

BAB III

UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PEMILIK TANAH UNTUK MEMBATALKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN YANG TIDAK SAH

3.1. Prosedur Perolehan, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah

Hak Milik Atas Tanah diatur pada bab II bagian I pasal 4 dan secara khusus pada pasal 16 ayat (1) serta pasal 20 jo pasal 50 UUPA. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maksud dari sifat turun temurun adalah kepemilikannya berlangsung secara terus menerus baik pemiliknya masih hidup atau sudah meninggal dunia dalam artian diteruskan oleh ahli warisnya dan jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas serta hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Hak milik dapat beralih apabila dialihkan kepada pihak lain. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Selain itu, hak milik terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan hak milik juga dapat diperoleh dengan ketentuan undang-undang. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pengecualian tersebut dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Terjadinya hak milik bisa karena konversi (undang-undang). Bagi hak milik dalam hukum adat seperti hak gogolan tetap, bagi hak eigendom yang dimiliki oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum menurut PP Nomor 38 Tahun 1960. Dan dapat terjadi Karena penetapan pemerintah melalui permohonan hak dengan memperhatikan ketentuan Permenag No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah mengenai cara peralihan hak milik berupa jual beli, tukar menukar ataupun pewarisan. Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara baik karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan (PP No. 38 Tahun 1998), karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA mengenai kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian dengan cara yang

diatur oleh undang-undang dan juga hapus karena ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2).

a. Sertifikat sebagai bukti milik hak atas tanah

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah. Beralihnya atau berpindahnya hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan hibah wasiat atau legaat. Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Pendaftaran tanah

Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas

tanah yang di sebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya .

c. **Peralihan hak atas tanah**

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yaitu beralihnya hak kepemilikan dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Sehingga pihak yang sebelumnya dianggap telah melepaskan haknya secara keseluruhan terhadap objek tersebut. Dalam peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli yang telah dilunasi maka proses peralihan haknya dilanjutkan dengan pembuatan akte jual beli dan proses sertifikat. Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formil. Setelah persyaratan materiil yang sudah di uraikan dalam tinjauan pustaka di atas maka persyaratan formil juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat akta jual belinya. Akta Jual Beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah

harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

3.2. Perlindungan Hukum atas Kepemilikan Tanah

Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik. Teori perlindungan hukum adalah sebuah konsep hukum yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mendapat perlindungan dari hukum dan setiap orang di anggap tidak bersalah sampai terbukti secara meyakinkan dan sah seperti yang dikenal dengan adagium *Geen Straf Zonder Schuld*. Konsep ini merupakan salah satu prinsip dasar dalam system hukum demokratis yang terbuka dan adil. Teori perlindungan hukum juga mencakup konsep bahwa setiap orang harus memiliki akses yang sama terhadap keadilan dan perlindungan hukum. Dalam konteks ini, tidak ada perbedaan perlakuan berdasarkan agama, suku, jenis kelamin, atau latar belakang bidang social ekonomi. Selain itu, teori perlindungan hukum juga menekankan bahwa setiap orang harus memiliki hak untuk mengajukan gugatan atau mempertahankan hak-haknya di depan pengadilan. Hal ini juga mencakup hak atas pendampingan hukum, baik dalam bentuk konsultasi hukum maupun perwakilan di pengadilan.

Dalam konteks perlindungan hukum, pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa hak-hak asasi manusia dilindungi dan keadilan

dipenuhi. Kewajiban ini mencakup pemberian akses yang mudah dan terbuka terhadap pemberian hak atas kebebasan berbicara dan berpendapat, proses hukum, serta pemberian perlindungan terhadap diskriminasi dan kekerasan.

Dalam system hukum yang baik, teori perlindungan hukum harus ditegakkan dengan benar dan dihormati oleh semua pihak. Jika teori perlindungan hukum dilanggar atau diabaikan, maka akan terjadi ketidakadilan dan ketidaksetaraan dalam masyarakat.

Jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya melalui suatu mekanisme yang dinamakan “pendaftaran tanah” atau “Recht Kadaster”. Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam penelitian ini, objek sengketa telah berubah status kepemilikannya dan telah dikuasai oleh Pemilik sah, sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No.7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik”.

Pemilik sah atas tanah telah mengikuti proses jual-beli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah, dengan demikian, maka tanah yang sudah dibeli oleh Pemilik sah sebagai pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.

Sistem Hukum Benda Nasional menjelaskan untuk sahnya penyerahan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- e) Alas hak; (*onderlinggende verbintenis*), yaitu perjanjian konsensual obligatoir;
- f) Ada penyerahan (perjanjian kebendaan);
- g) Ada wewenang menguasai pihak yang menyerahkan (*beschikking bevoegdheid*);
- h) Ada itikad baik (*te goeder strouw*);

Syarat di atas bersifat kumulatif, semua syarat harus dipenuhi. Salah satu tidak terpenuhi maka pemindahan hak atas barang dapat dibatalkan.

3.3. Upaya Hukum untuk Membatalkan Eksekusi Pengosongan yang tidak sah

Perbuatan melawan hukum yang muncul akibat dari Undang-undang Perbuatan Melawan Hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara,

disebutkan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak. Karena itu, dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum ini, dan bagaimana prakteknya dalam kenyataannya, khususnya yang terjadi di pengadilan.

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum seringkali disebut sebagai pasal karet karena seseorang dapat digugat atas perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatannya yang melanggar perundang-undangan yang sudah ada, melainkan juga apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, serta bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Permasalahan yang sering terjadi dalam kasus eksekusi ialah mengenai permohonan penundaan eksekusi. Tidak ada eksekusi yang luput dari permintaan penundaan. Adakalanya permintaan penundaan datang langsung dari pihak tereksekusi sendiri, atau dari pihak ketiga. Permohonan penundaan yang mempunyai alasan yang kuat, perlu diperhatikan dan dipertimbangkan. Ada pada suatu kasus yang lain, alasan seperti ini cukup berbobot untuk

menunda eksekusi. Misalnya, permohonan penundaan atas alasan peninjauan kembali. Apabila pada suatu eksekusi, alasan peninjauan kembali sama sekali tidak mempunyai dasar apa-apa. Sebab dasar yang dikemukakan tidak menyentuh alasan peninjauan kembali yang diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004. Akan tetapi, pada kasus eksekusi lain, permohonan penundaan atas dasar peninjauan kembali sangat relevan, karena yang dikemukakan sesuai dengan salah satu alasan yang disebut dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Begitu, alasan peninjauan kembali yang dikemukakan, sehingga dapat diduga atau diperkirakan mampu membatalkan putusan yang bersangkutan.

Derden verzet atas alasan hak milik adalah yang terjadi di dalam suatu kasus. Dalil hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan derden verzet terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi bentuk perlawanan tetapi harus berbentuk upaya gugatan.

Pada waktu membahas pokok pembicaraan penundaan eksekusi, salah satu bagian masalah yang dibicarakan ialah derden verzet atau perlawanan pihak ketiga. Terhadap eksekusi yang hendak dijalankan, pihak ketiga yang semula tidak terlibat dalam perkara yang hendak di eksekusi mengajukan

perlawanan. Pihak ketiga tersebut mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada eksekusi, yaitu :

- 1) Dengan menarik pemohon eksekusi dan tereksekusi sebagai pihak terlawan; dan
- 2) Dalil gugatan perlawanan berdasarkan hak milik

Lain halnya dengan verzet atau perlawanan yang langsung datang dan pihak tereksekusi sendiri. Adapun tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya :

- 1) Untuk menunda; atau
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- 3) Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Inilah tujuan pokok pengajuan perlawanan dari pihak tereksekusi. Harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. Ada banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai berpura-pura untuk menunda-nunda eksekusi. Dengan sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, apabila dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Mempertahankan hukum perdata materil dilakukan dengan cara mengajukan tuntutan hak. Menurut Sudikno Mertokusumo, tuntutan hak dengan tujuan memperoleh didaptnya perlindungan hukum oleh pengadilan

untuk mencegah *eigenrichting*. Tindakan *eigenrichting* dilarang oleh hukum meskipun dalam rangka memperjuangkan atau melaksanakan hak. Suatu perkara diajukan ke pengadilan dengan tujuan mendapatkan pemecahan atas permasalahan hukum yang dihadapi. Pemecahan masalah atas penyelesaian sengketa diberikan oleh pengadilan dalam bentuk suatu putusan. Muatan putusan bisa menolak atau mengabulkan tuntutan, baik seluruhnya maupun sebagian. Salah satu fungsi hakim adalah sebagai pembentuk atau penemu hukum. Dalam arti hakim menerapkan peraturan (*law in the book*) pada putusannya (*law in the action*). Menurut Sudikno Mertokusumo, hakim tidak dapat langsung menerapkan peraturan yang ada begitu saja pada peristiwanya. Muatan undang-undang bersifat umum dan abstrak, yang hendak diberikan nafas secara khusus oleh hakim guna diterapkan pada peristiwa kongkret tertentu. Maka ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus diberikan nafas yang sejiwa dengan peristiwa kongkretnya. Ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus ditafsirkan sesuai peristiwa yang ada. Barulah kemudian aturan yang sesuai diterapkan setelah diberi penjelasan sehingga ada kesesuaian dengan peristiwanya. Apabila peristiwa kongkret yang diperiksa telah diberikan putusan yang bersifat *condemnatoir*, maka berarti bagi tergugat diberikan putusan yang bersifat menghukum. Bila putusan *condemnatoir* telah berkekuatan hukum tetap (*inckracht van gewijsde*), maka keputusan pengadilan itu berarti telah dapat dijalankan secara paksa. Tentu bilamana pihak terhukum tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan putusan merupakan bagian terpenting dari Hukum

Acara Perdata, karena dengan dilaksanakannya isi (diktum) putusan hakim, berarti hak penggugat maupun kewajiban tergugat telah dipenuhi. Putusan pengadilan yang telah bersifat *incracht van gewijsde*, memberi kekuasaan untuk pelaksanaan apa yang dideskripsikan putusan. Kekuatan eksekutorial dengan berdasarkan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai irah-irah yang tertuang di kepala putusan.

Putusan pengadilan merupakan perikatan yang mengikat bagi para pihak. Dalam hukum acara perdata, pelaksanaan putusan *condemnatoir* diperlukan kesukarelaan dari tergugat sebagai pihak yang dikalahkan. Pihak tergugat diharapkan secara sukarela memenuhi apa yang telah diputuskan pengadilan. Pelaksanaan putusan dengan sukarela artinya tergugat bersedia untuk menjalankan kewajiban yang dibebankan pengadilan. Jika tergugat sebagai pihak yang kalah tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela, dapat diterapkan upaya paksa bahkan dengan bantuan pihak yang berwenang. Intinya tiap putusan *condemnatoir* yang bersifat *incracht van gewijsde* dapat dieksekusi.

Dalam perkara perdata, apa yang diputuskan pengadilan menjadi mengikat bagi pihak penggugat maupun pihak tergugat. Berarti putusan pengadilan hanya berlaku dan mengikat bagi pihak yang dideskripsikan dalam putusan. Suatu keputusan mestinya tidaklah bersifat ilusionir. Sudah seharusnya suatu putusan dapat direalisasikan atau diwujudkan. Akan sia-sia perjuangan penggugat jika hak yang diperjuangkannya yang telah diperiksa, telah dinilai dan dikabulkan oleh pengadilan tetap tidak dapat diraihinya karena

tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela dan tidak tersedia cara lainnya. Bila tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela, barulah dapat dilakukan tindakan eksekusi. Eksekusi dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan secara paksa apabila terhukum tidak mau melaksanakan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan paksa suatu putusan pengadilan dimulai dengan tata cara peringatan (aanmaning).

Eksekusi Putusan Peradilan Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia kita mengenal tiga macam eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan yaitu:

- 1) Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 196 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.
- 2) Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 225 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.
- 3) Eksekusi Riil, yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR, misalnya untuk eksekusi pengosongan.

Perlawanan/Bantahan terhadap eksekusi Sesuai pasal 195 ayat 6 HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap eksekusi yang akan dijalankan. perlawanan atau bantahan akan dipertimbangkan atau diperhatikan sebagai alasan menunda eksekusi, berdasarkan alasan:

- 1) Perlawanan/bantahan harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.
- 2) Dasar perlawanan ialah “hak milik” (pasal 195 ayat 6 HIR).

Perlawanan (verzet) yang langsung datang dari pihak tereksekusi

(Termohon Eksekusi), diajukan oleh pihak termohon eksekusi dengan tujuan:

- 1) Untuk menunda eksekusi;
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- 3) Mengurangi nilai jumlah obyek yang hendak dieksekusi.

Perlawanan pihak termohon eksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi tidak mutlak menunda jalannya eksekusi. Proses beracara terhadap perkara perlawanan/bantahan adalah sama dengan prosedur beracara dalam perkara gugatan perdata. Upaya hukum dalam perkara perdata terdiri dari:

- 1) Upaya hukum biasa, yaitu:
 - a. Perlawanan/Verzet;
 - b. Banding;
 - b. Kasasi.
- 2) Upaya hukum luar biasa, yaitu:
 - a. Peninjauan Kembali;
 - b. Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)