalannya hukum dalam pelaksanaan eksekusi riil oleh Pengadilan Negeri Madiun. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan melalui pendekatan yuridis *normative*.

## Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Riil yang Berlaku di Indonesia

Eksekusi berasal dari bahasa belanda "executie" yang berarti menjalankan putusan hakim (*ten uitvoer legging van vonnissen*).<sup>16</sup> Eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>17</sup> Menurut M.Yahya Harahap (2007), eksekusi memiliki beberapa asas yang berlaku, diantaranya :

1. Menjalankan putusan yang berkekuatan hukum tetap.
2. Putusan tidak dijalankan secara sukarela oleh pihak terkait.
3. Putusan yang akan dieksekusi bersifat condemnatoir.
4. Eksekusi berdasarkan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.<sup>18</sup>

Hakim perlu memahami berbagai peraturan hukum tertulis maupun tidak tertulis guna menjamin kepastian hukum atas putusan yang dibuatnya.<sup>19</sup> Secara formal, putusan diatur dalam Pasal 178 sampai Pasal 187 HIR, Pasal 189 sampai Pasal 193 RBg. Fakta yang terjadi adalah dasar hukum utama dalam mengambil keputusan dalam suatu perkara.<sup>20</sup>

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

<sup>17</sup> Djamanat Samosir, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata* (Bandung: Nuansa Aulia, 2011), hlm 35.

<sup>18</sup> Dkk Adityo Wahyu Wikando, "Eksekusi Riil Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah Dan Bangunan," *Jurnal Verstek 2*, no. 2 (2014): 4.

<sup>19</sup> Rommy D. Haryono, "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata," *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan 5*, no. 1 (2019): 90.

<sup>20</sup> Nuri Jumaidah A., "Eksekusi Riil Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Pada

Melalui proses penelitian hukum yang mencakup pengumpulan data baik melalui sumber perundang-undangan maupun melalui observasi lapangan, hakim dapat menyimpulkan aturan hukum yang sesuai dengan fakta atau peristiwa yang dihadapinya. Proses ini dikenal sebagai *judge made law*, di mana hakim membuat hukum secara mandiri berdasarkan analisis dan interpretasi yang dilakukannya.<sup>21</sup>

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) adalah putusan yang dapat dilaksanakan eksekusi. Eksekusi hanya dapat dilaksanakan pada putusan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Sumber kekuatan eksekutorial dalam putusan pengadilan terletak pada bagian yang menyatakan "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang maha esa".<sup>22</sup> Selain itu, putusan harus bersifat menghukum, yaitu putusan yang memberikan hukuman atas tindakan tertentu, dengan menetapkan kondisi hukum dan memberikan hukuman, seperti hukuman untuk membayar jumlah uang tertentu atau hukuman untuk menyerahkan suatu benda tertentu.<sup>23</sup>

Obyek dalam pelaksanaan eksekusi pada perkara perdata dapat berupa:

1. Putusan perdata yang sudah memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak dapat diganggu

---

Perkara Perdata No.20/Pdt.G/2011/PN.Pbr Di Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru," *Jurnal Online Mahasiswa Bidang Ilmu Hukum 3*, no. 2 (n.d.): 8.

<sup>21</sup> Ahmad Kamil Dan M. Fauzan, *Kearah Pembaharuan Hukum Acara Perdata Dalam Sema Dan Perma* (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008).

<sup>22</sup> Dkk Nabila Pramesti, "Pelaksanaan Eksekusi Rumah Pada Pengadilan Negeri Surakarta," *Diponegoro Law Journal 9*, no. 2 (2020): 418.

<sup>23</sup> Dian Latifiani, *Op-Cit.*, hlm. 21.

- gugat lagi (*res judicata / inkracht van gewijsde*);
2. Putusan provisi yang hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu dan tidak mencakup aspek utama dari perkara yang sedang diterima oleh pengadilan;
  3. Putusan yang dapat dilakukan segera tanpa harus menunggu putusan akhir (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  4. Putusan akta perdamaian (*acte van dading*);

Pelaksanaan putusan yang telah diadili di tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri dapat dilakukan dengan bantuan ketua Pengadilan yang telah mengadili dan memutuskan perkara tersebut pada tingkat pertama, sesuai dengan aturan yang diatur dalam Pasal 195 HIR/Pasal 206 Rbg. Pasal 196 HIR/Pasal 208 Rbg juga menyatakan bahwa jika pihak yang kalah tidak mau atau tidak berusaha untuk secara sukarela melaksanakan isi dari putusan, maka pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk memaksakan pelaksanaan putusan tersebut.<sup>24</sup> Dengan memperhatikan prinsip yang diatur dalam Pasal 195 ayat (1) Rbg, guna menjaga tegaknya kepastian hukum, kewenangan untuk melaksanakan putusan pengadilan telah ditentukan oleh undang-undang. Panduan menetapkan kewenangan sesuai dengan Pasal tersebut didasarkan pada Pengadilan Negeri mana gugatan/perkara diajukan; dan Pengadilan Negeri mana perkara tersebut diperiksa dan diputuskan pada

tingkat pertama.<sup>25</sup> Hal ini tidak terpengaruh oleh tahap pemeriksaan banding atau kasasi yang mungkin telah dilalui oleh perkara tersebut. Pengadilan Negeri yang memeriksa dan memutus suatu perkara di tingkat pertama berwenang untuk melaksanakan putusan yang bersangkutan, walaupun dapat dilakukan pengalihan delegasi eksekusi ke Pengadilan Negeri lain oleh Pengadilan Negeri yang memutus dan memeriksa perkara apabila obyek yang akan dieksekusi terletak di luar wilayah hukumnya mengacu pada Pasal 192 ayat (2) HIR atau Pasal 206 ayat (2) Rbg.<sup>26</sup>

Dalam hal pelaksanaan eksekusi yang semula menangani perkaranya dimana obyek sengketa berada di luar wilayah hukumnya, maka Ketua Pengadilan Negeri menuangkan penetapan atas permintaan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya berada di mana obyek sengketa terletak. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri yang berada di wilayah obyek sengketa mengeluarkan penetapan yang memberikan perintah kepada Panitera atau Jurusita untuk melaksanakan eksekusi tersebut atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri untuk memberikan perintah dan arahan dalam pelaksanaan eksekusi mengacu pada Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 Rbg serta dalam cakupan kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam menjalankan eksekusi yaitu pada Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) Rbg, juga terkait dengan Pasal 196 ayat (1) atau Pasal 208 Rbg. Dengan

---

<sup>24</sup> Asdian Taluke, "Eksekusi Terhadap Perkara Perdata Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Ingkraah) Atas Perintah Hakim Dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri," *Jurnal Lex Privatum* 1, no. 4 (2013): 30.

---

<sup>25</sup> Dkk. Erick Sambuari Lie, "Implikasi Hukum Pihak Yang Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata," *Jurnal Lex Privatum* 11, no. 3 (n.d.): 5.

<sup>26</sup> Edward K, "Penundaan Eksekusi Dengan Alasan Adanya Perkara Lain Yang Saling Berkaitan Dan Putusan Perkara tersebut Belum Berkekuatan Hukum Tetap," *Skripsi Universitas Indonesia*, 2009, 18.

menggabungkan pasal-pasal yang disebutkan di atas, sekilas gambaran konstruksi hukum kewenangan untuk melakukan eksekusi dapat diterapkan sebagai berikut:<sup>27</sup>

1. Ketua Pengadilan Negeri memberikan perintah dan memimpin proses eksekusi.
2. Kewenangan untuk memberikan perintah dan memimpin eksekusi yang dimiliki oleh Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*.
3. Diterbitkannya surat perintah eksekusi dalam bentuk surat penetapan (*beschikking*) oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Kewenangan untuk melakukan eksekusi adalah Panitera atau Juru Sita Pengadilan Negeri.

Proses pelaksanaan eksekusi riil dapat dilakukan apabila dalam suatu perkara perdata yang telah diputus terdapat pihak yang lalai ataupun tidak bersedia menjalankan putusan pengadilan sesuai kewajibannya, hal ini didasarkan pada Pasal 1033 Rv, Pasal 200 ayat (11) HIR, dan Pasal 218 ayat (2) Rbg yaitu:

1. Permohonan  
Permohonan eksekusi diajukan oleh pemohon ke Pengadilan Negeri tempat perkara tersebut diputus dengan melampirkan berkas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) dalam seluruh tingkat pengadilan yakni putusan pengadilan negeri, banding, kasasi dan peninjauan kembali. Setelah surat permohonan diterima, surat tersebut akan diproses dan dilanjutkan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk

memberikan instruksi kepada panitera untuk memerintahkan panitera muda perdata menyusun resume dari putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Setelah diresume, Ketua Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan apakah putusan tersebut dapat dieksekusi, Eksekusi dapat dilakukan jika isi putusnya bersifat menghukum atau memerintahkan (*condemnatoir*).<sup>28</sup>

Konstruksi putusan pengadilan yang bersifat *condemnatoir* dirumuskan sebagai berikut:<sup>29</sup>

- a. Menyatakan hukuman atau perintah untuk menyerahkan suatu obyek;
- b. Menyatakan hukuman atau perintah untuk melakukan pengosongan sebidang tanah, rumah atau bangunan;
- c. Menyatakan hukuman atau perintah untuk melakukan pembongkaran rumah atau bangunan;
- d. Menyatakan hukuman atau perintah untuk melakukan suatu perbuatan;
- e. Menyatakan hukuman atau perintah untuk menghentikan suatu perbuatan atau keadaan;
- f. Menyatakan hukuman atau perintah untuk melakukan pembayaran sejumlah uang atau mengganti rugi secara materiil.

Jika dalam permohonan eksekusi yang diminta hanya berisi putusan yang bersifat *declaratoir* atau *constitutif*, maka putusan tersebut

---

<sup>27</sup> Almi Ramadhani R, "Implementasi Eksekusi Riil Putusan Perkara Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kota Pekanbaru," *Skripsi Universitas Islam Riau*, 2022, 49.

---

<sup>28</sup> Muhammad Fadhilah, "Tinjauan Hukum Pelaksanaan Eksekusi Riil Dalam Putusan Peradilan Perdata," *Jurnal of Law 7*, no. 1 (2020): 2.

<sup>29</sup> R, "Implementasi Eksekusi Riil Putusan Perkara Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kota Pekanbaru."

akan dianggap tidak dapat dilaksanakan. Putusan yang bersifat tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*) diantaranya:<sup>30</sup>

- a. Putusan bersifat menyatakan keadaan hukum (*declaratoir*) dan *constitutif*;
- b. Obyek eksekusi berada di tangan pihak ketiga;
- c. Obyek yang akan diterapkan eksekusi tidak memiliki batas yang jelas;
- d. Obyek yang akan diterapkan eksekusi tidak cocok dengan obyek yang ada dalam putusan yang diterbitkan.;
- e. Obyek yang telah dieksekusi telah musnah;
- f. Tanah yang menjadi obyek eksekusi berubah statusnya menjadi tanah negara;
- g. Obyek sengeketa berada di luar negeri;
- h. Apabila terdapat putusan yang tidak sesuai satu sama lain mengenai hal yang sama, perlu diteliti seberapa jauh perbedaan keputusan tersebut.

Jika seseorang yang mengajukan permohonan eksekusi ingin mengajukan eksekusi terhadap putusan yang memiliki obyek yang sama, maka pemohon eksekusi harus sebelumnya mengajukan gugatan dengan cara mengajukan gugatan yang dapat dilaksanakan segera (*uitvoerbaar bij voorraad*) ke Pengadilan Negeri yang mengeluarkan putusan tersebut, dengan menambahkan petitum gugatan yang berisi penghukuman (*condemnatoir*). Hakim harus mengabulkan permohonan tersebut dengan melalui proses persidangan

yang sederhana. Permohonan teguran (*aanmaning*)/eksekusi yang diajukan memuat berkas:

- a. Identitas pemohon dan termohon dalam perkara yang diajukan;
- b. Uraian singkat mengenai duduk perkara serta pertimbangan dalam mengajukan permohonan eksekusi;
- c. Obyek perkara yang akan dieksekusi;
- d. Amar putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan tingkat pertama sampai dengan tingkat selanjutnya apabila terdapat upaya hukum yang ditempuh;
- e. Tanggal ketika pemberitahuan putusan diterima oleh pemohon.

Surat permohonan kemudian perlu dilampirkan dengan berkas-berkas pendukung lainnya, yakni berisi:

- a. Salinan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan sesuai dengan aslinya ditandai stempel pengadilan negeri;
- b. Surat kuasa khusus apabila permohonan eksekusi diwakilkan oleh kuasa hukum;
- c. Surat pemberitahuan putusan yang diterima oleh pihak pemohon;
- d. Surat pernyataan atas obyek perkara yang tidak terikat dengan perkara lain;
- e. Berkas pendukung lainnya apabila dipandang perlu.

Setelah kelengkapan berkas permohonan eksekusi diteliti, pemohon eksekusi membayar biaya eksekusi riil yang memuat:

- a. Bea materai;
- b. Biaya redaksi penetapan perintah eksekusi;
- c. Biaya pencatatan penetapan perintah eksekusi;
- d. Biaya koordinasi dan pengerahan aparat keamanan;
- e. Biaya jurusita;

---

<sup>30</sup> Wati Trisnawati, "Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Yang Tidak Dapat Dilakukan Eksekusi (Non Executable)," *Jurnal Syntax Admiration* 1, no. 7 (2020): 976.

- f. Biaya saksi-saksi;
- g. Biaya pelaksanaan eksekusi;
- h. Biaya transportasi;
- i. Biaya redaksi dan pencatatan eksekusi serta pemberitahuan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) / Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR).

Penyetoran biaya merupakan bagian dari upaya untuk menjamin transparansi dan akuntabilitas. Setelah membayar, pemohon akan diberikan bukti pembayaran kepada kasir di bagian Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri, yang selanjutnya menyerahkan tanda bukti pembayaran dalam bentuk SKUM (Surat Kuasa Untuk Membayar). Kepaniteraan Perdata akan menyerahkan berkas teguran (*aanmaning*) kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menetapkan hari, tanggal, jam, dan tempat teguran (*aanmaming*), serta memerintahkan Jurusita untuk mengirim pemberitahuan kepada termohon eksekusi untuk hadir dalam pelaksanaan teguran (*aanmaning*). Jurusita memanggil para pihak dengan waktu paling lama 3 (tiga) hari sebelum hari dan tanggal *aanmaning* ditetapkan.<sup>31</sup>

## 2. Teguran (*Aanmaning*)

*Aanmaning* adalah upaya yang dilakukan oleh ketua Pengadilan untuk memberikan teguran kepada pihak yang kalah agar melaksanakan isi putusan secara sukarela. Berdasarkan Pasal 196 HIR/207 R.Bg yang menentukan: "Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk ditegur agar memenuhi keputusan dalam jangka

waktu 8 hari setelah teguran tersebut". Secara kenyataannya, sering ditemukan bahwa putusan perkara perdata yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak berhasil dilaksanakan. Sehingga hal ini merugikan kepentingan bagi pihak yang berperkara dan hal ini mengakibatkan proses pelaksanaan putusan peradilan menjadi lemah dan tidak mampu memberikan kepastian dan keadilan hukum bagi pihak yang mengajukan gugatan.<sup>32</sup>

*Aanmaning* dilakukan dengan panggilan terhadap pihak yang kalah dengan menentukan hari, tanggal, dan jam persidangan dalam surat panggilan.<sup>33</sup> Jika termohon eksekusi tidak hadir dalam *Aanmaning* dan tidak bisa dipertanggungjawabkan, maka termohon akan dipanggil kembali untuk yang kedua kalinya. Panitera Muda Perdata mengeluarkan berita acara mengenai peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan teguran yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri dan Panitera.

Namun, jika termohon eksekusi tidak hadir setelah dipanggil secara resmi dan tidak bisa dipertanggungjawabkan, sehingga ia tidak memiliki hak untuk diundang lagi dan tidak perlu adanya proses sidang peringatan atau jangka waktu peringatan. Ataupun jika dalam waktu 8 hari tersebut termohon eksekusi tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat

---

<sup>31</sup> K, "Penundaan Eksekusi Dengan Alasan Adanya Perkara Lain Yang Saling Berkaitan Dan Putusan Perkara tersebut Belum Berkekuatan Hukum Tetap."

---

<sup>32</sup> Fadhilah, "Tinjauan Hukum Pelaksanaan Eksekusi Riil Dalam Putusan Peradilan Perdata."

<sup>33</sup> Warsito Kasim, "Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap," *Jurnal Perencanaan & Pengembangan Ekonomi* 3, no. 1 (2020): 52.

penetapan yang berisi perintah yang ditujukan kepada Jurusita agar melaksanakan eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

### 3. Surat Perintah Eksekusi

Apabila termohon eksekusi tidak melaksanakan putusan hakim dalam masa peringatan dan telah melampaui masa peringatan tersebut tanpa alasan yang patut atau tidak menanggapi peringatan, Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan surat penetapan yang memerintahkan Panitera atau Jurusita untuk melakukan eksekusi pengosongan atau pembongkaran secara *ex officio*.<sup>34</sup>

Dikeluarkannya penetapan eksekusi dimulai dari Panitera Muda Perdata dengan menyusun resume tambahan yang dikoreksi dan ditandatangani oleh Panitera untuk memproyeksikan gambaran yang diperlukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk mengambil keputusan permohonan eksekusi. Setelah mendapat persetujuan dari Ketua Pengadilan Negeri, eksekusi dapat segera dilakukan dengan menyusun Penetapan Eksekusi. Setelah diterbitkannya perintah eksekusi, Pengadilan Negeri akan mengirim Surat Pemberitahuan Eksekusi kepada pihak yang meminta eksekusi, pihak yang dituntut eksekusi, dan lurah/kepala desa yang bersangkutan di wilayah obyek eksekusi berada. Penetapan Eksekusi memuat hal-hal sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a) Alasan atau pertimbangan yang mendasar dikeluarkannya penetapan eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri. (*konsiderans*).
- b) Menugaskan Panitera atau Jurusita untuk melakukan pelaksanaan eksekusi.
- c) Identifikasi obyek yang akan diterapkan eksekusi oleh Panitera atau Jurusita.

Secara rinci, Kewajiban Panitera dan/atau Jurusita dalam melaksanakan eksekusi meliputi: melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan yang telah dikeluarkan, melakukan koordinasi dengan aparat terkait sebelum pelaksanaan eksekusi, memberitahukan hari dan tanggal pelaksanaan eksekusi kepada pihak-pihak yang terkait, menyampaikan Berita Acara eksekusi kepada pemohon eksekusi, termohon eksekusi dan aparat terkait, dan menyampaikan hasil pelaksanaan eksekusi kepada instansi yang berwenang.<sup>36</sup> Jika pihak yang harus memenuhi putusan merupakan anggota TNI (Tentara Nasional Indonesia) yang masih aktif atau sudah pensiun, maka proses eksekusi harus melibatkan pengamanan dari Polisi Militer dengan melakukan koordinasi yang lebih lanjut.

Dalam hal penyitaan jaminan (*conservatoir beslaag*) sudah dilakukan, tidak diperlukan perintah tambahan untuk melakukan penyitaan eksekusi (*executorial beslaag*).<sup>37</sup> Namun, jika

---

<sup>34</sup> Ralang Hartati Syafrida, "Hambatan Dalam Eksekusi Perkara Perdata," *Adil Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021): 93.

<sup>35</sup> Denisa Ratna Faradilla, "Eksekusi Putusan Pengadilan Terhadap Harta Bersama Akibat Perceraian," *Jurnal Lex Privatum* 5, no. 1 (2017): 148.

---

<sup>36</sup> Sri Hartini, "Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata," *Jurnal Civics* 14, no. 2 (2017): 131.

<sup>37</sup> Dkk Diana Gusma Ivo, "Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Sita

dalam perkara tersebut belum pernah dilakukan penyitaan jaminan sebelumnya, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan penetapan untuk melakukan penyitaan eksekusi. Dalam hal eksekusi pengosongan, penyitaan tidak selalu diperlukan, eksekusi dapat dilakukan tanpa proses penyitaan.

#### 4. Pelaksanaan Eksekusi

Pasal 197 ayat (6) HIR dan Pasal 210 R.Bg mengatur terkait pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi berumur minimal 21 (dua puluh satu) tahun yang jujur dan dapat dipercaya serta memiliki fungsi untuk membantu panitera dan atau jurusita dalam pelaksanaan eksekusi. Panitera atau juru sita yang ditunjuk untuk melaksanakan eksekusi harus mendatangi secara langsung ke tempat obyek eksekusi itu berada. Pelaksanaan eksekusi harus dilaksanakan sesuai dengan bunyi amar yang ada dalam putusan.

Panitera bertanggung jawab untuk mempersiapkan pelaksanaan eksekusi dengan cara mengkoordinasikan dan bekerja sama dengan aparat pengaman dan pihak-pihak terkait yang berada di wilayah obyek yang akan dieksekusi. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi berjalan dengan lancar dan tidak terjadi miskordinasi atau kegagalan dalam pelaksanaannya. Sebelum eksekusi pengosongan dilaksanakan, Panitera akan melakukan sebuah pemeriksaan terlebih dahulu pada lokasi tanah atau bangunan yang akan

dikosongkan (*konstatering*). Pemeriksaan ini dilakukan untuk memverifikasi batas-batas dan luas tanah yang bersangkutan sesuai dengan penetapan sita atau yang tertuang dalam amar putusan. Dalam pemeriksaan ini dihadiri oleh Panitera, jurusita, pihak yang berkepentingan, aparat setempat dan serta petugas dari Badan Pertanahan Nasional. Hasil dari inspeksi ini dituangkan dalam Berita Acara. Sebelum dilakukan pengosongan, dilakukan upaya-upaya persuasif untuk memastikan bahwa proses eksekusi dilakukan dengan cara yang sesuai dengan prinsip kemanusiaan dan keadilan. Salah satunya, pemohon eksekusi dapat diminta untuk menyediakan fasilitas penyimpanan sementara untuk barang-barang milik termohon eksekusi, dengan jangka waktu yang telah ditentukan dan biaya yang ditanggung oleh pemohon.

Setelah eksekusi pengosongan selesai dilaksanakan, pelaksana eksekusi membuat Berita Acara Eksekusi yang memuat hal-hal terkait obyek yang dieksekusi beserta ukuran dan letaknya, hadir tidaknya pihak tereksekusi, penegasan pengawasan atas obyek eksekusi, keterangan dapat tidaknya dijalankan eksekusi, waktu pelaksanaan eksekusi yang ditandatangani oleh pelaksana eksekusi, 2 (dua) orang saksi, lurah tempat obyek tersebut berada.<sup>38</sup>

Panitera juga melaporkan hasil pelaksanaan eksekusi kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) di wilayah

---

Eksekusi," *Jurnal Fakultas Hukum* 10, no. 2 (2020): 41.

---

<sup>38</sup> K, "Penundaan Eksekusi Dengan Alasan Adanya Perkara Lain Yang Saling Berkaitan Dan Putusan Perkara Tersebut Belum Berkekuatan Hukum Tetap."

obyek sengketa dengan menyertakan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti Berita Acara Eksekusi, laporan pelaksanaan eksekusi, dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk menyelesaikan perkara dan menjamin kepastian hukum bagi pihak yang terkait.

Jika ada perlawanan dari pihak tertentu atau pihak ketiga saat pelaksanaan eksekusi, maka eksekusi akan dihentikan sementara oleh Ketua Pengadilan Negeri yang memimpin pelaksanaan eksekusi.<sup>39</sup> Penangguhan akan berlangsung hingga ada keputusan dari perkara perlawanan pada tingkat pertama. Jika keputusan dari perkara perlawanan ditolak, maka pelaksanaan eksekusi akan dilanjutkan, namun jika diterima, maka harus menunggu hingga putusan memiliki kekuatan hukum yang tetap.<sup>40</sup>

#### **Pelaksanaan Eksekusi Riil terhadap Tanah dan Bangunan Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Madiun Nomor 2/Pen.Pdt.Eks/2021/PN.Mad Atas Perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mad jo 192/PDT/2020/PT.SBY jo 593 K/PDT/2021/MARI**

Sebagaimana diatur dalam Pasal 207 ayat (1) R.Bg. dan Pasal 196 HIR, apabila pihak yang dimenangkan dalam suatu perkara tidak segera menerima itikad baik dari pihak yang kalah dalam menjalankan putusan maka harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat perkara tersebut diputus guna dapat dilaksanakan putusan pengadilan dengan paksa. Pada perkara ini,

---

<sup>39</sup> Syprianus Aristeus, "Eksekusi Ideal Perkara Perdata Berdasarkan Asas Keadilan," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 20, no. 3 (2020): 385.

<sup>40</sup> Rahmawati Kasim, "Eksekusi Yang Tidak Dapat Dijalankan Menurut Hukum Acara Perdata," *Jurnal Lex et Societatis* 5, no. 1 (2017): 80.

penggugat dan terbanding serta terkasasi mengajukan permohonan pelaksanaan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Madiun dengan surat permohonan tanggal 26 Juli 2021 dan terdaftar pada Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 3 Agustus 2021.

Ketua Pengadilan Negeri berwenang untuk memberikan teguran terhadap pihak yang tidak menjalankan putusan pengadilan secara sukarela. *Aanmaning* tersebut dilakukan melalui pemanggilan terhadap pihak yang tidak menjalankan putusan pengadilan untuk dijalankannya sidang insidentil oleh ketua pengadilan dan pihak yang kalah serta memberikan peringatan supaya pihak yang kalah tersebut segera menjalankan putusan pengadilan dalam jangka waktu 8 (delapan) hari.

Dalam hal dijalankannya proses *aanmaning*, berita acara *aanmaning* harus mencatat seluruh peristiwa yang ada pada sidang insidentil tersebut, sehingga apabila pihak yang di *annmaning* tidak hadir, ketidakhadirannya dapat dipertanggungjawab.<sup>41</sup> Dalam hal pihak yang dipanggil untuk *aanmaning* tidak hadir maka dapat dilakukan pemanggilan *aanmaning* untuk kedua kalinya. Dalam hal pihak yang dipanggil untuk *aanmaning* tidak mengahadiri panggilan *annmaning* tersebut untuk kedua kalinya maka Ketua Pengadilan Negeri dapat menerbitkan surat penetapan perintah eksekusi kepada panitera dan atau jurusita. Dalam perkara ini Ketua Pengadilan Negeri Madiun telah menerbitkan penetapan dengan nomor 2/Pen.Pdt.Eks/2021/PN.Mad tanggal 3 Agustus 2021 tentang perintah pemanggilan termohon eksekusi dan

---

<sup>41</sup> Junaidi Hendri, "Pelaksanaan Eksekusi Riil (Pengosongan) Secara Sukarela/Damai Yang Didasari Atas Kesepakatan Para Pihak Berperkara," *Jurnal Hukum Fakultas Hukum Sumatra Barat Bukittinggi* 12, no. 3 (2014): 9.

turut termohon eksekusi untuk dilaksanakan *aanmaning* namun para termohon dan turut termohon tidak hadir sebagaimana Berita Acara *Annmaning* nomor 2/BA.Pdt.Eks/2021/PN Mad tanggal 24 Agustus 2021. Atas hal tersebut Ketua Pengadilan Negeri Madiun menerbitkan surat tugas kepada juru sita dengan nomor 293/Kjr.Pdt.G/2021/PN Mad untuk memberi teguran kedua terhadap pemohon dan turut termohon yang mana para termohon dan turut termohon tersebut tidak hadir Kembali sebagaimana Berita Acara *Annmaning* tertanggal 7 September 2021. Dikarenakan tidak diindahkannya *aanmaning* yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan maka, Ketua Pengadilan berwenang untuk menetapkan pelaksanaan eksekusi. Surat perintah eksekusi merupakan penetapan yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan atas tidak diindahkannya *aanmaning* oleh termohon. Dalam penetapan tersebut berisikan identitas panitera atau juru sita yang ditunjuk untuk melaksanakan eksekusi, nomor perkara yang akan dieksekusi serta obyek yang akan dieksekusi.

Dalam perkara ini telah diterbitkannya penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Madiun nomor 2/Pen.Pdt.Eks/2021/PN Mad tanggal 5 Juli 2022 untuk dilaksanakannya eksekusi terhadap perkara nomor 24 /Pdt.G/2019/PN.Mad jo 192/PDT/2020/PT.SBY jo 593 K/PDT/2021/MARI dengan obyek eksekusi sebidang tanah hak milik dengan bangunan di atasnya dengan luas 404 M2 yang terletak pada Jl. Bolodewo, RT. 37, Kelurahan Kartoharjo, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun, dan bangunan rumah menghadap ke Jalan Udowo No. 4, RT. 003, RW. 003, Lingkungan Tuk Buntung, Kel. Kartoharjo, Kec. Kartoharjo, Kota Madiun dengan nomor Sertifikat Hak Milik 1236/Th 1991 - Kel. Kartoharjo.

Adanya jangka waktu yang cukup lama antara tanggal pemanggilan para pihak untuk dilaksanakannya *aanmaning* dengan penetapan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Madiun dikarenakan adanya gugatan perlawanan dari pihak ketiga. Gugatan perlawanan eksekusi telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 14 September 2021 dengan nomor register 54/Pdt.Bth/2021/PN Mad. Gugatan perlawanan tersebut didasari dengan adanya perbedaan letak obyek eksekusi dan batas - batas obyek eksekusi yang kabur atau tidak jelas. Atas hal tersebut Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan Penundaan Eksekusi pada tanggal 12 Oktober 2021. Pada tanggal 30 November 2021 tepatnya pada pelaksanaan agenda mediasi, penggugat perlawanan eksekusi mencabut gugatannya, sehingga eksekusi dapat dilanjutkan kembali. Dalam hal ini pelaksanaan eksekusi dilaksanakan dengan disaksikan secara langsung oleh 2 (dua) orang saksi yang telah berumur lebih dari 21 (dua puluh satu) tahun, sebagaimana yang telah tercantum dalam Berita Acara Eksekusi nomor 1/BA.Pdt.Sita Eks/2022/PN Mad tanggal 11 Juli 2022 yang telah ditandatangani oleh pejabat pelaksana eksekusi, lurah dan telah diberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun dalam hal ini obyek eksekusi merupakan tanah dan bangunan.

## **Penutup**

Berdasarkan Uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan negeri pada hakekatnya adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan. Pelaksanaan putusan hakim dapat dilakukan melalui bantuan pengadilan jika pihak yang kalah tidak

secara sukarela memenuhi isi putusan yang telah ditentukan. Pelaksanaan putusan pengadilan melalui bantuan pengadilan dapat dilakukan dengan menempuh beberapa proses yang diantaranya :

1. Permohonan;
2. Teguran (*Aanmaning*);
3. Surat Perintah Eksekusi;
4. Pelaksanaan Eksekusi.

Prosedur pelaksanaan eksekusi riil yang berlaku di Indonesia telah dilaksanakan sesuai prosedur oleh Pengadilan Negeri Madiun atas eksekusi nomor 02/Pen.Pdt.Eks/2021/ PN Mad jo. 24 / Pdt.G / 2019 / PN Mad jo 192 / PDT / 2020 / PT.SBY jo 593 K / PDT / 2021 / MARI. Eksekusi pada perkara tersebut dilaksanakan atas adanya permohonan pelaksanaan eksekusi tertanggal 26 Juli 2021 dan terdaftar pada Pengadilan Negeri Madiun pada tanggal 3 Agustus 2021. Atas adanya permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Madiun atas kewenangannya memberikan teguran (*aanmaning*) kepada termohon eksekusi. Dalam proses *aanmaning* tersebut termohon eksekusi tidak melaksanakan putusan pengadilan meskipun telah dipanggil secara resmi untuk melakukan proses *aanmaning* sebanyak 2 (dua) kali. Atas hal tersebut Ketua Pengadilan Negeri Madiun mengeluarkan penetapan nomor 2 / Pen.Pdt.Eks / 2021 / PN Mad tanggal 5 Juli 2022 untuk dilaksanakannya eksekusi terhadap perkara nomor 24 /Pdt.G/2019/PN.Mad jo 192/PDT/2020 /PT.SBY jo 593 K/PDT/2021/MARI.

#### Daftar Pustaka

A., Nuri Jumaidah. "Eksekusi Riil Terhadap Putusan Hakim Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Pada Perkara Perdata No.20/Pdt.G/2011/PN.Pbr Di Pengadilan Negeri Kelas IA Pekanbaru." *Jurnal Online*

*Mahasiswa Bidang Ilmu Hukum 3*, no. 2 (n.d.): 8.

Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Adityo Wahyu Wikando, Dkk. "Eksekusi Riil Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah Dan Bangunan." *Jurnal Verstek 2*, no. 2 (2014): 4.

Aristeus, Syprianus. "Eksekusi Ideal Perkara Perdata Berdasarkan Asas Keadilan." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure 20*, no. 3 (2020): 385.

Cut Ella Muliasari, Dkk. "Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1931/K/PDT/2009 Tentang Pelaksanaan Eksekusi Riil Terhadap Objek Sengketa Bangunan Rumah Toko." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa 1*, no. 2020 (4AD): 78.

Diana Gusma Ivo, Dkk. "Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Sita Eksekusi." *Jurnal Fakultas Hukum 10*, no. 2 (2020): 41.

Erick Sambuari Lie, Dkk. "Implikasi Hukum Pihak Yang Tidak Melaksanakan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata." *Jurnal Lex Privatum 11*, no. 3 (n.d.): 5.

Fadhilah, Muhammad. "Tinjauan Hukum Pelaksanaan Eksekusi Riil Dalam Putusan Peradilan Perdata." *Jurnal of Law 7*, no. 1 (2020): 2.

Faradilla, Denisa Ratna. "Eksekusi Putusan Pengadilan Terhadap Harta Bersama Akibat Perceraian." *Jurnal Lex Privatum 5*, no. 1 (2017): 148.

Fauzan, Ahmad Kamil Dan M. *Kearah Pembaharuan Hukum Acara Perdata Dalam Sema Dan Perma*. Jakarta: Kencana Prenada Media, 2008.

Hakim, Syaihul. "Pelaksanaan Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pengosongan Rumah." *Jurnal*

- Studi Keislaman Al Hikmah* 4, no. 1 (2014): 114.
- Hartini, Sri. "Eksekusi Putusan Hakim Dalam Sengketa Perdata." *Jurnal Civics* 14, no. 2 (2017): 131.
- Haryono, Rommy D. "Mewujudkan Aspek Keadilan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata." *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan* 5, no. 1 (2019): 90.
- Hendri, Junaidi. "Pelaksanaan Eksekusi Riil (Pengosongan) Secara Sukarela/Damai Yang Didasari Atas Kesepakatan Para Pihak Berperkara." *Jurnal Hukum Fakultas Hukum Sumatra Barat Bukittinggi* 12, no. 3 (2014): 9.
- K., Ivonne W. "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Menangguhkan Eksekusi." *Jurnal Lex Administratum* 5, no. 5 (2017): 35.
- K, Edward. "Penundaan Eksekusi Dengan Alasan Adanya Perkara Lain Yang Saling Berkaitan Dan Putusan Perkara Tersebut Belum Berkekuatan Hukum Tetap." *Skripsi Universitas Indonesia*, 2009, 18.
- Kasim, Rahmawati. "Eksekusi Yang Tidak Dapat Dijalankan Menurut Hukum Acara Perdata." *Jurnal Lex et Societatis* 5, no. 1 (2017): 80.
- Kasim, Warsito. "Analisis Hukum Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap." *Jurnal Perencanaan & Pengembangan Ekonomi* 3, no. 1 (2020): 52.
- Latifiani, Dian. "Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim." *Jurnal Hukum Acara Perdata* 1, no. 1 (2015): 20.
- M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Dalam Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Monic Arliana, dkk. "Analisis Yuridis Terhadap Hasil Eksekusi Riil Yang Melebihi Batas Yang Di Eksekusi." *Jurnal Hukum Lex Suprema* 4, no. 2 (n.d.): 197.
- Nabila Pramesti, Dkk. "Pelaksanaan Eksekusi Rumah Pada Pengadilan Negeri Surakarta." *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 418.
- R, Almi Ramadhani. "Implementasi Eksekusi Riil Putusan Perkara Perdata Tentang Perbuatan Melawan Hukum Pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kota Pekanbaru." *Skripsi Universitas Islam Riau*, 2022, 49.
- Samosir, Djamanat. *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia, 2011.
- Samosir, Herlina. "Disparitas Putusan Hakim Terhadap Pidana Penjara Sebagai Sanksi Uang Pengganti Yang Tidak Dibayar (Studi Di Pengadilan Tindak Pidana Korupsi Pekanbaru Tahun 2015-2016)." *Dalam Tesis Universitas Islam Riau*, 2018, 32.
- Santandrea, Jonathan. "Kepastian Hukum Dari Penerapan Ketentuan Batas Waktu Pengajuan Upaya Hukum Verzet (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 9/Pdt.Plw./2017/PN.JKT.BRT. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Dki Jakarta Nomor 107/Pdt/2018/PT.DKI.)." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 9.
- Sarjita. *Teknik Dan Strategi Penyelesaian Sengketa Konflik*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka, 2005.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1993.
- — —. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009.
- Syafrida, Ralang Hartati. "Hambatan

- Dalam Eksekusi Perkara Perdata." *Adil Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2021): 93.
- Taluke, Asdian. "Eksekusi Terhadap Perkara Perdata Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (Ingkraah) Atas Perintah Hakim Dibawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri." *Jurnal Lex Privatum* 1, no. 4 (2013): 30.
- Trisnawati, Wati. "Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Yang Tidak Dapat Dilakukan Eksekusi (Non Executable)." *Jurnal Syntax Admiration* 1, no. 7 (2020): 976.
- Wikanto, Adityo Wahyu, dkk. "Eksekusi Riil Dalam Perkara Perdata Tentang Pengosongan Tanah Dan Bangunan Rumah." *Jurnal Verstek* 2, no. 2 (2014): 4.