

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL DARI PUTUSAN
HAKIM TERHADAP HARTA BENDA TIDAK
BERGERAK BERUPA TANAH SEBAGAI
OBJEK SENGKETA YANG DIKUASAI
OLEH PIHAK KETIGA**

(Studi di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)

T E S I S

Oleh

WIDIONO

NPM : 071803057

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Hukum Bisnis
Program Pascasarjana di Universitas Medan Area



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM BISNIS
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2008**

UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM BISNIS

HALAMAN PARSETUJUAN

JUDUL : KEKUATAN EKSEKUTURAL DARI PUTUSAN HAKIM TERHADAP
HARTA BENDA TIDAK BERGERAK BERUPA TANAH SEBAGAI
OBJEK SENGKETA YANG DIKUASAI OLEH PIHAK KETIGA
(Studi di Pengadilan Negeri Lubik Pakam)

NAMA : WIDIONO
NIM : 071803057

Menyetujui

Pembimbing I



Prof. Dr. SUHAIDI, SH. MH

Pembimbing II



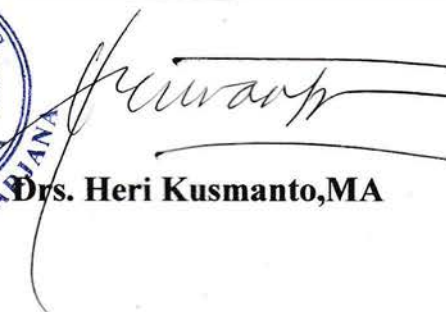
ARIF, SH. MH

Ketua Program
Magister Hukum Bisnis



ARIF, SH. MH

Direktur



Drs. Heri Kusmanto, MA

ABSTRAK

Azas hukum menyebut : “Putusan hakim hanya mengikat para pihak, dan tidak mengikat pihak ketiga”. Azas yang lain : “Pihak ketiga dibenarkan untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan (*derden verzet*)”. Dalam hal ini, dikenal pula azas umum “Perlawanan pihak ketiga terhadap putusan (*derden verzet*) tidak menunda eksekusi”, kecuali nampak bahwa perlawanan itu memiliki kebenaran.

Metode penelitian ini, dengan melakukan penelitian atas sumber bacaan pustaka (*Libray Research*) dan penelitian di lapangan (*Field Research*), karena dalam penelitan ini diarahkan pada dua sisi azas hukum yang berbeda, yang menyangkut kedudukan pihak ketiga. Pengadilan negeri, menerapkan kedua azas tersebut di atas secara “kasuistik”. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan memperoleh “kaidah-kaidah hukum” dalam praktek sebagai landasan hukum bagi pengadilan negeri menentukan sikap menghadapi perlawanan (*derden verzet*) dalam menjalankan putusan hakim (eksekusi).

Hasil penelitan ini, disimpulkan sebagai berikut :

Secara umum dapat disimpulkan dalam 3 (tiga) bentuk protes pihak ketiga yang tidak ikut dalam arus perkara yang berkaitan dengan eksekusi pengosongan (eksekusi riil) berupa : a. Perlawanan secara yuridis, b. Protes-protes /pengaduan-pengaduan tertulis, c. Perlawanan secara fisik.

Dengan penelitian yang bersifat “*non litigasi*” ditemukan “kaidah-kaidah hukum” sebagai pedoman untuk menentukan sikap : menunda eksekusi dan/atau menjalankan putusan hakim (Eksekusi) tanpa menunggu proses sidang perkara perlawanan (*derden verzet*). Hal ini, dimungkinkan mengingat azas hukum “perlawanan” tidak menunda eksekusi.

Dan saran, diajukan yang pada intinya sebagai berikut :

Penelitian di berbagai bidang hukum, sangat dibutuhkan, agar kaidah-kaidah hukum yang ditemukan dalam praktek, dijadikan sebagai objek sosialisasi dalam penegakan hukum, agar dengan cara itu, para pencari keadilan secara objektif untuk mempertahankan haknya melalui sarana yang tidak bertentangan dengan kaidah-kaidah hukum yang berlaku.

Seyogianya tindakan yang bersifat penghadangan terhadap eksekusi pengosongan (perlawanan fisik) harus dihadapkan ke meja hijau, agar dengan cara itu kecenderungan penghadangan oleh massa dapat teratasi. Untuk itu, sangat diharapkan adanya Surat Keputusan Bersama antara Ketua Mahkamah Agung RI, Kapolri, dan Jaksa Agung RI, perihal : Kesatuan pandang untuk memberikan sanksi hukum terhadap para penghadang eksekusi, dengan menerapkan pasal-pasal yang berkaitan dengan tindakan-tindakan kekerasan yang memaksa tim eksekusi menjadi “terkendala” untuk melaksanakan putusan hakim (eksekusi).

ABSTRAC

Principality punish to mention the : "Judge decision only fasten the parties, and not fasten the third party".

Other principality : "Third party agreed to raise the resistance to decision (derden verzet)". In this case, recognized also public principality "Resistance of third party to decision (derden verzet) do not delay to execute", except looking that that resistance own truth.

This Research method by doing research for source of book reading (Libray Research) and research in field (Field Research), because in this elite aimed at two sides different law principality, what is concerning dimiciling third party. District court, applying second above mentioned principality by "kasuistis". Therefore, this research expected to obtain ; get the "method punish" in practice as basis for law for district court determine the attitude face the resistance (derden verzet) in running judge decision (execute).

Result of this elite, concluded as follows :

Inferential in general in 3 (three) form the protest of third party which do not follow in case current related to executing depletion (execute real) in the form of : a. Resistance by yuridis, b. Protests / denouncing written c. Resistance in physical.

With the research having the character of " non litigasi" found " method punish" as guidance to determine attitude : delaying to execute and/or run the judge decision (execute) without awaiting process of conference of resistance case (derden verzet). This matter, enabled to remember the principality punish the "resistance" do not delay to execute.

And suggestion, raised which is its nucleus ; core as follows :

Research in various area punish, very required. to be law method found in practice, made as socialization object in straightening of law, by that, all justice searcher objectively to maintain its rights passing medium which do not oppose against the applicable law method.

Properly action having the character of ambushade to executing depletion (physical resistance) have to be confronted to trial, to be by that ambushade tendency by mass can be overcome. For that, very expected Decree With Chief of Appellate Court RI, Kapolri, and Attorney General RI, as for : Union look into to give the sanction punish to all barrier execute, by applying section of related to hardness action forcing team execute to become "burdened" to execute the judge decision (execute).

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas rahmatNya yang selalu menyertai kita semua dari segala segi-segi kehidupan, sehingga Program Pascasarjana Magister Hukum Bisnis Universitas Medan Area pada Tahun 2008, dapat diselesaikan hingga pada penyelesaian penelitian dan penyusunan Tesis ini.

Sebagai salah satu syarat yang harus dilakukan pada Program Pasca Sarjana Magister Hukum Bisnis pada Universitas Medan Area, diwajibkan untuk melakukan penelitian dan penyusunan “Tesis”.

Dalam rangka memenuhi tugas tersebut, maka peneliti menyuguhkan sebuah tesis yang diberi Judul : ***“Kekuatan Eksekutorial Dari Putusan Hakim Terhadap Harta Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Sebagai Objek Sengketa Yang dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam)”***.

Pembahasan tentang menjalankan putusan hakim (eksekusi) terhadap objek sengketa yang dikuasai oleh pihak Tergugat adalah suatu hal yang sudah biasa. Akan tetapi pembahasan dan/atau penelitian terhadap eksekusi atas objek sengketa yang dikuasai oleh pihak ketiga, boleh dikatakan masih langka.

Terhadap azas hukum yang mengenal : *Putusan hakim hanya berlaku mengikat terhadap para pihak (penggugat dan tergugat). Putusan hakim tidak mengikat terhadap pihak ketiga*”, dipandang perlu untuk diteliti, mengingat bahwa praktek peradilan tidak jarang menjalankan putusan hakim (eksekusi)

terhadap harta benda tidak bergerak sebagai objek sengketa yang dikuasai oleh pihak ketiga yang tidak berada dalam arus perkara.

Pengadilan Negeri dalam menghadapi perlawanan terhadap putusan hakim oleh pihak ketiga (*derden verzet*)” memiliki 2 (dua) sikap sebelum perkara perlawanannya diputus, yaitu : “Putusan hakim dijalankan (**eksekusi**)”, dan/atau “Menunda eksekusi”.

Undang-Undang tidak mengatur apa yang menjadi patokan-patokan bagi Pengadilan Negeri untuk memilih salah satu sikap dari 2 (dua) sikap tersebut di atas, sehingga untuk penentuan sikap yang bersifat obyektif diperlukan penelitian guna menemukan “kaidah-kaidah hukum” sebagai pedoman menentukan sikap dalam menghadapi perlawanan pihak ketiga terhadap putusan hakim (*derden verzet*).

Kaidah-kaidah hukum sebagai tolok ukur dalam menentukan sikap menghadapi perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) bagi seorang ketua pengadilan negeri, yang boleh dikatakan hampir jarang ditemui pada bahan-bahan pustaka. Namun hal itu, dapat ditemukan pada praktek peradilan. Keadaan ini, merupakan salah satu faktor penyebab terbatasnya bahan pustaka, sehingga penelitian ini lebih ditekankan pada praktek peradilan untuk menemukan kaedah-kaedah hukum yang merupakan jawaban terhadap perumusan permasalahan dalam penelitian ini.

Beberapa azas hukum yang ditemukan pada bahan pustakan yang disajikan oleh beberapa peneliti-peneliti terdahulu, harus mengalami perubahan sesuai

perkembangan zaman. Jika putusan hakim, yang disebut hanya “berlaku mengikat terhadap para pihak yang berperkara, tidak mengikat kepada pihak ketiga”, tetapi dalam praktek, penerapan azas tersebut diberlakukan secara kasuistis.

Azas hukum yang menyebut putusan hakim tidak mengikat pihak ketiga, adalah suatu azas yang kontradiktif dengan azas umum yang menyebut : Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) “tidak menunda eksekusi”. Azas hukum yang disebut terakhir ini, adalah sebagai “sinyal” yang memberi kewenangan bagi pengadilan negeri untuk memilah-milah kedudukan pihak ketiga dengan suatu penilaian di luar proses sidang yang bersifat “*non litigasi*”, guna mengetahui kedudukan pihak ketiga yang “beritikad baik” dan “beritikad tidak baik”.

Menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari sempurna. Hal ini disebabkan keterbatasan yang ada, baik keterbatasan bahan-bahan referensi yang relevan dengan “Judul Tesis”, terlebih keterbatasan kemampuan dan waktu. Oleh karena itu saran-saran dan kritik-kritik dari para pembaca sangat diharapkan, agar dengan cara itu dapat digunakan sebagai modal dan ilmu yang bernilai dalam rangka pengembangan ilmu bagi semua pihak, yang berkeinginan untuk mempelajari tentang “Kekuatan Eksekutorial Dari Putusan Hakim Terhadap Harta Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Sebagai Objek Sengketa Yang dikuasai Oleh Pihak Ketiga”.

Pada akhirnya, ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah berjasa untuk memotivasi penyelesaian penyusunan “tesis” ini, terutama kepada :

1. Bapak DRS. HERI KUSMANTO, MA, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Medan Area, dan semua Panitia Seminar proposal penulisan tesis ini telah banyak memberikan nasehat-nasehat dalam rangka penyempurnaan penulisan tesis ini.
2. Ibu ELVI ZAHARA LUBIS, SH,H.HUM, selaku Ketua Seminar / Kolokium yang telah memberikan bimbingan dan nasehat dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak PROF.DR. SUHAIDI, SH, MH., selaku Dosen Pembimbing-I, juga telah banyak memberikan nasehat-nasehat dalam rangka penulisan tesis ini.
4. Bapak ARIF,SH.MH., selaku Dosen Pembimbing-II, telah banyak memberikan masukan-masukan dalam penulisan tesis ini.
5. Kepada rekan-rekan pada Program Pasca Sarjana Magister Hukum Bisnis Universitas Medan Area Medan, juga telah menyumbangkan pemikirannya dalam rangka penyusunan penulisan ini.
6. Seluruh staf pengajar/Dosen dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang juga turut berjasa dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
7. Bapak B.P. GINTING,SH.MH. selaku Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan Para Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, telah berjasa memberikan jawaban atas kuesioner yang secara gamblang memberi penjelasan sesuai materi objek penelitian..

8. Saudara TORANG PANGGABEAN, sebagai Jurusita Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, telah turut berpartisipasi dalam memberikan masukan-masukan, serta mencari data-data yang relevan dalam penelitian ini, serta berpartisipasi dalam pengetikan tesis ini .
9. Kepada Isteri dan anak-anak, tidak lupa mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga, yang penuh kasih sayang, dan pengertian yang dicurahkan, dan memberikan motivasi dalam rangka penyelesaian penelitian dan penyusunan tesis ini.

Semoga “tesis” ini bermanfaat dan dapat dipergunakan sebagai masukan dan/atau sumbangsih kepada semua pihak yang ingin untuk memperdalam ilmu pada khususnya, dan dunia hukum pada umumnya.

Lubuk Pakam, April 2009.

WIDIONO

DAFTAR ISI

halaman

LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRAC	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
BAB I : PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Perumusan Masalah	20
1.3. Tujuan Penelitian	20
1.4. Manfaat Penelitian	21
1.4.1. Secara Teoritis	21
1.4.2. Secara Praktis	21
1.5. Keaslian Penelitian	21
1.6. Kerangka Teori dan Konsepsi.	23
1.6.1. Kerangka Teori.	23
1.6.1.1. Kedudukan Pihak Ketiga Yang Beritikad Tidak Baik Dalam Penelitian Yang Bersifat Non Litigasi	25

1.6.1.2. Kedudukan Pihak Ketiga Yang	
Beritikad Baik Dalam Penelitian	
Yang Bersifat Non Litigasi	27
1.6.2. Kerangka Kosepsi.	28
BAB II : TINJAUAN KEPUSTAKAAN.....	31
2.1. Kekuatan Eksekutorial Putusan Hakim	31
2.2. Kekuatan Mengikat Putusan Hakim	33
2.3. Penegakan Hukum	37
BAB III : METODE PENELITIAN	47
3.1. Sifat dan Jenis Penelitian	47
3.2. Bahan atau Materi Penelitian	48
3.3. Lokasi Penelitian	49
3.4. Teknik Pengumpulan Data	49
3.5. Analisa Data	50
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	52
4.1. Upaya Pihak Ketiga Mempertahankan Haknya	
Atas Objek Sengketa Benda Tidak Bergerak	
Berupa Tanah Yang Akan Dieksekusi.....	52

4.1.1. Kecenderungan Pihak Ketiga	
Menggunakan Perlawanan (<i>Derden verzet</i>)	
Secara Itikad Tidak Baik	55
4.1.2. Perlawanan Dengan Dalil-dalil Kekeliruan	
Objek Eksekusi (<i>Error In Objecto</i>)	59
4.1.3. Mencari Celah dengan Mengajukan	
Perkara Pidana	95
4.2. Peranan Pengadilan Negeri dalam Menghadapi	
Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi	
Pengosongan (Eksekusi Riil) Yang Akan	
Dilaksanakan.....	111
4.2.1. Eksekusi Terhadap Harta Benda Tidak	
Bergerak Sebagai Objek Sengketa Yang	
Dikuasai Oleh Pihak Ketiga	111
4.2.1.1. Kedudukan Pihak Ketiga Sebagai	
Penyewa	112
4.2.1.2. Kedudukan Pihak Ketiga Status	
Penggarap.....	123
4.2.1.3. Kedudukan Pihak Ketiga Yang	
Mendapat Hak Dari Tergugat	131
4.2.2. Peranan Pengadilan Negeri	136

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	141
5.1. Kesimpulan	141
5.2. Saran	143

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986, jo. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004, tentang Peradilan Umum, dirumuskan tentang kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama.

Searah dengan penulisan Judul Tesis : “Kekuatan Eksekutorial dari Putusan Hakim Terhadap Harta Benda Tidak Bergerak Berupa Tanah Sebagai Objek Sengketa Yang dikuasai oleh Pihak Ketiga”, adalah mempertegas bahwa putusan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah diarahkan pada putusan dalam perkara perdata *contentiosa*.

Seseorang dan/atau badan hukum yang merasa harta bendanya dikuasai oleh orang lain dan/atau oleh badan hukum lainnya yang menimbulkan kerugian bagi dirinya dan/atau badan hukum yang bersangkutan, jika upaya damai untuk memulihkan harta bendanya tidak dapat dicapai, maka saluran hukum yang ditempuh adalah melalui pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkaranya tersebut. Tentang pengajuan gugatan, adalah sebagaimana termaktub dalam Pasal 142 R.Bg/118 HIR, dan Pasal 144 Rbg/120 HIR (Gugatan Lisan).¹

¹. K.Wantjik Saleh, *Hukum Acara Perdata RBG/HIR*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Halaman 17- 19.

Secara juridis hakim yang memeriksa dan mengadili perkaranya pada persidangan pertama menganjurkan kedua-belah pihak untuk **berdamai**. Pasal 154 R.bg/130 H.I.R. merumuskan :

1. Apabila pada hari yang telah ditentukan, kedua belah pihak hadir, maka Pengadilan dengan perantaraan Ketua sidang berusaha memperdamai mereka.
2. Jika perdamaian tercapai pada waktu persidangan, dibuat suatu akta perdamaian yang mana kedua belah pihak **dihukum** akan melaksanakan perjanjian itu; akta perdamaian itu **berkekuatan** dan dijalankan sebagai putusan yang biasa.
3. Terhadap putusan yang sedemikian itu tidak **dapat dimohonkan** banding ;
4. Dalam usaha untuk memperdamai kedua belah pihak, diperlukan bantuan seorang juru bahasa, maka untuk itu dituruti pasal berikut ;²

Pada prakteknya , hakim tidak secara pro aktif dalam proses upaya damai tersebut. Hakim hanya bersifat fasif dan menganjurkan kedua belah pihak untuk berdamai dengan memberi waktu selama kurang lebih dari satu minggu, dan penerapan proses perundingan upaya damai itu diserahkan sepenuhnya pada para pihak tanpa penentuan adanya mediator.

Perundang-undangan yang ada tidak ada membicarakan tentang proses mediasi. Menunggu perundang-undangan dan memperhatikan wewenang Mahkamah Agung dalam mengatur acara peradilan yang belum cukup diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka demi kepastian, ketertiban, dan kelancaran dalam proses mendamaikan para pihak untuk menyelesaikan suatu sengketa perdata, Mahkamah Agung RI. mengeluarkan Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 2 Tahun 2003, tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

². *Ibid.* Halalaman 23-24.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harahap M. Yahya, **“Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”**, Penerbit PT. Gramedia, Jakarta, 1988.
- Mertokusumo Sudikno (I), **“Hukum Acara Perdata Indonesia”**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1982
- Mertokusumo Sudikno (II) **“Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)”**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Mertokusumo Sudikno (III), **“Mengenal Hukum”**, Liberty Yogyakarta, 1988.
- Panggabean Henry Pandapotan , **“Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan HUKUM PERIKATAN”**. Penerbit PT.Alumni, Bandung, 2008.
- Puspa Yan Pramadya, **“Kamus Hukum”**, Aneka Ilmu, Jakarta, 1977.
- Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, **“Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga”**, Balai Pustaka, Jakarta, 2005.
- Proyek Pembinaan Teknis Yudisial Mahkamah Agung RI., **“Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan”**, Buku-II, Cetakan ke-2, 1977.
- Suparman Eman, Tim Redaksi Fokusmedia, **“Kitab Undang-undang Peradilan Umum”**, Penerbit Fm Fokusmedia, Cetakan Pertama, Agustus 2004.

Sutantio Retowulan, dkk. **“Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek”**,
Penerbit Mandar Maju, 2002, Bandung.

_____, **“Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga”**, Pusat
Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Balai
Pustaka, Jakarta, 2005.

B. Penelitian Ilmiah

Ginting Bhineka Putra, **“Eksekusi Perkara Perdata Dan Amar Putusan
Hakim Yang Bersifat Deklaratoir”**, Program Pasca
Sarjana Magister Hukum Bisnis, Universitas Medan
Area, Medan, 2008.

Panggabean, Sampang Benny Tua, **“Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan
Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Serta
Permasalahannya Dalam Praktrek”**, Fakultas Medan
Area Medan, 2007.

C. Peraturan Perundang-undangan

Purnadi Purbacaraka dkk., **“ Perundang-Undangan Dan Yurisprudensi”**,
Penerbit Alumni/1979/Bandung.

R. Susilo, **“Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-
Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal”**, Politeia,
Bogor.

Subekti R Cs., **“Kitab Undang-undang Hukum Perdata”**, PT. Pradnya Pramita,
Jakarta.

Wantjik K. Saleh, **“Hukum Acara Perdata RB/HIR”**, Ghalia Indonesia,
Cetakan ke-empat.

D. Majalah Hukum

_____, **“Majalah Hukum Varia Peradia, Penegaka Hukum Yang Berkeadilan”**, Percetakan Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI), Tahun ke XX No. 241, Nopember 2005.

E. Yurisprudensi

Mahkamah Agung RI, **“Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia”**, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI. 1993.

Mahkamah Agung RI, **“Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2002”**, Proyek Peningkatan Saana Dan Prasarana Aparatur Negara Mahkamah Agung RI, 2003.