

## PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN DALAM PERKARA PENGOSONGAN RUMAH

Syaihul Hakim <sup>1</sup>

**Abstract:** *code of practice for a court decision in a case based on the chapter house emptying in article 1033 (Rv) and article 200 paragraph (11) HIR and article 218 paragraph (2) RBG, which in these articles provides provisions regarding how the house emptying execution that contains certain conditions including: (1) Decision that would have been executed have the force of permanent, (2) The loser still refused to run the contents of the court verdict again him eventhough voluntarily given warning (aanmaning) and the court granted a grace period has been exceeded, (3) Chief of the court where the case is decided upon has issued an order setting the execution.*

*Step to be taken when getting resistance from a third party, basically there are 2 (two), namely: (1) Perform temporary moratorium on execution emptying wan to run, this is done if he believes the resistance/protest is submitted by third parties in the field are based legitimate property rights, or there are indication that lead the physical clashes that could ultimately lead to casualties, (2) Fixed blanking out the execution despite opposition from third parties, if the resistance is not based on legitimate property rights and is only intended to frustrate the execution of emptying, and when the execution started emptying remains no indication that lead to physical clashes can cause casualties.*

**Keyword:** *Decision of the court, House emptying*

### Pendahuluan

“Indonesia adalah Negara hukum” ungkapan semacam itu sering kita temui baik dari diktat-diktat perkuliahan atau dari berita-berita yang ada di media cetak, ungkapan Indonesia Negara hukum bukanlah ungkapan yang timbul begitu saja, melainkan telah diamanatkan oleh para pejuang kemerdekaan bangsa Indonesia sebagai mana dituangkan dalam penjelasan undang-undang Dasar 1945 sebelum mengalami perubahan yang berbunyi, bahwa “Indonesia ialah Negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstat*) tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machstaat*)”. penegasan indonesia sebagai negara hukum dituangkan dalam pasal 1 ayat (3) UUD 1945 dan perubahannya yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Eksistensi suatu Negara yang disebut sebagai Negara hukum antara lain tercermin dari beberapa hal, yang biasanya disebut sebagai ciri khas Negara hukum (*rechtsstat*) dimana sudah tersurat dalam Undang-undang Dasar 1945, yaitu:

- a. Pengakuan dan perlindungan hak-hak asasi manusia, yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, ekonomi, dan kebudayaan.
- b. Peradilan yang bebas dan tidak memihak serta tidak di pengaruhi oleh suatu kekuasaan atau kekuatan apapun juga.
- c. Legalitas dalam segala bentuknya sebagai suatu negara hukum, maka konsekwensinya adalah supremasi hukum harus ditegakkan dan dijalankan dengan sebenar-benarnya dalam arti bahwa segala perilaku baik itu anggota masyarakat maupun aparat pelaksana

---

<sup>1</sup> Dosen STAI Al Hikmah Tuban

pemerintahan harus tunduk dan tidak boleh menyimpang dari hukum yang berlaku di Negara Indonesia.<sup>2</sup>

Dalam masyarakat yang dinamis, kebutuhan akan kepastian hukum mutlak diperlukan, karena hukum merupakan sarana untuk mengatur hubungan diantara sesama anggota masyarakat. Kepastian hukum saja belumlah cukup untuk mendorong minat masyarakat menyelesaikan sengketa melalui peradilan, karena persepsi masyarakat (terutama masyarakat awam) terhadap peradilan tidaklah sama dengan persepsi yang dimiliki oleh aparat, praktisi hukum, maupun akademisi hukum. Dari perbedaan tersebut timbullah perbedaan dalam memaknai keadilan antara para penegak hukum dengan masyarakat. Memang ilmu pengetahuanpun dalam merumuskan arti keadilan masih jauh dari kata sempurna, walaupun demikian dengan rumusan tersebut setidaknya dapat dijadikan acuan untuk memberikan arti keadilan.

Dalam upaya menyelesaikan sengketa yang terjadi didalam masyarakat, diperlukan lembaga peradilan yang benar-benar independen dan tidak berada dibawah tekanan-tekanan dari pihak tertentu dalam memberikan keputusan. Independensi peradilan dalam menjatuhkan setiap putusan merupakan bentuk peradilan yang dicita-citakan oleh Republik Indonesia, hal ini ditegaskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman, diantaranya disebutkan dalam pasal 1 dan pasal 4 ayat (3) yang berbunyi dalam pasal 1: "Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila, demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia".

Dalam pasal 4 ayat 3: "Segala campur tangan dalam urusan peradilan oleh pihak lain di luar kekuasaan kehakiman dilarang, kecuali dalam hal-hal sebagaimana disebut dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945".

Dari dua pasal diatas menjelaskan bahwa kekuasaan kehakiman dan peradilan yang berada dibawahnya dalam menjalankan tugasnya guna menegakkan hukum dan keadilan adalah merdeka tanpa campur tangan pihak manapun kecuali dalam hal-hal yang telah ditentukan oleh undang-undang, ini membuktikan bahwa disamping badan peradilan merupakan lembaga yang merdeka, campur tangan dalam bentuk apapun baik secara fisik maupun psikis adalah dilarang, sehingga lebih lanjut dalam Undang-Undang No.4 Tahun 2004, tentang kekuasaan kehakiman, tepatnya pada pasal 29 ayat (3) dan (4) mewajibkan pada seorang Hakim, Ketua Majelis, Hakim anggota, Jaksa, Panitera untuk mengundurkan diri dari persidangan apabila terikat hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai drajat ketiga, atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai dengan pihak yang diadili atau advokatnya. Ketentuan kewajiban mengundurkan diri bagi Hakim, Ketua Majelis, Hakim Anggota, Jaksa, Panitera, dalam pasal 29 UU N0.4 Th.2004 tentang kekuasaan kehakiman adalah merupakan bentuk antisipasi terhadap campur tangan secara psikis terhadap badan peradilan dan demi menjaga independensi badan peradilan dalam memberikan setiap putusannya, karena menurut logika seorang hakim yang terikat hubungan emosional dengan pihak yang diadili kemungkinan menjatuhkan putusan berat sebelah akan lebih besar dari pada seorang hakim yang tidak terikat hubungan emosional sama sekali dengan pihak-pihak yang diadili.

Secara garis besar perkara yang masuk keperadilan pada umumnya digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu : perkara pidana, dan perkara perdata. Tatacara beracara dalam

---

<sup>2</sup> Bambang Waluyo, *Implementasi Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1992), 3.

perkara perdata diatur dalam hukum formil atau biasa disebut dengan hukum acara perdata. Hukum acara perdata atau hukum perdata formil berfungsi untuk menegakkan hukum perdata materiel, hukum perdata materiel memberikan hak dan kewajiban timbal balik masing-masing subyek hukum yang timbul berkenaan dengan adanya hubungan hukum.<sup>3</sup>

*Hereziene Indonessich Reglement* (H.I.R) sejak diberlakukan pada tahun 1941 sampai sekarang adalah merupakan dasar dari proses perkara perdata yang harus ditaati baik oleh Hakim maupun oleh para pihak yang berperkara. Peradilan sebagai salah satu pelaksana hukum, dalam melaksanakan tugas sudah selayaknya berkomitmen mewujudkan tujuan hukum itu sendiri. Menurut Van Apeldorn tujuan dari hukum adalah : “mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil”.<sup>4</sup>

Demi terciptanya peradilan yang adil, dalam perkara perdata pembuktian adalah hal yang sangat penting, karena keputusan Hakim dalam perkara perdata banyak dipengaruhi oleh bukti-bukti yang ada, dikarenakan kebenaran yang dicari oleh Hakim dalam proses perkara perdata adalah kebenaran formil. Hal ini dapat kita perhatikan dengan adanya pembuktian sebagai bagian dari proses perkara perdata. Pembuktian ini dimaksudkan untuk memberi keyakinan kepada Hakim agar dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk menerapkan hukumnya dalam menjatuhkan putusan.

Pengertian putusan oleh Sudikno Mertokusumo didefinisikan “Putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang berwenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak”.<sup>5</sup>

Menurut Taufik Makarao, putusan pengadilan dibedakan atas 2 (dua) macam yaitu: 1) Putusan sela (*tussen vonis*). 2). Putusan akhir (*eind vonnis*). yang dinamakan putusan sela adalah putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang diadakan dengan tujuan untuk memungkinkan atau mempermudah kelanjutan pemeriksaan perkara, sedangkan yang dinamakan putusan akhir adalah putusan yang mengakhiri perkara pada tingkat pemeriksaan pengadilan, meliputi pengadilan tingkat pertama, pengadilan tingkat tinggi, dan Mahkamah Agung.<sup>6</sup>

Sedangkan putusan akhir menurut sifat amarnya (diktumnya) dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. Putusan *Declaratoir* adalah putusan yang amarnya menyatakan suatu keadaan sebagai keadaan yang sah menurut hukum. Contoh, menyatakan penggugat adalah ahli waris dari almarhum.
- b. Putusan *Konstitutif* adalah putusan yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang baru. Contoh, menyatakan ikatan perkawinan antara penggugat dan tergugat putus karena perceraian.
- c. Putusan *Condemnatoir* adalah putusan yang bersifat menghukum pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi. Contoh menghukum tergugat untuk mengosongkan rumah yang menjadi sengketa.

Perlu juga di kemukakan bahwa dari ketiga macam sifat putusan akhir diatas tidak semuanya memerlukan pelaksanaan (eksekusi), karena putusan yang membutuhkan eksekusi hanyalah putusan yang bersifat *condemnatoir*, sedangkan putusan yang bersifat

<sup>3</sup> A, Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dalam tanya jawab*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), 174.

<sup>4</sup> E Utrecht, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Ichtiar). 23.

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 175.

<sup>6</sup> M. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 129.

*konstitutif* dan *deklaratoir* tidak memerlukan perbuatan dari salah satu pihak dan upaya paksa, karena sudah mempunyai akibat hukum tanpa bantuan pihak yang kalah untuk melaksanakannya.

Istilah “eksekusi” dalam hukum acara perdata ada beberapa macam yaitu :

- a. Eksekusi yang diatur dalam pasal 196 H.I.R (pasal 206 RBg) yaitu yang menghukum para pihak untuk membayar sejumlah uang.
- b. Eksekusi yang diatur dalam pasal 225 H.I.R (Pasal 259 RBg) yaitu yang menghukum para pihak untuk melakukan perbuatan.
- c. Eksekusi Riil, yang didalam praktek sering dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam H.I.R, melainkan diatur dalam Rv (*Recht Vordering*) Pasal 1033.<sup>7</sup>

Dalam melaksanakan Putusan Pengadilan, para petugas pengadilan dalam praktek dilapangan banyak mengalami hambatan baik dari pihak tereksekusi atau dari pihak ketiga. Berdasarkan uraian diatas, maka sangatlah relevan untuk mengkaji dan meneliti masalah “Bagaimana pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara pengosongan rumah”

### **Pengertian Putusan.**

Putusan terhadap suatu perkara akan dijatuhkan oleh Hakim bila proses pemeriksaan perkara yang meliputi : Pengajuan gugatan penggugat, jawaban tergugat, replik penggugat, duplik tergugat, pembuktian dan kesimpulan yang diajukan kedua belah pihak yang berperkara baik oleh penggugat maupun tergugat selesai dan sudah tidak ada lagi yang ingin dikemukakan.

Putusan pengadilan merupakan salah satu bentuk kepastian hukum yang sangat diharapkan oleh pihak-pihak yang berperkara di peradilan, karena dengan putusan pengadilan tersebut seorang dapat memiliki alas hak yang kuat dan secara de jure dapat digunakan untuk mempertahankan hak yang telah dimiliki. Agar putusan pengadilan benar-benar dapat menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan bagi pihak-pihak yang berperkara, Hakim dengan jabatannya sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan disamping harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya juga harus mengetahui peraturan hukum yang tertulis dalam undang-undang maupun peraturan hukum yang tidak tertulis.

Dalam memberikan definisi putusan, antara Sudikno Mertokusumo dan Riduan Syaharani menggunakan istilah yang berbeda walaupun pada hakikatnya perbedaan yang ada hanya terletak pada penggunaan istilah saja sedangkan substansinya sama. Sudikno Mertokusumo dalam mendefinisikan putusan menggunakan istilah putusan Hakim, putusan Hakim oleh Sudikno Mertokusumo di artikan dengan “Sutu pernyataan yang oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan dipersidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan sengketa anatara para pihak”.<sup>8</sup>

Sedangkan Riduan Syaharani dalam mendefinisikan putusan menggunakan istilah putusan peradilan, putusan peradilan oleh Riduan Syaharani diartikan dengan “Pernyataan Hakim yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata”.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Retnowulan Sutantio & Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan praktek*, (Bandung: Cv.Mandar Maju, 1997), 111.

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia.....*,125

<sup>9</sup> *Ibid*, 125

Dari dua definisi yang telah disampaikan oleh dua ahli hukum diatas dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa putusan pengadilan adalah Pernyataan Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, yang diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan sengketa antara para pihak baik dalam sengketa perdata maupun sengketa pidana.

Dalam pasal 25 Undang-Undang Kehakiman No.4 Tahun 2004 disebutkan bahwa : setiap putusan pengadilan dituangkan dalam bentuk tertulis yang harus ditanda tangani oleh Hakim Ketua Sidang dan Hakim-hakim anggota yang ikut serta memeriksa dan memutuskan perkara serta Panitera Pengganti. Mengingat definisi putusan adalah pernyataan Hakim yang diucapkan dimuka persidangan dan bertujuan untuk menyelesaikan atau mengakhiri sengketa, tidaklah menutup kemungkinan antara apa yang diucapkan hakim dalam persidangan dengan kewajiban menuangkan putusan dalam bentuk tertulis sebagai mana disebutkan dalam pasal 25 Undang-Undang Kehakiman No.4 Tahun 2004, terjadi perbedaan. Untuk mengantisipasi terjadinya perbedaan antara bunyi putusan yang diucapkan di persidangan dengan bunyi putusan yang dituangkan dalam bentuk tertulis, Mahkamah Agung dalam surat edarannya No.5/1959 tanggal 20 April 1959 dan No.1/1962 tanggal 7 Maret 1962 telah mengintruksikan kepada para Hakim agar pada waktu putusan pengadilan tersebut diucapkan konsepnya harus sudah di persiapkan terlebih dahulu.

### **Pengertian Eksekusi.**

Secara etimologi istilah eksekusi diambil dari beberapa bahasa diantaranya bahasa Belanda, Inggris, dan Latin yaitu dari kata *executie*, *execution*, *executio* yang artinya : Pelaksanaan putusan pengadilan.<sup>10</sup> Namun dalam perkembangannya istilah *executie* oleh para ahli hukum di Indonesia telah dialihkan kedalam istilah yang baku. Prof. Subekti dan Retno Wulan Sutantio mengalihkannya kedalam istilah pelaksanaan putusan, pembakuan istilah pelaksanaan putusan sebagai kata ganti eksekusi (*executie*) dianggap sudah tepat, sebab jika bertitik tolak pada ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau titel keempat bagian keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan tindakan menjalankan keputusan (*ten uitvoer legging van commnisen*). Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain dari pada melaksanakan isi putusan pengadilan, yaitu melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan aparat/penguasa apa bila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya dengan suka rela.

Berdasarkan keterangan diatas eksekusi dapat diartikan sebagai suatu upaya paksaan melalui bantuan pemerintah terhadap pihak yang kalah dalam perkara untuk melaksanakan kewajiban seperti apa yang tercatat dalam surat keputusan hakim. Sedangkan menurut Yahya Harahap, eksekusi diartikan dengan : Tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.

Yahya Harahap menegaskan bahwa pada prinsipnya eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>11</sup>

### **Sumber Hukum Eksekusi.**

#### **1. Dalam Hukum Acara Perdata.**

<sup>10</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), 170.

<sup>11</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), 6.

Berbicara tentang sumber hukum eksekusi, pada dasarnya telah lama diatur baik dalam HIR maupun RBG, karena eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain dari pada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Hal menjalankan putusan Hakim (eksekusi) diatur dalam bab kesepuluh bagian kelima HIR, mulai dari pasal 195 sampai pasal 224 HIR yang berlaku untuk wilayah Jawa dan Madura. Dan dalam titel keempat bagian keempat RBG mulai dari pasal 206 sampai pasal 258 yang berlaku untuk wilayah selain Jawa dan Madura.

Dalam pasal-pasal tersebut baik dalam HIR maupun RBG, telah diatur tatacara menjalankan putusan pengadilan mulai dari (1)Tata cara peringatan (*annmaning*). (2).Sita eksekusi (*executoriale beslag*). (3). Penyanderaan (*gijzeling*). (4).Upaya perlawanan (*verzet*).

Dalam perjalanannya tidak semua pasal-pasal yang berhubungan dengan eksekusi diberlakukan secara efektif, khususnya pasal-pasal yang mengatur tentang penyanderaan yaitu mulai dari pasal 209 sampai pasal 223 HIR atau pasal 243 sampai pasal 257 RBG yang mengatur tentang sandra (*gijzeling*), ketentuan yang mengatur tentang penyanderaan dalam pasal-pasal tersebut pernah tidak diberlakukan lagi oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.2/1964 tanggal 22 Januari 1964. Isi Surat Edaran Mahkamah Agung ini sangat singkat, hanya terdiri dari lima baris berupa intruksi yang ditujukan kepada seluruh pengadilan dilingkungan peradilan umum agar tidak mempergunakan kembali pasal-pasal yang mengatur tentang penyanderaan (*gijzeling*) yakni pasal 209-233, HIR atau pasal 247-587 RBG. Larangan penggunaan pasal-pasal yang mengatur tentang penyanderaan terhadap seorang debitur dianggap bertentangan dengan prikemanusiaan. Namun sejak tahun 2000 Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.2/1964 telah direduksi dengan dikeluarkannya PERMA No.1 Tahun 200, menurut perma ini, terhadap debitur tertentu, dapat dilakukan penyanderaan apabila telah terpenuhi syarat-syarat yang disebut didalamnya. Disamping itu, terdapat lagi pasal 180 HIR atau pasal 191 RBG yang mengatur pelaksanaan putusan secara serta merta (*uitvoer baar bij vorraad*) atau *provisionally enforceable* yakni pelaksanaan putusan segera dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun putusan yang bersangkutan belum memperoleh kekuatan hukum tetap.

## 2. Undang-Undang dan Peraturan lain.

Pasal 36 ayat (4) UU No.4 Th. 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menetapkan suatu kewajiban hukum yang bersendikan norma-norma moral yaitu dalam melaksanakan putusan pengadilan tetap memperhatikan nilai prikemanusiaan dan perikeadilan. Ketentuan dalam pasal ini adalah suatu peringatan untuk para pejabat atau petugas yang terkait dalam melaksanakan eksekusi supaya tidak bertindak sewenang-wenang, tapi bersikap manusiawi walaupun pada umumnya sasaran eksekusi adalah barang. Tugas moral ini baru akan tampak bentuknya jika pejabat yang terkait dalam eksekusi telah menghadapi kenyataan yang konkret.

Pengadilan Negeri dalam menjalankan tugas eksekusi dapat meminta bantuan kepada alat-alat negara khususnya kepada Kepolisian. Dalam hubungan ini, dalam undang-undang pokok kepolisian, UU No.2 Th.2002 tentang Kepolisian Negara Republik Indonesia pasal 14 bagian (e) terdapat tugas memelihara ketertiban dan keamanan dan melakukan tugas-tugas khusus yang diberikan kepadanya oleh suatu peraturan negara. Tugas khusus tersebut antara lain dapat diketahui dalam pasal 199 ayat (11) HIR yang berbunyi "jika perlu dengan

pertolongan polisi barang tetap itu ditinggalkan dan dikosongkan oleh orang yang dijual barangnya serta sanak saudaranya”.

Aturan-aturan lain yang perlu di perhatikan, yang erat kaitannya dengan eksekusi adalah peraturan dan instruksi lelang L.N. 1982 NO 189 dan L.N. 1908 No.190 serta keputusan menteri keuangan No. 476 Th.1972 (No. Kep.476/Mk/Il/7/1972) tentang penerimaan dan pertanggung jawaban hasil pelelangan serta pungutan-pungutan oleh kantor lelang negara dan kantor lelang kelas II. Kemudian perlu diperhatikan juga pasal 11 ayat (11) dan 12 dari Tambahan Lembaran Negara No. 2104 (L.N. No.156 Tahun 1960), tentang wewenang pengadilan untuk mengosongkan barang tidak bergerak yang disita jika debitur tidak mau meninggalkan barang tersebut. Juga perlu diperhatikan beberapa PERMA dan SEMA yang telah dikeluarkan oleh Mahkamah Agung, diantaranya : PERMA No.1 Tahun 1980, yang berharga untuk diketahui dari peraturan ini adalah pasal 5, yang menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali tidak menangguk atau menghentikan pelaksanaan eksekusi. PERMA No.1 Thun 2000 yang telah mereduksi SEMA No. 2 Thun 1964, dalam PERMA ini pada intinya memberlakukan kembali pasal-pasal yang mengatur penyandraan, asalkan ketentuan dan syarat yang ada didalamnya telah terpenuhi. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.4 Tahun 1970 tentang penegasan Mahkamah Agung mengenai pembayaran uang menurut nilai uang lama, SEMA No.2 Tahun 1973 tentang wewenang Pengadilan Negeri untuk menunjuk orang lain dari pada Kantor Lelang Negara dan SEMA No.52 / Pan/ 1921 Prihal pelaksanaan keputusan kasasi Reg No.2 K/Sip.1971 tanggal 17 Juni 1971. Semua aturan yang telah disebutkan, secara keseluruhan merupakan aturan yang tidak terpisahkan dari tindakan menjalankan eksekusi. Semua aturan ini sedapat mungkin harus diketahui dan difahami oleh mereka yang berfungsi melaksanakan eksekusi. Tidak tepat hanya mengandalkan pasal-pasal yang diatur dalam HIR dan RBG saja, karena eksekusi yang hanya didasarkan pada pasal-pasal yang ada dalam HIR dan RBG saja tanpa menghubungkan kaitannya dengan asas dan peraturan lain akan dapat menimbulkan kekeliruan.<sup>12</sup>

### **Ruang Lingkup Pengosongan.**

Pengosongan merupakan salah satu bentuk dari eksekusi riil, bahkan menurut pengamatan, eksekusi riil yang paling banyak frekuensinya ialah pengosongan. Pengosongan dapat berupa pengosongan tanah (sawah), kebun, tanah perumahan, atau pengosongan bangunan baik berupa gudang, rumah, perkantoran dan lain sebagainya. Pelaksanaan putusan pengadilan (eksekusi) biasanya didasarkan dalil atau posita hak milik. Penggugat mendalilkan bahwa tanah atau rumah terperkara yang dikuasai tergugat adalah hak miliknya, dan keberadaan tergugat di rumah terperkara berdasarkan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu penggugat dalam petitum gugatannya menuntut agar tergugat dihukum meninggalkan dan mengosongkan tanah atau rumah terperkara, jika gugatan dikabulkan dan putusan memuat amar penghukuman pengosongan, berarti tergugat mesti keluar meninggalkan obyek terperkara dalam keadaan kosong. Meninggalkan obyek terperkara dalam keadaan kosong, memberikan pengertian bahwa obyek terperkara tersebut harus benar-benar ditinggalkan dalam keadaan kosong bebas dari diri tergugat, sanak kerabatnya, serta benda-benda milik tergugat (pihak yang kalah).

Rujukan yang dapat dipergunakan sebagai landasan hukum dalam membahas eksekusi riil berupa pengosongan ialah ketentuan pasal 200 ayat (1) HIR atau pasal 218 ayat

<sup>12</sup> Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, (Akademika Presindo, 1995),17.

(2) RBG, dan pasal 1033 Rv. Diantara bunyi redaksi dari pasal-pasal tersebut adalah : Pasal 200 ayat (1) HIR. “Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat suatu 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 1033 Rv. “Jikalau putusan Hakim yang memerintahkan pengosongan barang yang tidak bergerak, tidak dipenuhi oleh orang yang dihukum maka Ketua Pengadilan akan memerintahkan dengan surat kepada seorang Jurusita supaya dengan bantuannya alat negara, barang itu dikosongkan oleh orang yang dihukum serta keluarganya dan segala barang kepunyaannya”.

Dari ketentuan pasal-pasal diatas dapat dirinci jangkauan eksekusi riil pengosongan sebagai berikut :

a. Obyek benda yang tidak bergerak.

Pengosongan sebagai eksekusi riil hanya melekat terhadap benda yang tidak bergerak (*onroerend goed*). Pengosongan menurut pasal-pasal dimaksud secara tegas disebut hanya dapat dilakukan terhadap benda yang tidak bergerak (tanah, rumah, gedung, dan sebagainya). Tidak mungkin melakukan pengosongan terhadap obyek benda bergerak.

b. Meninggalkan obyek perkara.

Arti pengosongan menurut hukum adalah tindakan meninggalkan obyek perkara, hal ini memberikan pengertian bahwa pihak yang dihukum mengosongkan obyek perkara, harus meninggalkan obyek tersebut dalam keadaan kosong untuk diserahkan dan dikuasai pihak yang menang dengan tanpa ada gangguan sedikitpun. Ketentuan siapa saja dan apa saja yang harus meninggalkan obyek perkara ditegaskan dalam pasal 200 ayat (11) HIR atau pasal 218 ayat (2) RBG dan pasal 1033 Rv, dalam pasal-pasal tersebut memberikan ketentuan pembebasan obyek perkara, meliputi orang yaitu pihak yang kalah dalam perkara itu sendiri serta kaum keluarganya dan meliputi harta benda milik mereka. Sehingga jika pada saat eksekusi dijalankan masih ada harta benda milik pihak yang kalah yang masih tertinggal, eksekusi dianggap belum sempurna dan belum selesai.

### **Tata Cara Pelaksanaan Putusan Pengadilan dalam Perkara Pengosongan Rumah.**

Berdasarkan ketentuan pasal 1033 Rv dan pasal 200 ayat (11) HIR atau pasal 218 ayat (2) RBG, maka tata cara melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara pengosongan rumah harus memenuhi syarat sebagai berikut.

1. Putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Syarat ini merupakan salah satu asas umum dalam melaksanakan eksekusi, sehingga hanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap saja yang dapat dieksekusi. Akan tetapi ada juga putusan yang belum memiliki kekuatan hukum yang tetap tapi terhadapnya dapat dijalankan eksekusi, yaitu putusan yang memiliki ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu dan putusan provisi. Suatu putusan pengadilan dapat dianggap telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap apabila terhadapnya sudah tidak dimungkinkan lagi melakukan perlawanan dengan cara-cara biasa.

Untuk lebih jelasnya penulis akan menampilkan contoh kasus yang telah diputus Pengadilan Negeri Kota Kediri, putusan tersebut adalah Putusan Nomor : 8/Pdt.G/PN.Kdr., yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya Nomor 534/pdt/pt.Sby.



Putusan perkara perdata nomor : 8/Pdt.G/2005/PN.Kdr., yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya Nomor : 534/pdt/pt.Sby., tersebut diatas telah dianggap memiliki kekuatan hukum yang tetap, karena setelah putusan banding dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi Negeri Surabaya, tergugat maupun Kuasa Hukumnya tidak segera mengajukan kasasi sampai batas waktu yang diberikan undang-undang habis.

2. Pihak yang kalah Tidak bersedia menaati dan memenuhi Isi putusan secara suka rela. Syarat ini juga merupakan salah satu asas umum eksekusi. Pelaksanaan Putusan Pengadilan (eksekusi) sebagai bentuk tindakan paksa terhadap pihak yang kalah agar mau melaksanakan isi putusan baru dapat difungsikan apabila nyata-nyata pihak yang kalah tidak mau memenuhi isi putusan secara suka rela.
3. Pelaksanaan putusan pengadilan baru dapat dijalankan setelah masa tenggang Peringatan yang diberikan dilampaui.

Persyaratan yang harus dipenuhi sebelum melaksanakan eksekusi secara fisik ialah *aanmaning* (peringatan), *aanmaning* diberikan kepada pihak yang kalah agar pihak yang kalah tersebut bersedia memenuhi isi putusan pengadilan secara suka rela dalam jangka waktu yang telah ditentukan, karena mungkin saja belum dipenuhinya isi putusan pengadilan secara suka rela disebabkan dari kelalaian pihak yang kalah dengan tanpa ada maksud-maksud tertentu. Jangka waktu peringatan yang diberikan pada pihak yang kalah agar bersedia memenuhi isi putusan secara sukarela boleh kurang dari 8 hari akan tetapi tidak boleh melebihi 8 hari.

Jadi apabila pihak yang kalah tidak mau memenuhi isi putusan secara suka rela, pihak yang menang dapat mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri tempat perkara tersebut diputus (Pengadilan Negeri Kota Kediri). Dengan adanya permintaan eksekusi dari pihak yang menang, Ketua Pengadilan Negeri Tempat perkara tersebut diputus akan memerintahkan Jurusita memanggil pihak yang kalah untuk diberi peringatan dalam sidang insidentil. Pada persidangan itulah Ketua Pengadilan Negeri memberikan peringatan kepada pihak yang kalah sekaligus memberikan batas waktu pemenuhan putusan yaitu paling lama 8 hari.

Peringatan atau *aanmaning* merupakan salah satu syarat pokok eksekusi, ketiadaan peringatan (*aanmaning*) lebih dahulu sebelum pelaksanaan eksekusi berakibat tidak boleh dijalankannya eksekusi, karena eksekusi berfungsi terhitung sejak tenggang waktu peringatan dilampaui. Peringatan akan diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada tergugat (pihak yang kalah) apabila setelah putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap kemudian isi putusan telah diberitahukan secara resmi dan patut pada tergugat akan tetapi tergugat tetap tidak mau melaksanakan isi putusan secara suka rela.

Sehubungan dengan itu, perlu kiranya diuraikan beberapa hal yang erat kaitannya dengan peringatan itu sendiri diantaranya:

- a. Pengertian peringatan.
 

Pengertian peringatan bila dihubungkan dengan menjalankan putusan pengadilan dapat diartikan sebagai upaya dan tindakan yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri yang berupa teguran kepada tergugat agar menjalankan isi putusan pengadilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- b. Tenggang Waktu Peringatan.
 

Pengaturan mengenai tenggang waktu peringatan terdapat dalam pasal 196 HIR atau pasal 207 RBG, dalam pasal-pasal tersebut disebutkan batas maksimum masa peringatan yang diberikan Ketua Pengadilan Negeri yaitu paling lama delapan hari. Dari batas maksimum

peringatan tersebut memberikan pengertian bahwa Ketua Pengadilan Negeri diperbolehkan memberi batas peringatan kurang dari delapan hari, misalnya tiga atau empat hari.

c. Cara memberikan peringatan.

Berdasarkan pasal 196 HIR atau pasal 207 RBG, peringatan kepada pihak yang kalah baru akan diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila telah lebih dahulu ada permintaan eksekusi dari pihak yang menang. Ketua Pengadilan Negeri belum berwenang memberikan peringatan kepada pihak yang kalah sebelum menerima pengajuan permintaan eksekusi dari pihak yang menang. Pengajuan permintaan eksekusi yang menjadi persyaratan peringatan, dapat disampaikan penggugat (pihak yang menang) secara langsung atau melalui kuasa hukumnya yang telah memperoleh kuasa khusus dari penggugat.

Bentuk pengajuan permohonan eksekusi berdasarkan pasal 196 HIR atau pasal 207 RBG dapat diajukan dalam bentuk lisan atau tulisan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama. Hal ini sejalan dengan asas yang diatur dalam pasal 195 ayat (1) HIR atau pasal 206 ayat (1) RBG, yang menegaskan bahwa kewenangan menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memutus perkara itu dalam tingkat pertama.

Setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima pengajuan permohonan eksekusi dari pihak yang menang, maka Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan pemanggilan tergugat (pihak yang kalah) untuk menghadap dipengadilan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan. Setelah hari yang ditentukan tiba dan dihadiri oleh tergugat (pihak yang kalah) maka pada hari itu diselenggarakan sidang insidentil dimana dalam sidang itu dihadiri oleh ketua Pengadilan Negeri, Panitera, dan pihak tergugat (pihak yang kalah). Dalam sidang insidentil tersebut diberitahukan permohonan eksekusi dari pihak penggugat dan memberi peringatan kepada pihak tergugat supaya memenuhi atau menjalankan isi putusan dalam waktu yang telah ditentukan.

Diatas telah dijelaskan bahwa setelah hari yang ditentukan tiba dan dihadiri tergugat (pihak yang kalah), maka pemberian peringatan dilakukan dalam sidang insidentil, akan tetapi apabila setelah hari yang ditentukan tiba dan pihak yang kalah tidak hadir, maka berdasarkan ketentuan pasal 197 ayat (1) HIR atau pasal 208 ayat (1) RBG, ketidakhadiran pihak yang kalah tersebut dapat dianggap sah apabila ketidakhadirannya memenuhi panggilan peringatan disebabkan atas alasan yang sah, misalnya tidak dapat hadir memenuhi panggilan karena sakit yang dikuatkan dengan keterangan Dokter atau pada saat panggilan disampaikan pihak yang kalah berada diluar kota, sehingga panggilan itu tidak dapat dipenuhi sesuai dengan jadwal waktu yang telah ditentukan dalam surat panggilan, karena ketidakhadiran tergugat didasarkan alasan yang sah maka ketidakhadirannya mesti ditolerir dan harus dilakukan pemanggilan ulang. Tapi bila ketidakhadiran tergugat tidak didasarkan atas alasan yang sah maka terhadapnya tidak diperlukan proses pemeriksaan sidang peringatan, tidak diberikan tenggang masa peringatan, dan secara *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi.

4. Mengeluarkan Surat Penetapan Perintah Eksekusi.

Apabila dalam jangka masa peringatan pihak yang kalah tidak menjalankan pemenuhan putusan dan masa tenggang peringatan telah dilampaui, Ketua Pengadilan Negeri tempat perkara tersebut diputus (Pengadilan Negeri Kota Kediri) secara *ex officio* mengeluarkan

surat penetapan yang berisi perintah kepada Panitera atau Jurusita untuk menjalankan eksekusi pengosongan rumah yang disengketakan. Bahkan kewenangan *ex officio* Ketua Pengadilan Negeri dalam mengeluarkan perintah eksekusi tidak hanya terbatas pada keadaan masa peringatan telah dilampaui. Akan tetapi kewenangan mengeluarkan perintah eksekusi dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak yang kalah tidak bersedia memenuhi panggilan peringatan dengan tanpa adanya alasan yang patut. Pada dasarnya Ketua Pengadilan dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi tanpa harus melalui tenggang masa peringatan bila pihak tergugat (pihak yang kalah) tidak memenuhi panggilan peringatan tanpa didasarkan atas alasan yang sah. Namun bila pada saat panggilan peringatan pihak yang kalah hadir dan telah dilaksanakan sidang peringatan terhadapnya, perintah eksekusi baru akan dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan setelah tenggang masa peringatan dilampaui dan isi putusan tetap tidak dilaksanakan secara suka rela oleh pihak tergugat.

Perintah menjalankan eksekusi yang diberikan Ketua Pengadilan tidak boleh dibuat secara lisan melainkan harus dituangkan dalam bentuk tertulis, hal ini didasarkan pada pasal 197 ayat (1) HIR atau pasal 208 ayat (1) RBG, dimana dalam pasal-pasal tersebut hanya menyebutkan memberi perintah dengan surat tanpa memberi pilihan secara lisan. Isi pasal 197 ayat (1) HIR dan pasal 208 ayat (1) RBG, juga memberikan gambaran fungsi Ketua Pengadilan dalam menjalankan eksekusi yaitu memberi perintah eksekusi dan memimpin jalannya eksekusi, sedangkan fungsi menjalankan eksekusi secara nyata dan fisik dilakukan oleh Panitera dan Jurusita.

Disamping berisi perintah menjalankan eksekusi, surat penetapan itu sendiri berisi penunjukan nama pejabat yang diperintahkan. Jika yang ditunjuk panitera, harus ditunjuk nama dan jabatannya dalam surat penetapan, demikian juga bila yang ditunjuk menjalankan eksekusi Jurusita, harus disebut nama dan jabatannya dalam surat penetapan.

##### 5. Berita Acara Eksekusi.

Berita acara eksekusi memiliki peran yang sangat penting, karena dalam berita acara eksekusi tersebut menerangkan peristiwa yang sebenarnya pada saat pelaksanaan eksekusi, yang dapat dijadikan rujukan autentik tentang benar atau tidaknya eksekusi yang telah dilaksanakan. Sering kali terjadi kesalahan dalam mengeksekusi obyek karena diakibatkan dari berita acara eksekusi yang tidak menerangkan secara terinci obyek yang harus dieksekusi.

Walaupun berita acara eksekusi hanya disinggung sepintas lalu dalam pasal 197 ayat (5) HIR atau pasal 209 ayat (4) RBG, namun disitu diperintahkan secara tegas pejabat yang menjalankan eksekusi, membuat berita acara eksekusi, oleh karena itu tanpa berita acara, eksekusi dianggap tidak sah.

Disamping peristiwa yang sebenarnya pada saat menjalankan eksekusi dicatat dalam berita acara eksekusi, nama, pekerjaan dan alamat orang yang menjadi saksi eksekusi juga harus dicantumkan. Karena eksekusi yang tidak dibantu dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang dianggap tidak sah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 197 ayat (6) HIR atau pasal 210 RBG, sedangkan dalam pasal 197 ayat (7) HIR atau pasal 210 RBG lebih lanjut menerangkan orang yang boleh ditunjuk menjadi saksi yaitu orang tersebut harus (1) Penduduk Indonesia. (2). Telah berumur 21 tahun. (3). Orang yang dapat dipercaya.

Ketentuan syarat formal lain yang harus ada dalam berita acara eksekusi ialah dalam berita acara eksekusi tersebut harus dibubuhi tanda tangan. Ketentuan syarat formil

penandatanganan berita acara eksekusi diatur dalam pasal 197 ayat (6) HIR atau pasal 210 ayat (1) RBG, dalam pasal in ditentukan siapa saja yang mesti bertanda tangan dalam berita acara eksekusi, yaitu: (a). Pejabat pelaksana eksekusi (Panitera atau Jurusita).(b).Kedua orang saksi yang ikut melihat jalannya eksekusi.

Dari ketentuan pasal diatas, sahnya berita acara eksekusi secara formil paling tidak harus ditandatangani pejabat yang diperintahkan menjalankan eksekusi ditambah dengan dua orang saksi yang ditunjuk, yang namanya tercantum dalam berita acara eksekusi.<sup>13</sup>

#### 6. Panitera atau Jurusita Menjalankan Perintah Eksekusi Pengosongan.

Setelah Penitera atau Jurusita menerima perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan eksekusi pengosongan, maka ia akan memberitahukan kepada pihak yang kalah bahwa akan dilaksanakan eksekusi terhadap obyek perkara pada tanggal dan hari yang telah ditentukan serta meminta agar pihak yang kalah turut hadir dan menyaksikan pelaksanaan eksekusi. Setelah hari yang telah ditentukan tiba, Panitera atau Jurusita yang dibantu oleh dua orang saksi langsung kelapangan menuju obyek yang akan dieksekusi, lalu dijalankan eksekusi secara fisik.

Pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah dapat dilakukan dengan bantuan aparat keamanan, apabila ada indikasi pihak yang kalah berusaha menghalang-halangi atau menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi. Hal inilah yang sering terjadi dilapangan, sehingga hampir setiap pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah selalu dibantu oleh aparat keamanan.

#### Perlawanan Pihak Ketiga.

Putusan yang telah dijatuhkan oleh hakim adakalanya tidak memuaskan pihak-pihak yang berperkara, baik pihak penggugat maupun pihak tergugat. Pihak-pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tersebut dapat mengajukan upaya-upaya hukum.

Dalam hukum acara, dikenal upaya-upaya hukum yang meliputi upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa meliputi perlawanan, banding dan kasasi. Sedangkan upaya hukum luar biasa atau istimewa meliputi *request civil* (peninjauan kembali) dan *derden verzet* (perlawanan) pihak ketiga.

Salah satu perlawanan yang sering terjadi dalam sengketa pengosongan yaitu tentang adanya perlawanan dari pihak ketiga, sehubungan hal diatas Taufik Makarao berpendapat "Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yaitu upaya hukum yang dilakukan orang yang semula bukan pihak dalam suatu perkara, tetapi oleh karena ia merasa berkepentingan atas barang atau benda yang dipersengketakan dimana barang atau benda tersebut akan/sedang disita atau akan/sedang dijual lelang, maka ia berusaha untuk mempertahankan benda atau barang tersebut dengan alasan bahwa benda atau barang tersebut adalah miliknya bukan milik tergugat".<sup>14</sup>

Dalam perlawanan pihak ketiga ini yang memegang peranan penting untuk dapat dikabulkan atau ditolaknya perlawanan tersebut tergantung dari apakah pemilikan benda yang disita eksekutorial itu diperoleh dengan itikad baik, jika benda itu diperoleh dengan itikad baik akan dikabulkan oleh hakim, karena tidak menutup kemungkinan pihak tergugat bersepakat dengan pihak ketiga yang bukan pemilik barang tersebut tetapi hanya mengaku sebagai pemilik barang dengan tujuan mencegah adanya eksekusi.

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, 39.

<sup>14</sup> M. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, 210.

Dasar hukum yang mengatur perlawanan pihak ketiga diatur dalam pasal 195 ayat (6), dan pasal 207 HIR ayat (1),(2), dan ayat (3) sebagai berikut :

Ketentuan dalam pasal 195 ayat (6) HIR. "Perlawanan, termasuk perlawanan dari pihak ketiga, atas dasar hak milik sendiri dari barang-barang yang telah disita itu, yang akan dilaksanakan; juga mengenai semua sengketa yang timbul karena upaya paksaan itu diajukan pada dan diadili oleh pengadilan dalam daerah hukum mana tindakan-tindakan pelaksanaan dijalankan".

Ketentuan dalam pasal 207 HIR, ayat (1), (2), (3).

1. Bantahan orang yang berutang tentang pelaksanaan putusan, baik dalam hal yang disita barang yang tidak tetap, maupun dalam hal yang disita barang yang tetap, harus diberitahukan oleh orang yang hendak membantah tersebut, dengan surat atau lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri, yang tersebut dalam ayat keenam pasal 195, jika bantahan itu diberitahukan secara lisan, maka Ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya.
2. Kemudian perkara tersebut dihadapkan oleh Ketua pada persidangan pengadilan negeri, supaya diputuskan sesudah kedua belah pihak diperiksa atau dipanggil dengan patut.
3. Bantahan itu tidak dapat menunda pelaksanaan putusan (eksekusi), kecuali jika Ketua memberikan perintah supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuh putusan pengadilan negeri.

Berdasarkan pasal diatas pengajuan perlawanan dari pihak ketiga disamping harus atas dasar hak milik, perlawanan tersebut harus diajukan dalam bentuk tertulis atau lisan. Jika perlawanan dari pihak ketiga diajukan secara lisan ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya. Namun dalam prakteknya, perlawanan atau bantahan dari pihak ketiga sering kali dilakukan dilapangan dan diajukan pada Jurusita, hal ini disebabkan karena pihak ketiga biasanya baru mengetahui kalau harta miliknya ikut dieksekusi setelah Jurusita memulai pelaksanaan eksekusi dilapangan. Bila terjadi demikian, Jurusita harus menghentikan sementara jalannya eksekusi yang sudah dimulainya, setelah pelaksanaan eksekusi dihentikan ia segera membuat lapornan kepada Ketua Pengadilan Negeri dengan suatu berita acara. Setelah Ketua Pengadilan Negeri membaca laporan dari jurusita tersebut, Ketua Pengadilan Negeri memanggil pelawan (pihak ketiga), untuk diberi penyuluhan cara mengajukan perlawanan terhadap eksekusi tersebut dengan menekankan bahwa diajukannya gugatan sebagai perlawanan adalah merupakan jalan yang memberi kemungkinan agar eksekusi tersebut dapat ditangguhkan.

Perlawanan dari pihak ketiga diajukan kepada pengadilan dalam daerah hukum mana tindakan-tindakan pelaksanaan dijalankan, dengan menggugat para pihak dengan cara biasa. Apabila perlawanan dikabulkan , maka putusan yang dilawan itu diperbaiki sepanjang merugikan pihak ketiga.

### **Langkah Ketua Pengadilan Negeri dalam Menyikapi Perlawanan Pihak Ketiga.**

Perlu ditegaskan kembali, bahwa pada azasnya adanya perlawanan dari pihak ketiga tidak menangguhkan eksekusi, karena Ketua Pengadilan Negeri mempunyai wewenang untuk memerintahkan menjalankan atau menangguhkan pelaksanaan eksekusi. Mengingat adanya perlawanan dari pihak ketiga tidak menangguhkan eksekusi, kebanyakan sikap yang diambil Ketua Pengadilan Negeri ketika dalam menjalankan eksekusi dilapangan mendapatkan protes atau perlawanan pihak ketiga adalah :

- a. Memerintahkan agar pelaksanaan eksekusi tersebut dihentikan, apabila Ketua Pengadilan Negeri berpendapat bahwa protes yang disampaikan oleh pihak ketiga dilapangan cukup

beralasan, kerana pihak ketiga dipandang sebagai pihak yang memiliki kepentingan serta sebagai pemilik benda yang akan dieksekusi dan kepemilikan benda itu diperoleh dengan itikad baik. Setelah proses pelaksanaan eksekusi dihentikan dan Ketua Pengadilan Negeri telah menerima berita acara yang dibuat oleh Panitera atau Jurusita maka ia akan memanggil pihak ketiga untuk diberi penyuluhan agar mengajukan gugatan dengan penekanan pada pengajuan gugatan tersebut merupakan jalan untuk dimungkinkannya penangguhan pelaksanaan eksekusi.

- b. Mengabaikan protes yang disampaikan pihak ketiga dilapangan dan tetap melaksanakan eksekusi apabila Ketua Pengadilan Negeri berpendapat bahwa protes yang disampaikan pihak ketiga tersebut tidak berdasar dan sebagai pihak yang dianggap tidak berkepentingan.
- c. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi, apabila Ketua Pengadilan Negeri berpendapat bahwa memaksakan pelaksanaan eksekusi akan dapat menimbulkan bentrokan fisik yang pada akhirnya akan terjadi jatuhnya korban.

Langkah-langkah yang diambil Ketua Pengadilan Negeri diatas adalah langkah-langkah yang biasa dilakukan pada saat terdapat perlawanan dari pihak ketiga, namun juga tidak menutup kemungkinan Ketua Pengadilan Negeri akan mengambil langkah-langkah yang berbeda dalam menyikapi perlawanan dari pihak ketiga ketika pelaksanaan eksekusi pengosongan dilaksanakan ditempat dan atau dalam situasi yang berbeda.

### Penutup

1. Tata cara pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah di Pengadilan berpedoman pada pasal 1033 Rv dan pasal 200 ayat (11) HIR serta pasal 218 ayat (2) RBG, dimana dalam pasal-pasal tersebut memberikan ketentuan tentang cara pelaksanaan eksekusi pengosongan yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu diantaranya :
  - a. Putusan yang hendak dijalankan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
  - b. Pihak yang kalah tetap tidak mau menjalankan isi putusan pengadilan secara suka rela padahal terhadapnya telah diberikan tegoran (*aanmaning*) serta masa tenggang yang diberikan pengadilan telah dilampaui.
  - c. Ketua Pengadilan tempat perkara tersebut diputus telah mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi.

Setelah semua hal diatas terpenuhi, barulah Jurusita atau Panitera melakukan eksekusi pengosongan secara fisik pada obyek yang telah ditentukan dalam berita acara. Berita acara disamping menerangkan obyek mana yang dikenai eksekusi pengosongan juga mencantumkan nama pejabat yang diperintahkan menjalankan eksekusi, nama saksi-saksi yang ikut menyaksikan jalannya eksekusi pengosongan, serta dibubuhi tanda tangan oleh pejabat pelaksana eksekusi dan saksi-saksi yang ikut menyaksikan jalannya eksekusi pengosongan.

2. Langkah-langkah yang ditempuh Ketua Pengadilan ketika dalam praktek dilapangan mendapatkan perlawanan dari pihak ketiga, pada dasarnya ada 2 (dua) yaitu :
  - a. Melakukan penangguhan sementara terhadap eksekusi pengosongan yang hendak dijalankan, hal ini dilakukan oleh Ketua Pengadilan apabila ia berpendapat perlawanan/protes yang disampaikan oleh pihak ketiga dilapangan tersebut didasarkan atas hak milik yang sah, atau terdapat indikasi yang mengarah pada terjadinya bentrokan fisik yang pada akhirnya dapat menimbulkan jatuhnya korban. Penangguhan sementara terhadap eksekusi pengosongan yang hendak dijalankan, bertujuan untuk memberikan kesempatan pada pihak ketiga agar melakukan

perlawanan dengan cara-cara yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu mengajukan gugatan yang ditujukan kepengadilan tempat perkara tersebut diputus dengan menggugat pihak pemohon dan termohon eksekusi pengosongan.

- b. Tetap melaksanakan eksekusi pengosongan walaupun terdapat perlawanan dari pihak ketiga, bila Ketua Pengadilan berpendapat, perlawanan tersebut tidak didasarkan atas hak milik yang sah dan hanya bertujuan untuk menggagalkan pelaksanaan eksekusi pengosongan, dan bila eksekusi pengosongan tetap dijalankan tidak ada indikasi yang mengarah pada terjadinya bentrokan fisik yang dapat menimbulkan jatuhnya korban.

### Daftar Rujukan

- Bachar, Djazuli. *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, Akademi Presindo, 1995.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Halim, Ridwan A. *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, 1988.
- Makarao, Taufik. M. *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, 2004
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*,
- Marpaung, Laden, *Menggapai Tertib Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 1999.
- Rasaid, M. Nur. *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika Jakarta, 2003.
- Soeroso, R. *Praktik Hukum Acara Perdata Tatacara dan Proses Persidangan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Soepomo, R. *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta. 2005
- Sutantio, Retnowulan & Kartawinata, Oerip. *Hukum Acara perdata Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, 1983.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Ghalia, Semarang, 1982.
- Utrecht, E, *Pengantar Hukum Indonesia*, Ichtiar, Jakarta.
- Waluyo, Bambang, *Implementasi Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, Sinar Grafika, 1992.
- Subekti, R & Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Soesilo, R. *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, Politea, Bogor
- Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman No.4 Tahun 2004*,
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945*, Amandemen Lengkap, Karya Gemilang Utama, Surabaya.
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 1986.