

PELAKSANAAN EKSEKUSI PENGOSONGAN RUMAH PADA PENGADILAN NEGERI SURAKARTA

Nabila Pramesti Shonigiya*, Marjo, Lapon Tukan Leonard
Program Studi S-1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: nabilashonigiya@gmail.com

Abstrak

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya merupakan realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan (dikalahkan) untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dimana pihak yang dikalahkan dengan keinginannya sendiri secara sukarela melaksanakan isi putusan hakim tersebut sesuai dengan amar atau dictum putusan. Jika pihak yang dikalahkan tidak melaksanakan isi putusan hakim secara sukarela maka eksekusi sebagai pilihan hukum yang mau tidak mau harus dijalankan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang melatar belakangi eksekusi pengosongan rumah, mengetahui pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah di Pengadilan Negeri Surakarta dan mengetahui hambatan dalam eksekusi pengosongan rumah serta bagaimana upaya mengatasinya. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dilakukan penulis dengan meneliti data sekunder dan data primer. Metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengolah data-data yang terkumpul adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa faktor-faktor yang dapat melatar belakangi eksekusi pengosongan rumah berasal dari putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkrach*) dan hak tanggungan sehingga pada hak tanggungan ini dapat dilakukan dengan cara penjualan lelang. Pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah pada Pengadilan Negeri Surakarta diawali mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan, selanjutnya Ketua Pengadilan akan merujuk juru sita untuk melaksanakan jalannya eksekusi yang diawali dengan *aanmaning* kepada pihak yang kalah, sita eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah eksekusi (surat penetapan) yang kemudian panitera atau juru sita yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri dapat segera melaksanakan eksekusi. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah yang menghalangi kelancaran proses eksekusi tersebut bukan hanya berasal dari luar (non yuridis), namun dalam teknis yuridisnya memang terkadang para pihak dapat memanfaatkan upaya-upaya hukum yang lazim terjadi untuk menghambat atau berusaha menggagalkan adanya eksekusi.

Kata Kunci: Eksekusi; Pengosongan Rumah; Jurusita; Pengadilan Negeri.

Abstract

*Implementation of a judge's decision or execution is in essence a realization of the obligation of the party concerned (defeated) to fulfill the achievements stated in the decision of a judge who has permanent legal force. Where the party defeated by his own will voluntarily implement the contents of the judge's decision in accordance with the ruling or dictum of the decision. If the defeated party does not implement the contents of the judge's decision voluntarily then the execution as a choice of law that inevitably must be carried out. This study aims to find out what factors are behind the house emptying execution, know the implementation of the house emptying execution in the Surakarta District Court and find out the obstacles in the execution of emptying the house and how to overcome them. The research method used is an empirical juridical approach. The research specifications used are descriptive analytical research. The method of data collection by the author by examining secondary data and primary data. The method used in analyzing and processing the collected data is qualitative analysis. The results of this study stated that the factors that could be the background for the execution of the house vacancies came from the decisions of judges who had permanent legal force (*inkrach*) and mortgage rights so that the mortgage could be done by auction sale. The execution of the house emptying at the Surakarta*

District Court begins submitting an application for execution to the Court, then the Chairperson of the Court will refer the bailiff to carry out the execution that begins with ananizing to the losing party, confiscate the execution, the Chairperson of the District Court issues an execution order (letter of determination) which is then the clerk or clerk appointed by the Head of the District Court can immediately execute. The obstacles that arise in the implementation of the house emptying execution that hinder the smooth execution of the execution process does not only come from outside (non-judicial), but in technical juridical indeed sometimes the parties can take advantage of legal efforts that are common to inhibit or try to thwart the execution.

Keywords: Execution; House Vacancies; Bailiff; District Court.

I. PENDAHULUAN

Penyelesaian sengketa hukum dalam lapangan hukum perdata yang terjadi di dalam masyarakat dapat ditempuh melalui jalur litigasi ataupun non litigasi. Dalam penyelesaian perkara (sengketa) hukum perdata melalui litigasi atau melalui lembaga peradilan, maka harus diawali terlebih dahulu dengan diajukannya suatu gugatan (tuntutan hak) oleh pihak penggugat terhadap pihak tergugat ke pengadilan.¹ Dalam penyelesaian sengketa perdata dapat diatasi dengan cara pendekatan musyawarah untuk mendapatkan penyelesaian agar sengketa yang terjadi antara para pihak lebih cepat selesai. Apabila dengan pendekatan secara musyawarah belum bisa juga tercapai maka dapat juga diadakan perdamaian. Perdamaian atau penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan dapat terjadi melalui beberapa cara, yaitu dengan cara Mediasi, Konsiliasi dan melalui jalan Arbitrase.

Adapun dengan cara penyelesaian sengketa diluar pengadilan tidak bisa/tidak dapat dicapai, maka jalan terakhir yang

harus ditempuh adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan karena tujuan diadakan badan peradilan adalah untuk memberikan keadilan, kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berperkara. Bilamana hakim telah menjatuhkan putusan maka ia harus selalu berusaha agar putusan tersebut sedapat mungkin seadil-adilnya, dan dapat diterima oleh masyarakat khususnya para pihak yang bersengketa. Suatu putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) telah terkandung wujud hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara. Karena adanya hubungan hukum yang tetap dan pasti itu maka hubungan hukum tersebut mesti ditaati dan mesti dipenuhi oleh pihak yang dihukum secara sukarela.²

Pelaksanaan putusan hakim dapat dilaksanakan dengan dua cara yaitu dengan cara sukarela dan dengan cara eksekusi, pertama berarti setelah hakim menjatuhkan putusan dan mempunyai kekuatan hukum tetap maka pihak yang dikalahkan dengan keinginannya sendiri secara sukarela melaksanakan

¹Marjo, *Mediasi Perkara Perdata*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum Jilid 36 No. 4, Semarang Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2007

²Wildan Suyuthi, *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, (Jakarta: PT.Tatanusa, 2004)

isi putusan hakim tersebut sesuai dengan amar atau diktum putusan. Jikapihak yang dikalahkan tidak melaksanakan isi putusan hakim secara sukarela maka eksekusi sebagai pilihan hukum yang mau tidak mau harus dijalankan. Pihak yang dimenangkan dengan putusan hakim dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi dapat dijalankan secara paksa atas perintah Ketua Pengadilan yang dilakukan oleh panitera dibantu oleh juru sita atau pejabat pelaksana eksekusi yang telah ditunjuk oleh pengadilan negeri dengan dua orang saksi. Eksekusi pengosongan rumah tidak hanya berupa pengosongan atau mengeluarkan semua atas barang-barang, benda-benda atau perabot yang ada dalam suatu rumah, tetapi juga memerintahkan semua orang yang notabene adalah pihak yang dikalahkan dalam putusan pengadilan (secara otomatis bersama semua ahliwaris atau sanak saudara) yang menempati rumah untuk meninggalkan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Dalam prakteknya ada beberapa faktor yang menjadi penyebab timbulnya hambatan-hambatan dalam menjalankan eksekusi. Dengan adanya hambatan-hambatan tersebut mengakibatkan semakin lamanya waktu eksekusi, semakin besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh pemohon eksekusi dan banyaknya tenaga yang dikeluarkan maka perlu ditinjau lebih mendalam mengenai pelaksanaan di Pengadilan Negeri Surakarta. Dari uraian pemikiran sebagaimana tersebut di atas, berikut ini akan

penulis coba membahas beberapa persoalan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa saja yang melatar belakangi dilakukan eksekusi pengosongan rumah?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah di Pengadilan Negeri Surakarta?
3. Apa hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah dan bagaimana upaya mengatasinya di Pengadilan Negeri Surakarta?

II. PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Yang Melatarbelakangi Dilakukan Eksekusi Pengosongan Rumah

Dalam suatu sengketa hukum perdata itu diajukan oleh pihak yang bersangkutan kepada pengadilan untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkannya putusan saja belum tentu persoalannya akan selesai begitu saja tetapi putusan tersebut harus dapat dilaksanakan atau dijalankan yang dimana dalam hal ini disebut sebagai pelaksanaan putusan (eksekusi). Pelaksanaan putusan (eksekusi) dasar hukumnya adalah Pasal 195 sampai dengan Pasal 208 dan Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai dengan Pasal 240 dan Pasal 258 RBg. Pelaksanaan putusan (eksekusi) dalam perkara perdata yang dilakukan oleh panitera atau juru sita dipimpin oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagaimana Pasal 54 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak

dilaksanakan, oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan hukum *eksekutorial* yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara. Adapun yang member kekuatan eksekutorial pada putusan hakim yang mempunyai kepala putusan atau irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Pihak yang dihukum (pihak tergugat) diharuskan mentaati dan memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela. Putusan sukarela yaitu apabila pihak yang kalah dengan sukarela memenuhi sendiri dengan sempurna menjalankan isi putusan. Dimana tidak menutup kemungkinan putusan tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, karena dikemudian hari ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tersebut, maka yang akan terjadi adalah pengingkaran atau mengingkari putusan tersebut. Suatu pengingkaran merupakan bentuk suatu perbuatan yang tidak mau melaksanakan apa yang seharusnya dilakukannya atau yang menjadi kewajiban.

Putusan dilaksanakan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memutus perkara tersebut. Pelaksanaan eksekusi dengan menegur pihak yang kalah untuk dalam 8 hari memenuhi putusan dengan sukarela. Dalam hal pihak yang dihukum tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, maka putusan tersebut harus dilaksanakan dengan upaya paksa oleh pengadilan yang

disebut dengan eksekusi. Eksekusi pada hakekatnya tidak lain ialah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan pengadilan tersebut.³

Selanjutnya kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Pinjam-meminjam uang umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh pihak peminjam kepada pihak pemberi jaminan. Jaminan utang dapat berupa barang atau benda bergerak maupun tidak bergerak sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan itu lahir dan bersumber pada perjanjian. Jaminan ini ada karena diperjanjikan antara kreditur dan debitur, misalnya Hak Tanggungan. Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi para kreditur pemegang hak tanggungan apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian diatas tersebut dapat diketahui bahwa pelaksanaan putusan mempunyai beberapa faktor yang dimana faktor-faktor ini untuk mengetahui latar belakang terjadi eksekusi khususnya eksekusi pengosongan rumah bias dari beberapa hal yang melatar belakangi yaitu dengan putusan

³ Abdul Manan, *Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata*, dalam Rakernas 2011 MA dengan Pengadilan seluruh Indonesia

hakim seperti dari warisan atau jual beli yang sifatnya merupakan perbuatan melawan hukum, secara singkatnya eksekusi dari putusan ini ketika suatu putusan telah berkuat hukum tetap dan bersifat menghukum maka eksekusi harus dilaksanakan sesuai dengan isi putusan. Selanjutnya ada pula eksekusi yang berasal dari hak tanggungan seperti wanprestasi yang dimana pada hak tanggungan ini biasanya pihak yang memberi jaminan tidak dapat membayar utang kepada pemegang jaminan sehingga dilakukan penjualan lelang atas barang jaminan dari si pemberi jaminan untuk melunasi kewajibannya dan kemudian dari lelang ini dilakukan eksekusi, maka perlu diketahui untuk nantinya pada saat pelaksanaan putusan (eksekusi) proses sudah sesuai dengan ketentuan dan prosedur.

B. Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Di Pengadilan Negeri Surakarta

Pengadilan Negeri Surakarta merupakan pengadilan tingkat pertama yang dibentuk berdasarkan keputusan Presiden dan bertindak sebagai salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi para pencari keadilan. Pengadilan sebagai instansi pelaksanaan kekuasaan kehakiman di bawah Mahkamah Agung mempunyai tugas pokok menerima, memeriksa, dan mengadili perkara-perkara yang diajukan kepadanya (Pasal 10 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman).

1. Gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta

Gugatan merupakan langkah awal bagi penggugat yang dilakukan untuk mengajukan perkara. Dalam mengajukan gugatan tidak semata-mata hanya mengajukan saja tetapi dalam gugatan ini merupakan dasar untuk seseorang dapat menjelaskan kronologis kejadian dan harapan apa yang akan dicapai sehingga nantinya dapat menjadi tolak ukur hakim dalam menjatuhkan putusan. Gugatan nantinya dapat dikabulkan dengan adanya putusan sesuai apa yang dituntut atau lebih dari yang dituntut atau bahkan yang tidak dimintakan dalam tuntutan itu semua merupakan kewenangan hakim. Dalam prakteknya gugatan dapat dirubah walaupun proses persidangan sedang berjalan.

Gugatan yang diajukan harus mampu memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dimana isi dari gugatan tersebut harus jelas dan lengkap mencantumkan identitas penggugat maupun tergugat serta kuasa hukum, mampu menggambarkan kronologis kejadian hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan gugatan serta berisi apa yang diharapkan penggugat agar dapat diputus oleh hakim.

2. Pemeriksaan Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surakarta

Pemeriksaan perkara dapat ditindak lanjuti dari proses gugatan apabila pihak telah membayar biaya sesuai nominal yang telah ditentukan dan tercantum pada pengadilan. Selanjutnya pada pemeriksaan perkara ini dilakukan oleh hakim yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan para anggota majelis menentukan hari

sidang pada penentuan hari sidang ini Ketua Majelis yang memeriksa perkara memiliki kewenangan untuk menentukan dikarenakan selain dia sendiri yang mengetuai dan memimpin jalannya sidang dalam perkara tersebut, dia juga yang bias menafsirkan kepan waktu yang tepat untuk menetapkan hari sidang dengan menimbang keadaan pada dirinya dan rekannya nanti yang akan menjadi anggota dalam pemeriksaan persidangan. Pemeriksaan perkara selesai dilanjutkan dengan panggilan secara patut kepada para pihak pada bagian ini diharapkan para pihak hadir untuk memenuhi panggilan. Masing-masing pihak datang kemudian dilakukan media siapa bila dalam mediasi tidak tercapai kesepakatan maka tahap pembuktian akan dilakukan. Dalam pembuktian pada dasarnya pembuktian itu adalah upaya untuk meyakinkan hakim bahwa dirinya itu benar dengan menggunakan alat-alat bukti yang dimaksudkan untuk membuat pihak lawan bersalah di depan hakim. Adapun alat bukti yang disebutkan dalam Pasal 164 HIR ada 5 macam yaitu : Surat dan bukitertulis, Saksi, Persangkaan, Pengakuan, Sumpah.

3. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Surakarta

Putusan hakim ini merupakan hal yang penting bagi peranan hakim yang dimana dari putusan hakim ini nantinya menjadi patokan untuk dapat dilakukannya suatu eksekusi sehingga diperlukan adanya ketelitian dari hakim dalam membuat putusan untuk menjam in kepastian hukum sehingga nantinya hakim diharapkan mampu menyelesaikan atau menemukan

pemecahan masalah, obyek sengketa tidak menjadi sengketa yang berkelanjutan bagi para pihak-pihak. Pemecahan masalah ini dianggap adil oleh para pihak dengan menerapkan asas sederhana, cepat dan murah dalam mengatasihambatan-hambatan atau masalah yang ada. Dalam putusan hakim untuk menyelesaikan perkara terdapat beberapa putusnya itu putusan sela merupakan putusan yang dijatuhkan sebelum putusan akhir yang gunanya untuk mempermudah kelanjutan perkara pada putusan selain bisa juga untuk mengakhiri suatu gugatan missal dalam perceraian dan putusan akhir merupakan mengakhiri suatu pemeriksaan perkara pada tingkat tertentu.

Putusan hakim yang akan dieksekusi dalam banyak hal tidak hanya melihat isi amar putusan, namun juga mulai dari irah-irah, nomor perkara, identitas, dll, karena tanpa adanya itu semua suatu putusan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Amar putusan adalah merupakan legal solution terhadap masalah-masalah hukum dimana pembahasannya memerlukan tahapan-tahapan sesuai dengan yang sudah dijelaskan, dan keseluruhannya itu dirangkum dalam putusan hakim.

4. Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) di Pengadilan Negeri Surakarta

Jika pihak yang kalah bersedia menaati dan memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi harus disingkirkan. Oleh karena itu harus dibedakan antara menjalankan putusan secara sukarela dengan

manjalankan putusan secara eksekusi.⁴Tahap selanjutnya setelah adanya suatu putusan adalah pelaksanaan putusan (eksekusi).

Dalam pelaksanaan eksekusi ini kemudian pihak yang menang melakukan pengajuan permohonan eksekusi setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan membayar biaya perkara adalah dengan mengajukan permohonan tertulis kepada panitera yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri menunjuk panitera atau jurusita untuk melaksanakan jalannya eksekusi dari peringatan (*aanmaning*) hingga lelang eksekusi.

Dalam menjalankan eksekusi pengosongan rumah di Pengadilan Negeri Surakarta ditempuh prosedur-prosedur sebagai berikut :

a. Permohonan Penggugat
(Pemenang Perkara)

Kepada Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela, sedangkan penggugat menginginkan eksekusi, maka ia harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan (Pasal 207 (1) RBg). Jika penggugat tidak mengajukan permohonan maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Permohonan tersebut menjadi dasar bagi pengadilan untuk mengeluarkan surat penetapan apabila pihak tergugat tidak mau memenuhi perintah dalam amar putusan selama

masa peringatan atau tidak dating memenuhi panggilan peringatan meskipun telah dipanggil patut.⁵

Dengan demikian untuk dapat dilakukannya suatu eksekusi perlu adanya langkah awal dengan dilakukan dengan permohonan eksekusi. Permohonan eksekusi harus diajukan apabila permohonan eksekusi tidak diajukan maka sampai kapanpun eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Hal ini penting apabila pihak yang menang ingin mendapatkan haknya, jika pihak yang menang tidak mengajukan permohonan eksekusi haknya tidak dapat dijalankan dan hanya menang diatas kertas saja. Dalam proses permohonan eksekusi semuanya kembali lagi kepada pihak yang menang apakah ingin mengajukan permohonan atau tidak, sehingga hakim dalam proses ini tidak dapat memaksa pihaknya untuk melakukan permohonan eksekusi meskipun putusan dari hakim telah berkekuatan hukum tetap dan pihak yang kalah belum melaksanakan kewajibannya secara sukarela.

b. Peringatan (*Aanmaning*)

Aanmaning adalah tanda atau semacam peringatan bagi pihak termohon eksekusi bahwa dirinya harus segera melakukan isi putusan atau pelaksanaan putusan akan

⁴Moh.Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Rincka Cipta, 2004)

⁵ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1996)

dilakukan secara paksa melalui eksekusi, namun kadang jangka waktu *aanmaning* juga digunakan oleh termohon untuk mengajukan upaya perlawanan terhadap eksekusi untuk menunda jalannya eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri melakukan *aanmaning* kepada tergugat agar ia melaksanakan isi putusan maksimal 8 (delapan) hari terhitung sejak *aanmaning* dilakukan (Pasal 207 (2) RBg).

Dengan demikian pada proses *aanmaning* ini merupakan upaya terguran kepada tergugat yang dilakukan oleh pengadilan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri apabila pihak yang kalah tidak melakukan isi putusan secara sukarela. Peringatan ini merupakan peringatan bagi pihak termohon eksekusi bahwa dirinya harus segera melakukan isi putusan atau pelaksanaan putusan akan dilakukan secara paksa melalui eksekusi.

c. Penetapan Sita Eksekusi

Setelah *aanmaning* dilakukan, ternyata pihak yang kalah tidak juga melakukan amar dari putusan maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap harta pihak yang kalah berdasarkan permohonan dari pihak yang menang. Permohonan tersebut menjadi dasar bagi pengadilan untuk mengeluarkan surat penetapan apabila pihak tergugat tidak mau memenuhi

perintah dalam amar putusan selama masa peringatan atau tidak dating memenuhi panggilan peringatan meskipun telah dipanggil patut, yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta kekayaan tergugat sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur Pasal 197 HIR. Penetapan sita eksekusi merupakan lanjutan dari penetapan *aanmaning*. Penetapan sita eksekusi dilakukan jika setelah diberi peringatan tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri karena jabatannya memberikan perintah secara tertulis supaya dilakukan sita eksekusi terhadap obyek sengketa yang akan dieksekusi.

Sita eksekusi adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Ada dua macam sita eksekusi, yaitu sita eksekusi langsung dan sita eksekusi tidak langsung. Sita eksekusi langsung merupakan sita eksekusi yang langsung diletakkan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau termohon eksekusi. Sita eksekusi tidak langsung adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka

eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Berdasarkan uraian diatas tersebut hal ini dimaksudkan agar nanti dalam pelaksanaan eksekusinya barang yang akan dieksekusi sudah jelas dan merupakan barang yang telah disita tersebut, selain itu bilang yang disita adalah barang tetap hal tersebut dapat segera diumumkan.

d. Surat Perintah Eksekusi

Selanjutnya bila ketidak patuhan si tergugat tersebut tanpa alasan yang dapat dibenarkan maka gugur hak tergugat untuk di aanmaning kembali, sehingga Ketua Pengadilan Negeri yang berkoordinasi dengan panitera dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi. Surat Perintah eksekusi ini harus berupa: Perintah harus merupakan (*beschiking*), Perintah ditujukan kepada panitera atau juru sita dengan menyebutkan nama, Isi perintah adalah agar menjadikan eksekusi sesuai dengan amar putusan.

Surat perintah ini atau yang lazim disebut penetapan atau juga disebut sebagai surat perintah penetapan eksekusi ini menjamin sahnya perintah menjalankan eksekusi, baik terhadap panitera atau jurusita yang mendapat perintah maupun pihak yang kalah.

e. Pelaksanaan Eksekusi (Penjualan Lelang)

Penjualan lelang yang dimaksud disini adalah penjualan melalui kantor

lelang secara umum. Penjualan Umum adalah Pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.⁶

Dalam prakteknya tidak semua barang sita eksekusi harus dieksekusi melalui lembaga kantor lelang, karena jika pembayaran eksekusi yang tidak lebih dari tiga ratus rupiah di luar perkara atau menurut pertimbangan Ketua Pengadilan Negeri barang sitaan tidak lebih dari tiga ratus rupiah (Pasal 200 (2) HIR).

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas pelaksanaan putusan (eksekusi) ini menjadi hal yang pokok yang dimana pada eksekusi ini merupakan tindakan nyata untuk melaksanakan isi putusan. Dalam pelaksanaan putusan bias dilakukan dengan cara penjualan lelang melalui kantor lelang (KPKNL) namun tidak seluruh barang

⁶F.X.Ngadijarno, *Lelang Teori dan Praktik*, (Jakarta : LPKPAP-BPPK Departemen Keuangan RI, 2006)

sita eksekusi dapat dilakukan eksekusi dengan kantor lelang.

Pelaksanaan putusan ini terdapat beberapa prosedur yaitu permohonan penggugat dilakukan apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan secara sukarela maka pihak penggugat harus mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk nantinya dapat dilakukan proses eksekusi sehingga apabila tidak diajukan proses eksekusi tidak dapat dilakukan, kemudian selanjutnya peringatan (*aanmaning*) merupakan upaya teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada pihak yang kalah, lalu penetapan sita eksekusi pada proses ini pihak yang kalah tidak melakukan amar putusan maka pengadilan melakukan sita eksekusi terhadap harta pihak yang kalah berdasarkan permohonan dari penggugat (pihak yang menang), dan sita perintah eksekusi yang nantinya dikeluarkan surat penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri, yang kemudian dari surat penetapan dilakukan pelaksanaan putusan (eksekusi).

C. Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah Dan Upaya Mengatasinya Di Pengadilan Negeri Surakarta

1. Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Rumah

Dalam merealisasikan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sekalipun, selamanya tidak akan selancar sesuai yang ada pada teori pelaksanaan eksekusi namun akan ada hambatan-hambatan yang dimaksudkan agar pelaksanaan putusan atau eksekusi tersebut tidak berjalan. Beberapa hambatan dalam melaksanakan putusan eksekusi berupa :

a. Hambatan yang bersifat teknis yuridis

Maksud hambatan teknis yuridis ini adalah hambatan yang terjadi dari dalam atau karena adanya sarana hukum tertentu yang memberi kesempatan bagi pihak tereksekusi untuk menunda pelaksanaan eksekusi, macam-macam hambatan teknis yuridis seperti:

1) Perlawanan pihak ketiga

Pada dasarnya pihak ketiga dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi suatu putusan, berdasar ketentuan Pasal 193 (6) HIR atau Pasal 200 (6) RBg. Maka satu-satunya syarat agar diterima pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan tersebut adalah bahwa barang yang akan dieksekusi adalah miliknya, oleh karena itu bila alasan pengajuan perlawanan adalah diluar hak milik. Perlawanan pihak ketiga pada dasarnya tidak menunda eksekusi (Pasal 207 HIR atau Pasal 227

- RBg), kecuali jika Ketua Pengadilan Negeri member perintah agar eksekusi tersebut ditunda sampai diajukan putusan pengadilan terhadap perlawanan tersebut.
- 2) Perlawanan pihak tereksekusi
Sama halnya dengan perlawanan pihak ketiga, perlawanan pihak tereksekusi pada dasarnya juga tidak menanggihkan eksekusi kecuali apabila ketua pengadilan negeri memerintahkan agar eksekusi tersebut ditunda.
- 3) Permohonan Peninjauan Kembali
Peninjauan kembali merupakan upaya hukum luar biasa maka pada dasarnya tidak menunda eksekusi sehingga apabila ketua pengadilan negeri atau Mahkamah Agung bermaksud menanggihkan eksekusi karena ada peninjauan kembali harus benar-benar meneliti apakah benar-benar telah memenuhi alasan-alasan luar biasa. Apabila dampak dengan jelas bahwa alasan-alasan peninjauan kembali sangat beralasan dengan didukung bukti-bukti yang lengkap, sehingga diperkirakan permohonan peninjauan kembali akan dikabulkan oleh Mahkamah Agung, maka dengan ijin dari Ketua Pengadilan Tinggi eksekusi putusan dimaksudkan dapat ditanggihkan.
- 4) Amar Putusan Tidak Jelas
Bila amar putusan tidak jelas maka ketua pengadilan negeri agar meneliti pertimbangan hukum putusan atau menanyakan kepada majelis hakim yang memutuskan. Ketidak sesuaian amar putusan dengan pelaksanaannya kemungkinan disebabkan karena kurang jelasnya misal :luas, batas-batas, serta letak tanah yang akan di eksekusi yang tercantum dalam amar putusan tidak dengan keadaan lapangan.
- 5) Obyek Eksekusi Adalah Barang Milik Negara
Hal ini dikarenakan barang milik pemerintah tersebut merupakan kekayaan negara, sehingga proses eksekusinya harus melalui lembaga lelang negara sehingga tidak dapat dinilai sendiri oleh hakim.
- 6) Prosedural Eksekusi yang berbelit-belit
Prosedural yang dimaksud adalah mengenai teknis, biaya,

administrasi, keamanan pelaksanaan eksekusi, dll.

b. Hambatan yang bersifat non yuridis

Maksud dari hambatan non teknis ini adalah hambatan-hambatan yang datang dari luar lingkup perundang-undangan yang dimaksudkan untuk mencegah jalannya eksekusi. Macam-macam hambatan non teknis antara lain seperti :

1) Pengerahan Massa

Pengerahan massa yaitu perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang kalah atau tereksekusi dengan mengerahkan massa atau pendukungnya dengan tujuan untuk menunda atau membatalkan jalannya eksekusi. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan massa pendukungnya, hal ini bukan saja bias menunda jalannya eksekusi namun juga dapat memicu timbulnya konflik antara pendukung masing-masing.

2) Campur Tangan Pihak Lain

Maksud dari pihak lain disini adalah bukan pihak ketiga yang mengajukan perlawanan, tetapi di luar pihak yang berperkara yang muncul menjadi penghambat pelaksanaan eksekusi

dengan mencampuri jalannya proses eksekusi.

3) Hancurnya Obyek Eksekusi/ Bencana Alam

Hambatan yang berupa hancurnya obyek eksekusi atau karena bencana alam ini adalah suatu hal yang tidak terduga dan tidak dapat dihindari, oleh sebab itu ini adalah salah satu dalam resiko pelaksanaan eksekusi bila terlalu lama proses eksekusinya.

Berdasarkan uraian diatas bahwa hambatan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah dapat dibagi menjadi 2 (dua) macam hambatan yaitu teknis yuridis berupa : perlawanan pihak ketiga biasanya berupa pengajuan perlawanan terhadap eksekusi suatu putusan sehingga cara yang ditempuh dengan mengajukan perlawanan bahwa barang yang akan dieksekusi adalah miliknya, perlawanan pihak tereksekusi pada dasarnya dalam hal ini tidak dapat menanggukkan eksekusi namun pihak tereksekusi mempersulit obyek eksekusi dengan mengajukan gugatan bahwa telah terjadi kesalahan.

Hambatan yang bersifat non yuridis yaitu

berupa :pengerahan massa pada dasarnya hal ini dilakukan untuk dapat dilakukan penundaan atau pembatalan jalannya eksekusi namun hal ini bersifat sementara sebab obyek eksekusi tetap akan dilakukan eksekusi. Pengerahan masa ini pada prakteknya merupakan faktor yang berpengaruh untuk keberlangsungan eksekusi bahkan di lapangan tidak sedikit yang sampai mengerahkan massa dengan membawa lascar atau ormas, dan juga serangan secara fisik kepada aparat keamanan yang berjaga saat pelaksanaan eksekusi dilakukan, campurtangan pihak lain dilakukan oleh di luar pihak yang berperkara yang muncul menjadi penghambat pelaksanaan eksekusi dengan mencampuri jalannya proses eksekusi, dan rusaknya obyek eksekusi atau bencana alam.

2. Upaya Untuk Mengatasi Hambatan Yang Terjadi Di Pengadilan Negeri Surakarta
Upaya-upaya untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah (eksekusiriil) meliputi tindakan pencegahan dan tindakan penanggulangan dalam setiap prosedur beracara serta adanya

ketegasan aparat, aturan yang jelas bagi masyarakat yang menghambat jalannya eksekusi, itikad baik para pihak dan harus adanya pendekatan hukum terhadap para pihak yang terkait.

Upaya mengatasi perlu adanya koordinasi yang baik antara para pihak dengan pengadilan serta aparat terkait pelaksanaan eksekusi agar tidak terjadi kesalahan yang dapat menghambat terjadinya eksekusi. Upaya tetap menajalankan komunikasi dan mediasi para pihak agar dapat dilakukan penyelesaian secara kekeluargaan untuk menghindari eksekusi, namun dalam prakteknya hal ini sukar terjadi dikarenakan banyaknya perlawanan dan pihak tidak mau menyerahkan obyek sengketa secara sukarela. Negosiasi pada saat di lapangan oleh para pihak setempat agar tidak terjadi kejadian yang tidak sesuai semisal pengerahan massa dengan lascar atau ormas yang nantinya mengakibatkan keributan dan perlawanan secara fisik.

Upaya lain yaitu pihak keamanan ditambah jumlah personilnya atau lebih diperbanyak agar dapat melakukan eksekusi secara aman tanpa perlu adanya gangguan dari pihak luar. Pihak pemohon eksekusi mampu menyiapkan alat-alat ataupun tempat untuk barang tereksekusi dapat diletakkan sementara, dalam praktek pihak pemohon eksekusi ketika akan mengeksekusi telah menyediakan kendaraan pengangkut dan tempat agar barang-barang dari tereksekusi bias disimpan dengan aman.

III. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas maka penulis dapat menarik simpulan sebagai berikut:

1. Beberapa hal yang melatar belakangi yaitu dengan putusan hakim seperti dari warisan atau jual beli yang sifatnya merupakan perbuatan melawan hukum, secara singkatnya eksekusi dari putusan ini ketika suatu putusan telah berkuat hukum tetap dan bersifat menghukum maka eksekusi harus dilaksanakan sesuai dengan isi putusan. eksekusi yang berasal dari hak tanggungan seperti wanprestasi yang dimana pada hak tanggungan ini biasanya pihak yang memberi jaminan tidak dapat membayar utang kepada pemegang jaminan sehingga dilakukan penjualan lelang atas barang jaminan.
2. Sebelum adanya proses eksekusi dilaksanakan dahulu proses peradilan suatu perkara secara litigasi yang tahap pelaksanaannya sama dengan proses persidangan biasa pada peradilan tingkat pertama yang diawali dengan diajukannya gugatan hingga dijatuhkannya putusan oleh hakim. Kemudian dilanjutkan oleh pihak yang menang mengajukan permohonan eksekusi. Ketua Pengadilan Negeri akan merujuk juru sita untuk melaksanakan jalannya eksekusi diawali dengan aanmaning, selanjutnya pemohon eksekusi dapat mengajukan sita eksekusi, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan surat perintah eksekusi (surat

penetapan) dan dilakukan eksekusi.

3. Dalam proses eksekusi tersebut dapat disimpulkan dari penjelasan diatas bahwa hambatan tersebut bukan hanya berasal dari luar atau dari usaha penolakan termohon, namun dalam teknisnya memang terkadang para pihak dapat memanfaatkan upaya-upaya hukum yang lazim terjadi untuk menghambat atau berusaha menggagalkan adanya eksekusi. Upaya-upaya untuk menghindari hambatan tersebut dengan setiap pelaksanaan eksekusi selalu disertai oleh kekuatan umum atau dengan bantuan polisi tentara untuk menjaga bila terjadi penolakan eksekusi oleh massa dari termohon eksekusi.

IV. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Manan, Eksekusi dan Lelang dalam Hukum Acara Perdata, dalam Rakernas 2011 MA dengan Pengadilan seluruh Indonesia
- Arto, Mukti, Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1996)
- Makarao, Moh.Taufik, Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Rincka Cipta, 2004)
- Marjo, Mediasi Perkara Perdata, Jurnal Masalah-Masalah Hukum Jilid 36 No. 4, Semarang Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2007



Ngadijarno, F.X, Lelang Teori dan
Praktik, (Jakarta : LPKPAP-
BPPK Departemen Keuangan
RI, 2006)

Suyuthi, Wildan, Sita Eksekusi
Praktek Kejurusitaan
Pengadilan, (Jakarta: PT.
Tatanusa, 2004)