

**PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN HARTA  
BERSAMA DIATAS TANAH MILIK SUAMI**

**(Studi Pengadilan Agama Medan)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Program Studi Ilmu Hukum*

**Oleh:**

**FADHILA AMALIA**  
**NPM. 1306200527**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**



*Keagamaan, Cerdas dan Sejahtera*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2017, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

NAMA : FADHILA AMALIA  
NPM : 1306200527  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH MILIK SUAMI (Studi Pengadilan Agama Medan)

Dinyatakan : ( B ) Lulus Yudisium dengan predikat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM ACARA.

**PANTIA UJIAN**

Ketua

IDA HANIFAH, S.H., M.H  
NIDN: 0003036001

Sekretaris

FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. Dr. AHMAD FAUZI, S.H., M.Kn
2. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
3. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
4. GUNTUR RAMBE, S.H., M.H

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



*Wajid, Cerdas dan Berprestasi*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : FADHILA AMALIA  
NPM : 1306200527  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH MILIK SUAMI (Studi Pengadilan Agama Medan)

PENDAFTARAN : Tanggal 16 Oktober 2017

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM  
BAGIAN HUKUM ACARA

Diketahui  
Dekan

IDA HANIFAH, S.H., M.H

NIDN: 0003036001

Pembimbing I

M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

NIDN: 0103057201

Pembimbing II

GUNTUR RAMBE, S.H., M.H

NIDN: 0113087101



*Keagamaan, Cerdas dan Berprestasi*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

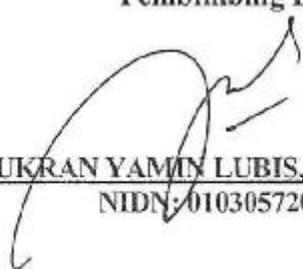
**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

NAMA : FADHILA AMALIA  
NPM : 1306200527  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN  
HARTA BERSAMA DI ATAS TANAH MILIK SUAMI  
(Studi Pengadilan Agama Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian

Medan, 16 Oktober 2017

**Pembimbing I**

  
M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn  
NIDN: 0103057201

**Pembimbing II**

  
GUNTUR RAMBE, S.H., M.H  
NIDN: 0113087101



*Wajid, Cerdas dan Berprestasi*

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fadhila Amalia  
NPM : 1306200527  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Acara  
Judul : PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN  
HARTA BERSAMA DIATAS TANAH MILIK SUAMI (Studi  
Pengadilan Agama Medan)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2017

Saya yang menyatakan



**FADHILA AMALIA**

## **ABSTRAK**

### **PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP BANGUNAN HARTA BERSAMA DIATAS TANAH MILIK SUAMI ( Studi Pengadilan Agama Medan)**

**FADHILA AMALIA**  
**1306200527**

Eksekusi putusan pengadilan adalah pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Makna perkataan eksekusi mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum. 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 daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penetapan terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami, untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami, dan untuk mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum *normatif*, dengan pendekatan *yuridis empiris* dengan menggunakan data primer dan di dukung oleh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Berdasarkan penelitian dapat dipahami bahwa eksekusi bangunan harta bersama yang berada di atas tanah milik suami dapat dilakukan dengan syarat harta bersama tersebut dibagi menjadi dua bagian untuk suami dan istri di karenakan bangunan yang berada diatas tanah milik suami tersebut masih ditempati oleh istri dan anak-anak dari suami dan istri tersebut..

Kata Kunci: Pelaksanaan Eksekusi, Harta Bersama, dan Hak milik.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wbr.*

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan, keselamatan dan ilmu pengetahuan yang merupakan amanah, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan sebagai sebuah karya ilmiah yang berbentuk skripsi. Shalawat dan salam juga dipersembahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini yang berjudul **“Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama Diatas Tanah Milik Suami ”**

Disadari skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan, perhatian dan kasih sayang dari berbagai pihak yang mendukung pembuatan skripsi ini, baik moril maupun materil yang telah diberikan dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih secara khusus dan istimewa diberikan kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup saya, merekalah yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi saya selama ini yakni **“Ayahanda Joni Irwansyah,SE dan Ibunda Tety Susilawati Pane”**, serta **“Ayahanda Tiri M. Nur Efendy ”**. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan memberikan kesehatan serta rezeki yang berlimpah kepada mereka.

Selanjutnya dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya haturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Ibu Hj. Ida Hanifah, S.H, M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Faisal, S.H, M.Hum. Selaku Wakil Dekan I dan Bapak Zainuddin, S.H, M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak M. Syukran Yamin Lubis, SH, M.Kn selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Guntur Rambe, S.H, M.H. selaku Dosen Pembimbing II, yang dengan penuh perhatian, motivasi dan arahan serta saran dalam membimbing sehingga skripsi ini selesai dengan baik.
5. Erwin Asmadi, S.H, M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Ida Nadirah, S.H, M.H selaku Dosen Penasehat Akademik.
7. Bapak dan Ibu dosen yang mengajar selama ini di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
8. Disampaikan juga terima kasih kepada seluruh Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat bersahaja kepada seluruh mahasiswa.

9. Kepada semua teman seperjuanganku di Fakultas Hukum UMSU stambuk 2013, khususnya Putri Riskila,SH, Dea Novianoor, Nindi Septya, SH, Kiki Dira P.S, SH dan teman-teman yang lainnya yang sangat berperan penting dalam proses selama perkuliahan saya ucapkan banyak terima kasih.

Akhirnya, saya berharap semoga skripsi ini bermanfaat bukan hanya bagi saya, akan tetapi juga bagi para pembaca. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Taufiq dan Hidayah-Nya kepada kita semua.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Medan, 16 Oktober 2017

Penulis

**Fadhila Amali**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Manfaat Penelitian .....	6
B. Tujuan Penelitian .....	7
C. Metode Penelitian .....	7
1. Sifat dan Materi Penelitian .....	7
2. Sumber Data .....	9
3. Alat Pengumpul Data .....	9
4. Analisis Data .....	10
D. Defenisi Operasional .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Umum Eksekusi .....	13
B. Tinjauan Umum Harta Bersama .....	22
C. Tinjauan Umum Hak Milik .....	29
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>42</b>
A. Penerapan Besarnya Hak Istri dan Suami dalam Pelaksanaan Eksekusi.....	42
B. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama Diatas Tanah Milik Suami.....	47

C. Kendala dalam Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama	
Diatas Tanah Milik Suami.....	73
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>78</b>
A.Kesimpulan .....	78
B.Saran .....	82

DAFTAR PUSTAKA

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kemanapun kita berkeliling didunia ini, akan lkita saksikan bagaimana manusia ingin memperoleh sebidang tanah untuk kehidupannya. Dan setelah diperolehnya, akan dipertahankan sebagai tempat perumahan, pertanaian dan kebutuhan lainnya.<sup>1</sup>

Nampak sepintas lintas fungsi sosial tanah bagi manusia dan individu. Tanah dibutuhkan juga untuk keperluan yang lebih luas lainnya. Disini kita berhadapan dengan kepentingan umum, namun arti dari kepentingan umum ini belum didefinisikan dengan tepat.

Hingga kini nampaknya terdapat hak-hak milik atas tanah dengan berbagai sebutan. Misalnya Hak Yayasan, Hak Turun Menurun, Hak Milik Adat dan Hak lainnya. Hak milik atas tanah tidak datang denagan sendirinya, melainkan hak milik itu dibangun, diupayakan dibentuk dan diciptakan sejak dari turun menurun.<sup>2</sup>

Ada banyak manusia menggunakan tanah nya untuk sebagai tempat perumahan, dikarenakan manusia membutuhkan tempat untuk beristirahat, bertahan dan berlindung.

Rumah juga pada umumnya ditempati oleh seorang laki-laki dewasa, seorang perempuan dewasa, dan anak-anak kecil yang disebut dengan keluarga.

---

<sup>1</sup> John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*” Jakarta, Sinar Grafika, 1994, halaman 35

<sup>2</sup> *Ibid*’ 37

Menurut Undang-undang nomor 4 tahun 1992 “rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga”.

Fungsi rumah atau tempat tinggal tidak hanya sebagai tempat berlindung, mencafri ketentraman, sebagai identitas dari pemilik sebagaimana yang diutarakan oleh Robert Gifford. Selain itu rumah juga dapat dijadikan sebagai tempat untuk sosialisasi dn pendidikan dan banyak lagi.<sup>3</sup>

Namun apa jadinya jika tanah dan rumah menjadi suatu sengketa serta menjadi bahan perebutan atau gugatan dalam perceraian yang dilakukan seorang laki-laki dewasa dan seorang perempuan dewasa yang mengalami perceraian dan menginginkan pembagian harta bersama pada umunya yang menjadi objeknya adalah rumah dan tanah. Dimana kedua belah pihak menginginkan pembagian harta bersama dengan seadil-adilnya. Seperti halnya kasus yang dialami oleh Darmawati Br Siregar binti Shaifuddin Siregar, bertempat tinggal di Jalan Rawe 3, lingkungan 5 No. 117, Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, dan Hartono bin Samuri, yang bertempat tinggal di Jalan Rawe 3, Lingkungan 5 No.177, Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan, yang dimana adalah orang yang menjadi termohon dahulu dalam kasus ini. Hartono dan darmawati adalah pasangan suami istri sejak tanggal 9 september 1992 yang tercatat oleh pegawai pencatat nikah kantor urusan agama kecamatan Medan Timur, dan setelah menikah mereka tinggal bersama dirumah orang tua Hartono, dan hidup rukun sebagai mana layaknya suami istri yang telah dikarunia empat orang anak. Namun dikarenakan perbedaan pendapat dan seringnya terjadi

---

<sup>3</sup> <http://diglib.unila.ac.id/745/16/BAB%2011.pdf>, diambil pada tanggal 02.12.2016, 00.11

perdebatan dan pertengkaran Hartono memutuskan untuk bercerai dan telah mengajukan permohonan cerai talak terhadap Darmawati di depan Pengadilan Agama Medan.

Semasa perkawinan Hartona dan Darmawati memiliki sebuah tanah seluas kurang lebih 1.530 M<sup>2</sup> dan rumah permanen yang ada di atasnya terletak di jalan Rawe 2, Lingkungan 5, Kelurahan Tangkahan, Kecamatan Medan Labuhan, Kota Medan sesuai dengan surat keterangan dengan Nomor 594/04/SKT/KPT-IV/95 tertanggal 21 juni 1995 yang dikeluarkan oleh Datuk Delizar selaku Kepala Kelurahan P.Tangkahan Kecamatan Medan Labuhan Kota Medan yang dimohon untuk dijadikan harta bersama (harta gono gini) oleh Darmawati untuk disetujui oleh pihak Pengadilan.

Dalam hal ini hartono tidak tinggal diam dal melakukan perlawanan,dan mengajukan banding terhadap Darmawati, Perlawanan dilakukan dengan surat pemberitahuan dengan perantaraan juru sita dan berisi:

- a. Suatu penjelasan yang rinci tentang barang yang diminta kembali
- b. Upaya hukum dan kesimpulan
- c. Hari dan jam para pihak harus menghadap hakim

Surat panggilan ditujukan kepada pemohon eksekusi di tempat tinggal pilihannya menurut pasal 504 KUHPerdara dan kepada orang yang barangnya disita atau ditempat tinggalnya, turun surat tersebut disampaikan kepada kantor lelang. Atas hak-hak dan bukti-bukti hak milik pelawan sebelumnya harus

disampaikan dikepaniteraan yang dapat dilihat dan diambil turunannya oleh para pihak dan hal itu disebut dalam surat pengadilan.<sup>4</sup>

Perceraian menimbulkan akibat hukum terhadap pembagian harta bersama dalam perkawinan. Harta perkawinan menurut undang-undang perkawinan meliputi:

1. Harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung, disebut sebagai harta bersama.
2. Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri.
3. Harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan.

Secara normatif, terdapat perbedaan antara penguasaan harta bersama, penguasa harta bawaan, dan harta hadiah atau harta warisan selama perkawinan berlangsung. Harta bawaan dan harta hadiah atau warisan berada dibawah penguasaan masing-masing suami atau istri, artinya pihak yang menguasai harta tersebut dengan bebas dapat melakukan napa saja terhadap hartanya itu tanpa memerlukan persetujuan pihak lain.

Sedangkan harta bersama berada dibawah penguasaan suami istri, sehingga jika salah satu pihak, suami atau istri, ingin melakukan perbuatan hukum atas hartanya itu, seperti menjual, menggadaikan dan lain-lain harus mendapat persetujuan dari pihak lainnya.

Dalam sistem hukum Indonesia, dapat digunakan istilah sita harta bersama, atau sita harta perkawinan, dapat juga disebut harta bersama suami dan istri. Kedudukan itu memperlihatkan yang setara antara suami dan istri, dalam

---

<sup>4</sup> Ropaun Rambe, 2003, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 99.

kehidupan rumah tangga. Kesetaraan itu dirumuskan jelas pada Pasal 31 ayat 1 UU No. 1 Tahun 1974.<sup>5</sup>

Salah satu pembagian harta bersama melalui pengadilan yang objeknya tidak bergerak adalah eksekusi, eksekusi dapat dilakukan dengan dua cara yaitu eksekusi riil atau eksekusi diganti dengan uang, namun tetap dilakukan setelah jatuhnya putusan menurut pertimbangan hakim, dan harus dijalankan sesuai bagaimana putusannya tersebut.

Menurut undang-undang Dasar 1945 telah ditegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum, yang menjamin penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman yang merdeka, dan bebas dari pengaruh kekuasaan lainnya guna untuk menegakan hukum dan keadilan.

Maka sejalan dengan ketentuan tersebut, hakim selaku aparat penegak hukum dan keadilan diberi wewenang oleh undang-undang untuk menerima, memeriksa, dan memutus suatu perkara harus secara bebas dan merdeka dalam penyelenggaraan peradilan. Hal ini dimaksud agar tercapainya tujuan dari putusan pengadilan tersebut. Dalam hukum perdata, pelaksanaan terhadap suatu putusan pengadilan (eksekusi), pada dasarnya dapat dijalankan setelah putusan pengadilan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, atau apabila putusan pengadilan tersebut dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 368.

<sup>6</sup> Mahyuni Mukeri/<http://mahyuni.blogspot.co.id>, di akses pada tanggal 01.12.2016, Pukul: 23.16 WIB

Dari uraian diatas maka disusun skripsi ini dengan judul: **“Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama Diatas Tanah Milik Mantan Suami ( Studi Pengadilan Agama Medan)”**.

## **1. Rumusan Masalah**

Masalah dapat di rumuskan sebagai suatu pernyataan tetapi lebih baik dengan suatu pernyataan. Keunggulan rumusan masalah dalam bentuk pernyataan ini adalah untuk mengontrol hasil dari penelitian.<sup>7</sup> Ada pun rumusan masalah yang dimaksudkan yaitu :

1. Bagaimana penetapan terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami?
3. Bagaimana kendala dan upaya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama diatas tanah milik suami ?

## **2. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teoritis, penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat dalam ilmu pengetahuan. Khususnya dalam bidang Ilmu Hukum
- b. Secara praktis, sebagai sumbangan tambahan pemikiran baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya dan juga pengetahuan Hukum Acara, Dengan penulisan proposal ini dapat meningkatkan dan mengembangkan

---

<sup>7</sup> Fakultas Hukum UMSU. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara,halaman 4

kemampuan penulis dalam bidang hukum sebagai bekal untuk terjun ke dalam masyarakat.

## **B. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penetapan terhadap bangunan harta bersama di atas tanah milik suami
2. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama di atas tanah milik suami
3. Untuk mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan harta bersama di atas tanah milik suami.<sup>8</sup>

## **C. Metode Penelitian**

### **1. Sifat/materi penelitian**

Sifat penelitian yang di gunakan adalah menggunakan metode penelitian hukum *normatif*, dengan pendekatan *yuridis empiris* dengan menggunakan data primer dan di dukung oleh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Data primer merupakan sumber data yang diperoleh langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara). Data primer dapat berupa opini subjek (orang) secara individual atau kelompok, dan hasil wawancara.
- b. Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara seperti internet. Data sekunder

---

<sup>8</sup> R.Soejono soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, Halaman 9.

umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.

- c. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan, dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang di gunakan dalam penulisan ini yakni: Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- d. Bahan hukum sekunder itu diartikan sebagai bahan hukum yang tidak mengikat tetapi menjelaskan mengenai bahan hukum primer yang merupakan hasil olahan pendapat atau pikiran para pakar atau ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu secara khusus yang akan memberikan petunjuk ke mana peneliti akan mengarah. Yang dimaksud dengan bahan sekunder disini adalah buku, jurnal hukum dan internet.
- e. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, ensiklopedia, dan internet.

## **2. Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yang merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara

tidak langsung melalui media perantara seperti internet. Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan dan data kepustakaan meliputi :

- a. Bahan hukum primer yang di gunakan dalam penulisan ini yakni: Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- b. Bahan hukum sekunder, antara lain terdiri dari buku-buku, karya ilmiah, dan hasil penelitian
- c. Bahan hukum tersier misalnya ensiklopedia, kamus hukum dan internet.

### **3. Alat pengumpulan data**

Alat pengumpul data pada umumnya dikenal tiga jenis yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara.<sup>9</sup> Yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara (*field research*), jangka waktu yang diperoleh dalam penelitian dan penelusuran Kepustakaan (*library research*) yaitu mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan buku karangan ilmiah

---

<sup>9</sup> R. Soerjono Soekanto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia. Cet. Ke-3, halaman 21

dan juga Peraturan Perundang-undangan yang terkait dengan materi penelitian.<sup>10</sup>

#### **4. Analisis Data**

Untuk memecahkan masalah yang ada kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan memanfaatkan data yang telah dikumpulkan, maka hasil penelitian ini terlebih dahulu dianalisis dengan menggunakan analisis kuantitatif, yaitu membahas hasil penelitian yang diuraikan yang berkaitan dengan kaedah-kaedah hukum yang berhubungan dengan pembahasan.

#### **D. Definisi Oprasional**

Definisi oprasional adalah definisi yang didasarkan atas sifat-sifat hal yang didefinisikan yang dapat diamati atau diteliti. Secara tidak langsung, definisi oprasional itu akan menunjuk kepada alat pengambilan data yang sesuai dengan yang digunak atau mengacu pada bagaimana mengukur pada suatu variabel.<sup>11</sup>

##### **1. Eksekusi**

Eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, merupakan aturan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan yang berkesinambungan dari keseluruhannya proses hukum acara.

---

<sup>10</sup> Rahmad Hamid, 1992, *Pembahasan Permasalahan KUHP Bidang Penuntutan dan eksekusi dalam bentuk tanya jawab*” Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 11.

<sup>11</sup> Bambang Dwiloka, 2012, *Teknik Menulis Karya Ilmiah (Skripsi, Tesis, Disertai, Artikel, Makalah, dan laporan)*, Jakarta: Rineka Cipta, Halaman 30.

Eksekusi juga merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Telah diatur pula pasal-pasal tata cara “menjalankan” putusan pengadilan, mulai dari:

- a. Tata cara peringatan (aanmaning)
- b. sita eksekusi (executorial beslag)
- c. penyanderaan (gijzeling).

Cara - cara menjalankan putusan pengadilan disebut dengan eksekusi yang diatur mulai Pasal 195 – Pasal 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 258 RBG. Namun pada sekarang tidak semua ketentuan Pasal tersebut berjalan dengan efektif. Hingga sampai sekarang yang benar-benar efektif berlaku terutama pasal 195 sampai Pasal 208 RBG. Namun disamping Pasal-pasal tersebut ada lagi Pasal-pasal yang mengatur tentang eksekusi, ialah 225 HIR atau pasal 259 RBG. Sedangkan pasal 209 sampai pasal 223 HIR atau Pasal 242 sampai Pasal 257 RBG yang mengatur “sandera” tidak lagi diperlakukan secara efektif. Bahkan penghapusan “sandera” telah dilakukan oleh Mahkamah Agung melalui Surat Edaran (SEMA) No. 2/1964 tanggal 22 Januari 1964 yang berisi tentang:

- a. Tidak boleh lagi mempergunakan Pasal-pasal sandera, yakni pasal 209-223 HIR atau pasal 247- 257 RBG.
  - b. Adapun alasan larangan tersebut, karena tindakan penyanderaan terhadap seorang debitur dianggap bertentangan dengan prikemanusiaan.
2. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan harta bersama adalah harta milik bersama dari suami istri yang diperoleh

keduanya selama berlangsungnya perkawinan dimana keduanya bekerja untuk kepentingan hidup berumahtangga.

3. Hak-hak milik atas tanah dengan berbagai sebutan. Misalnya Hak Yayasan, Hak Turun Menurun, Hak Milik Adat dan Hak lainnya. Hak milik atas tanah tidak datang dengan sendirinya, melainkan hak milik itu dibangun, diupayakan dibentuk dan diciptakan sejak dari turun menurun.

Tanah sama dengan Permukaan Bumi (Pasal 1 ayat 2 Jo Pasal 4 ayat 1), diartikan sama dengan Ruang pada saat menggunakannya karena masuk juga tubuh bumi dan air dibawahnyadan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan- peraturan lain yang lebih tinggi.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Eksekusi**

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 daripada tindakan yang berkesinambungan dari seluruh proses hukum acara perdata.<sup>12</sup>

##### **1. Konsep Dasar Eksekusi Putusan Pengadilan**

Eksekusi putusan pengadilan adalah pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Makna perkataan eksekusi mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum.

Putusan Pengadilan Negeri baru dapat dijalankan, apabila sudah mendapat kekuatan pasti, yaitu apabila tidak mungkin atau tidak diadakan perbandingan seketika diucapkan di muka umum, kecuali apabila terdakwa mohon pertanggungjawaban menjalankan putusan selama empat belas hari dalam tempo mana terdakwa berniat akan memajukan permohonan grasi kepada Presiden. Biasanya keputusan dapat dijalankan terhadap terdakwa hanya setelah keputusan tadi menjadi keputusan terakhir dengan perkataan lain apabila upaya-upaya hukum yang biasa telah ditempuh.

---

<sup>12</sup> M. Yahya Harahap, 1982, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*" Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Halaman 1.

Hukum yang dijatuhkan tanpa kehadiran tertuduh atau in absentia merupakan kekecualian. Apabila surat panggilan telah disampaikan kepada tertuduh secara pribadi atau di mana tertuduh hadir pada persidangan menurut jangka waktu yang telah ditentukan di mana permohonan banding harus masuk dimulai dengan dinyatakan kesalahan terdakwa kesalahan terdakwa dan hukuman dijatuhkan dan tidak perlu adanya pemberitahuan khusus mengenai keputusan pengadilan. Apabila permohonan grasi sudah masuk berkas panitera pengadilan delapan hari setelah masuknya keputusan biasanya ini berakibat ditangguhkannya eksekusi sambil menantikan diterima atau ditolaknya permohonan grasi. Dalam hal dimohon banding dari putusan Pengadilan Negeri oleh Pengadilan Tinggi, maka putusan Pengadilan Negeri juga belum dapat dijalankan, melainkan harus ditunggu putusan dalam perbandingan oleh Pengadilan Tinggi.

Pelaksanaan Putusan oleh Jaksa Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dilakukan oleh jaksa, yang untuk itu Penitera mengirimkan salinan surat putusan kepada jaksa (Pasal 270 KUHAP). Eksekusi putusan pengadilan baru dapat dilakukan oleh jaksa, setelah jaksa menerima salinan surat putusan dari panitera. Menurut SEMA No. 21 Tahun 1983 Tanggal 8 Desember 1983 batas waktu pengiriman salinan putusan dari Panitera kepada jaksa untuk perkara acara biasa paling lama 1 (satu) minggu dan untuk perkara dengan acara singkat paling lama 14 hari.

Pelaksanaan putusan pengadilan oleh jaksa atau penuntut umum ini, bukan lagi pada penuntutan seperti penahanan, dakwaan, tuntutan dan lain-lain yang

dalam ini jelas KUHAP menyatakan: “jaksa”, berbeda dengan pada penuntutan seperti penahanan, dakwaan, tuntutan dan lain-lain disebut “penuntut umum”. Dengan sendirinya ini berarti Jaksa yang tidak menjadi Penuntut Umum untuk suatu perkara boleh melaksanakan putusan pengadilan. Di dalam Pasal 36 ayat 4 UUKK diatur tentang pelaksanaan keputusan hakim yang memperhatikan kemanusiaan dan keadilan. Pertama-tama, Panitera membuat dan menandatangani surat keterangan bahwa putusan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Kemudian Jaksa membuat surat perintah menjalankan putusan pengadilan yang dikirim kepada Lembaga Pemasyarakatan. Kalau Panitera belum dapat mengirimkan kutipan putusan, oleh karena surat putusan belum selesai pembuatannya, maka kutipan itu dapat diganti dengan suatu keterangan yang ditandatangani oleh Hakim dan Penitera dan yang memuat hal-hal yang harus disebutkan dalam surat kutipan tersebut. Jaksa setelah menerima surat kutipan atau surat keterangan tersebut di atas, harus berusaha, supaya putusan Hakim secepat mungkin dijalankan.

Pelaksanaan putusan berupa pidana mati dalam ketentuan Pasal 271 KUHAP sebenarnya juga telah diatur dalam KUHP yaitu dalam rumusan Pasal 11 KUHP disamping ketentuan ini dengan stbld 1945 no. 123 ditentukan bahwa pidana mati sebagai dan sejauh tidak ditentukan lain oleh Presiden dilaksanakan dengan jalan tembak mati. Menurut Pasal 329 HIR pidana mati dilakukan dihadapan Jaksa yang menurut perkara yang kemudian mengakibatkan dijatuhkannya pidana mati itu. Diusahakan agar pelaksanaan pidana mati tidak sampai dilihat oleh umum. Tata cara pelaksanaan pidana mati ini selanjutnya

diatur dengan Penetapan Presiden No. 2/1964 LN. 1964 No. 38 tanggal 27 April 1964 sebagaimana mestinya. Dalam tata cara pelaksanaannya ditentukan bahwa pidana mati dilakukan dengan penembakan, atau mungkin jika tidak ditentukan lain oleh Menteri Kehakiman maka pidana mati tersebut dilaksanakan disuatu tempat dalam daerah hukum pengadilan yang menjatuhkan putusan dalam tingkat pertama (Pasal 2 ayat (4)). Dalam ketentuan selanjutnya disebutkan dalam Pasal 3, yaitu: “Kepala Polisi Komisariat Daerah (Kapolda: yang sekarang) tempat kedudukan pengadilan tersebut dalam Pasal 2, setelah mendengar nasihat jaksa tinggi atau jaksa yang bertanggung jawab untuk pelaksanaannya, menentukan waktu dan tempat pelaksanaan pidana mati.” Dan kemudian ketentuan Pasal 4 menyatakan: “Kepala Polisi tersebutlah yang menjaga keamanan dan menyediakan alat-alat yang diperlukan untuk itu. Ia bersama-sama dengan Jaksa Tinggi/Jaksa menghadiri pelaksanaan pidana mati. Jaksa Tinggi/Jaksa bertanggungjawab atas pelaksanaannya.” Dengan cara yang sesederhana mungkin pelaksanaan tersebut dilaksanakan seperti halnya pelaksanaan dalam pasal 329 HIR dimuka, terkecuali ditetapkan oleh Presiden. Untuk pelaksanaan pidana mati dalam ketentuan pasal 271 KUHAP sama dan menurut Undang-Undang.

Pelaksanaan putusan berupa pidana denda, KUHAP hanya mengatur dalam 1 pasal saja, yaitu Pasal 273 ayat (1): “Jika putusan pengadilan menjatuhkan pidana denda, kepada terpidana diberikan jangka waktu satu bulan untuk membayar denda tersebut, kecuali dalam putusan acara pemeriksaan cepat yang harus seketika dilunasi”. Dalam ayat (2) pasal tersebut, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang paling lama satu bulan. Perlu diingat, bahwa jika dijatuhkan

pidana denda dengan subsidair pidana kurungan pengganti, terpidana dapat melunasi separuh dendanya dan separuhnya lagi dijalani sebagai pidana kurungan. Kita juga dapat melihat dalam peraturan lama (HIR) pada Pasal 379, dikatakan bahwa “upah dan ganti kerugian bagi pokrol, penasihat atau pembela dan wakil, tidak boleh dimasukkan dalam pidana membayar ongkos perkara, tetapi harus ditanggung selalu oleh pihak yang meminta bantuan pada orang yang demikian itu atau berwakil kepadanya”. Oleh karena pemanggilan saksi-saksi, ahli juru bahasa, dan sebagainya untuk menghadap di persidangan dilakukan oleh jaksa, maka jelas bahwa perhitungan ongkos perkara pidana itu ada pada jaksa dan hakim. Perhitungan jaksa itu seharusnya diajukan dalam tuntutan (requisitoir). Dalam tuntutan itu, jaksa (penuntut umum) menuntut agar terpidana dipidana pula membayar biaya perkara dengan jumlah tertentu, sesuai Pasal 197 ayat (1) KUHAP dan Pasal 275 KUHAP. Walaupun KUHAP tidak menyebut bahwa beban biaya perkara itu adalah pidana seperti HIR. Namun karena tidak diatur pidana pengganti seperti halnya dengan denda, maka menjadi piutang negara dan oleh karena itu dapat dibebankan kepada terpidana atau ahli warisnya.

Praktik yang biasa dilakukan jaksa dewasa ini, jika terpidana tidak membayar biaya perkara, agar tidak merupakan tunggakan hasil dinas kejaksaan, jaksa meminta keterangan tidak mampu dari pamong praja bagi terpidana untuk membebaskannya dari pembayaran dan menghapuskan sebagai tunggakan, tidaklah tepat semacam itu hanya berlaku untuk biaya perkara perdata (Pasal 237 dan seterusnya HIR). Terutama dalam perkara-perkara besar seperti korupsi, penyelundupan, dan lain-lain, biaya perkara seharusnya dapat ditagih. Kurungan

pengganti denda seharusnya berimbang. Misalnya pidana denda satu juta rupiah (delik ekonomi, korupsi, dan narkoba) subsidair 10 bulan kurungan berarti setiap bulan dimulai seratus ribu rupiah. Terpidana dapat memilih, dibayar seluruh denda tersebut atau separuhnya secara berimbang. Mengenai pelaksanaan pidana perampasan barang bukti, jaksa mengusahakan benda tersebut kepada kantor lelang negara dan dalam waktu tiga bulan untuk dijual lelang, yang hasilnya dimasukkan ke kas negara untuk dan atas nama jaksa, (Pasal 273 ayat (3) KUHP). Ini pun dapat diperpanjang paling lama 3 bulan. Selain perampasan barang bukti, dapat juga diputus untuk dimusnahkan atau untuk dirusakkan sampai tidak dapat dipergunakan lagi (Pasal 46 ayat (2) KUHP). Dalam hal ini pun, jaksa yang melaksanakannya dengan suatu berita acara perusakan atau pemusnahan. Misalnya dalam praktik buku-buku dan barang-barang lain yang mudah terbakar, pemusnahannya dengan jalan dibakar, sedangkan senjata tajam dibuang ke laut. Jika dijatuhkan pidana ganti kerugian, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 (ganti kerugian kepada pihak lain yang dirugikan atau korban delik) maka pelaksanaannya dilakukan menurut tata cara putusan perdata atau melalui juru sita. Eksekusi putusan pengadilan tersebut berkaitan dengan tahapan penegakan hukum pidana sebagai berikut:

- 1) Tahap Formulasi Yaitu tahap penegakan hukum pidana in abstracto oleh badan pembuat Undang-Undang. Dalam tahap ini pembuat undang-undang melakukan kegiatan memilih nilai-nilai yang sesuai dengan keadaan dan situasi masa kini dan yang akan datang, kemudian merumuskannya dalam bentuk peraturan perundang-undangan pidana untuk mencapai hasil

Perundang-undangan yang paling baik dalam arti memenuhi syarat keadilan dan daya guna. Tahap ini disebut Tahap Kebijakan Legislatif.

- 2) Tahap Aplikasi Yaitu tahap penegakan hukum pidana (tahap penerapan hukum pidana). Oleh aparat-aparat penegak hukum mulai dari Kepolisian sampai Pengadilan. Aparat penegak hukum dalam tahap ini bertugas menegakkan serta menerapkan peraturan Perundang-undangan Pidana yang telah dibuat oleh pembuat Undang-Undang. Dalam melaksanakan tugas ini, aparat penegak hukum harus berpegang teguh pada nilai-nilai keadilan dan daya guna tahap ini dapat disebut sebagai tahap yudikatif.
- 3) Tahap Eksekusi Yaitu tahap penegakan (pelaksanaan) Hukum secara konkret oleh aparat aparat pelaksana pidana. Dalam tahap ini aparat-aparat pelaksana pidana bertugas menegakkan peraturan Perundang-undangan Pidana yang telah dibuat oleh pembuat Undang-Undang melalui Penerapan Pidana yang telah ditetapkan dalam putusan Pengadilan. Dalam melaksanakan pemidanaan yang telah ditetapkan dalam Putusan Pengadilan, aparat-aparat pelaksana pidana itu dalam melaksanakan tugasnya harus berpedoman kepada Peraturan Perundang-undangan Pidana yang dibuat oleh pembuat Undang-Undang dan nilai-nilai keadilan suatu daya guna.

## 2. Macam-Macam Bentuk Eksekusi

Macam-macam bentuk eksekusi putusan pengadilan adalah sebagai berikut:

### a. Eksekusi pidana denda

Jika putusan pengadilan menjatuhkan pidana denda, kepada terpidana diberikan jangka waktu satu bulan untuk membayar denda tersebut, kecuali dalam

putusan acara pemeriksaan cepat yang harus seketika dilunasi (Pasal 273 ayat (1) KUHAP). Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung/SEMA No. 2 Tahun 1983 tanggal 8 Desember 1983, yang dimaksud dengan perkataan “harus seketika dilunasi” dalam Pasal 273 ayat (1) KUHAP harus diartikan: a. Apabila terdakwa atau kuasanya hadir pada waktu putusan diucapkan, maka pelunasannya harus dilakukan pada saat diucapkan; b. Apabila terdakwa atau kuasanya tidak hadir pada waktu putusan diucapkan, maka pelunasannya harus dilakukan pada saat putusan itu oleh jaksa diberitahukan kepada terpidana. Jika terdapat alasan yang kuat, maka jangka waktu pembayaran pidana denda dapat diperpanjang untuk paling lama satu bulan. Dengan demikian jangka waktu pembayaran pidana denda paling lama dua bulan. Dan apabila setelah dua bulan dendanya belum juga dibayar oleh terpidana, maka eksekusi pidana dendanya diganti dengan pidana kurungan sebagai pengganti denda (Pasal 30 ayat (2) KUHP).

b. Eksekusi barang rampasan untuk negara

Apabila putusan pengadilan juga menetapkan bahwa barang bukti dirampas untuk negara, selain pengecualian sebagaimana tersebut pada Pasal 46, jaksa menguasai benda atau barang rampasan tersebut kepada Kantor Lelang Negara dan dalam waktu 3 (tiga) bulan untuk dijual lelang, yang hasilnya dimasukkan ke kas negara untuk dan atas nama jaksa (kejaksaan). Jangka waktu pelelangan tersebut dapat diperpanjang untuk paling lama 1 (satu) bulan. Dengan demikian maka dalam jangka waktu paling lama 4 (empat) bulan barang rampasan untuk negara itu sudah berhasil dijual melalui Kantor Lelang Negara (Pasal 273 ayat (3) dan (4) KUHAP).

c. Eksekusi biaya perkara

Apabila lebih dari satu orang dipidana dalam satu perkara, maka biaya perkara dibebankan kepada mereka bersama-sama secara berimbang. Berhubung terdakwa dalam hal yang dimaksud dalam Pasal 275 bersama-sama dijatuhi pidana karena dipersalahkan melakukan tindak pidana dalam satu perkara, maka adalah wajar bilamana biaya perkara dan atau ganti kerugian ditanggung bersama secara berimbang (Pasal 275 KUHAP dan penjelasannya). Siapapun yang diputus dijatuhi pidana, dibebani membayar biaya perkara. Dalam hal dijatuhkan adalah putusan bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum, maka biaya perkara dibebankan kepada negara (222 KUHAP). Biaya perkara yang dibebankan kepada terpidana disebutkan jumlahnya dalam putusan pengadilan dan pelaksanaan penagihan/pemungutannya dilakukan oleh jaksa. Apabila terpidana tidak mau membayar biaya perkara, jaksa dapat menyita sebagian barang milik terpidana untuk dijual lelang guna melunasi biaya perkaranya. Sedangkan terpidana yang nyata-nyata tidak mampu dan atau tidak diketahui alamatnya berdasarkan Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa, maka Jaksa/KAJARI yang bersangkutan dapat mengajukan usul atau permohonan penghapusannya kepada Jaksa Agung.

d. Eksekusi pidana bersyarat

Dalam hal pengadilan menjatuhkan pidana bersyarat (Pasal 14a ayat (1) Jo 14d ayat (1) KUHP), maka pelaksanaannya dilakukan dengan pengawasan serta pengamatan yang sungguh-sungguh menurut ketentuan undang-undang (Pasal 276 KUHAP). Sampai sekarang ini (setelah Negara Hukum RI berusia 57 tahun)

belum ada undang-undang yang mengatur tentang pelaksanaan, pengawasan dan pengamatan terhadap terpidana yang menjalani pidana bersyarat.

e. Eksekusi pidana mati

Dalam hal pengadilan menjatuhkan putusan pidana mati maka pelaksanaannya dilakukan menurut ketentuan undang-undang tidak di muka umum (Pasal 271 KUHP). Menurut ketentuan yang diatur dalam KUHP Pasal 11 pelaksanaan hukuman/pidana mati dijalankan oleh algoJo di tempat penggantungan dengan menggunakan sebuah jerat di leher terpidana dan mengikatkan jerat itu pada tiang penggantungan dan menjatuhkan papan tempat orang itu berdiri. Ketentuan yang diatur dalam KUHP tersebut sejak tanggal 27 April 1964 sudah tidak berlaku karena diganti dengan Undang-Undang No. 2/PNPS/1964 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pidana Mati Yang Dijatuhkan Oleh Pengadilan di Lingkungan Peradilan Umum dan Militer. Pelaksanaan atau eksekusi pidana mati tidak dapat dilakukan sebelum Keputusan Presiden tentang penolakan Grasi diterima oleh terpidana (Pasal 13 UU No. 22 TH. 2002). Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan hukum acara pidana yang ada tentang menjalankan putusan pengadilan, maka pelaksanaan pidana mati, yang dijatuhkan oleh pengadilan di lingkungan peradilan umum atau militer, dilakukan dengan ditembak sampai mati.

## **B. Tinjauan Umum Harta Bersama**

### **1. Definisi Harta Bersama**

Harta bersama merupakan salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Dalam kehidupan sehari-hari harta mempunyai arti

penting bagi seseorang karena dengan memiliki harta dia dapat memenuhi kebutuhan hidup secara wajar dan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Arti penting tersebut tidak hanya dalam segi kegunaan (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya, tetapi secara hukum orang mungkin belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang didapat oleh suami istri dalam perkawinan.

Ketidak pahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang harta bersama dapat menyulitkan untuk memfungsikan harta bersama tersebut secara benar. Oleh karena itu, terlebih dahulu dikemukakan beberapa pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan harta bersama.

Secara bahasa, harta bersama adalah dua kata yang terdiri dari kata harta dan bersama. Menurut kamus besar bahasa Indonesia “harta dapat berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan dan dapat berarti kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan (dimanfaatkan) bersama-sama.<sup>13</sup>

## **2. Dasar Hukum Harta Bersama**

Pada dasarnya, tidak ada percampuran harta kekayaan dalam perkawinan antara suami dan istri. Konsep harta bersama pada awalnya berasal dari adat istiadat atau tradisi yang berkembang di Indonesia. Konsep ini kemudian didukung oleh hukum islam dan hukum positif yang berlaku di Negara kita.

---

<sup>13</sup><https://www.google.co.id/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwirt4Oli-TWAhUBH5QKHc> diakses pada hari selasa 10 oktober 2017, Pukul 00.50 WIB.

Percampuran harta kekayaan (harta bersama) berlaku jika pasangan tersebut tidak menentukan hal lain dalam perjanjian perkawinan. Dasar hukum tentang harta bersama dapat ditelusuri melalui Undang-Undang, hukum Islam, hukum adat dan peraturan lain, seperti berikut:

- a. UU perkawinan pasal 35 ayat 1, menyebutkan bahwa harta gono-gini adalah *“harta bersama yang diperoleh selama masa perkawinan”*. Artinya, harta kekayaan yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan tidak disebut sebagai harta bersama.
- b. KUHPerdara pasal 119, disebutkan bahwa *“sejak saat dilangsungkan perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami istri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berlangsung, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami istri.”*
- c. KHI pasal 85, disebutkan bahwa *“adanya harta bersama dalam perkawinan itu, tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami istri”*. Dengan kata lain, KHI mendukung adanya persatuan harta dalam perkawinan (bersama).
- d. KHI pasal 86 ayat 1 dan 2, kembali dinyatakan bahwa *“pada dasarnya tidak ada percampuran harta antara suami dan istri karena perkawinan.”*<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup><http://alfarabi1706.blogspot.co.id/2013/01/harta-bersama-gono-gini-hukum-perdata.html> diakses pada hari Selasa 10 Oktober 2017, Pukul: 01.00 WIB.

### 3. Pembagian Harta Bersama

Berkaitan dengan tata cara pembagian harta bersama, dalam pasal 128 KUHPerdara dijelaskan bahwa *“setelah bubarnya harta bersama,. kekayaan bersama mereka dibagi dua antara suami dan isteri, atau antara para ahli waris mereka, tanpa mempersoalkan dan pihak mana asal barang-barang itu.”* Jadi dapat disimpulkan bahwa tanpa mempersoalkan apakah itu harta bawaan, hadiah, harta warisan dari salah satu pihak harta tersebut tetap dianggap sebagai harta bersama yang pembagiannya dalah sebagian untuk suami dan sebagian untuk istri.

Dalam hal pembagian tersebut semua harta bersama mutlak harus dibagi tanpa terkecuali, sedikit ada pengecualian namun tetap tidak mengurangi hak dari masing-masing suami istri mengenai pembagian harta bersama untuk barang-barang yang sifatnya pribadi. Adapun dalam KUHPerdara di atur dalam Pasal 129 yang secara imperatif menyatakan *“Pakaian, perhiasan dan perkakas untuk mata pencaharian salah seorang dari suami isteri itu, beserta buku-buku dan koleksi benda-benda kesenian dan keilmuan, dan akhirnya surat-surat atau tanda kenang-kenangan yang bersangkutan dengan asal usul keturunan salah seorang dari suami isteri itu, boleh dituntut oleh pihak asal benda itu, dengan membayar harga yang ditaksir secara musyawarah atau oleh ahli-ahli.”*

Artinya, boleh bagi salah satu pihak apabila telah membagi harta bersama sesuai porsinya menuntut suatu jenis barang tertentu yang menurut

mereka dianggap penting dan tidak bisa diganti dengan barang substitusi lainnya. Dalam hal ini KUHPerdara memperbolehkan untuk menuntut barang yang diinginkan tersebut dengan syarat harus mengganti sesuai nilai taksiran oleh seorang yang kompeten dalam bidangnya.

Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan terkait dengan dengan pembagian dari harta bersama yang disinggung Pasal 35 ayat (1) tersebut dalam Pasal 37 dijelaskan bahwa “ *bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing’ ialah hukum agama, hukum adat, dan hukum lainnya*”.

Artinya, secara jelas bahwa undang-undang tersebut tetap memberlakukan ketentuan hukum perdata karena memang di Indonesia hukum yang dianut sifatnya plural. Undang-Undang No.1 Tahun 1974 merupakan undang-undang yang secara khusus mengatur tentang perkawinan antara orang Islam dengan orang Islam demikian halnya mengenai harta bersama meskipun tidak menutup kemungkinan bagi pembagian harta bersama antar orang Islam untuk mengikuti aturan dari Hukum Adat setempat.

Dalam Pasal 37 undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dan pasal 96 dan 97 Kompilasi Hukum Islam (KHI) dinyatakan bahwa apabila perkawinan putus baik karena perceraian maupun karena kematian, maka masing-masing suami istri mendapatkan separoh dari harta bersama yang diperoleh selama perkawinan berlangsung. Ketentuan tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 424.K/Sip.1959 bertanggal 9 Desember 1959 yang mengandung abstraksi hokum bahwa

apabila terjadi perceraian, maka masing-masing pihak (suami dan istri) mendapatkan setengah bagian dari harta bersama mereka.

Apabila pasangan suami istri yang bercerai, kemudian masalah gono-gini atau harta bersamanya dilakukan dengan musyawarah atau perdamaian, maka pembagiannya bisa ditentukan berdasarkan kesepakatan atau kerelaan antara kedua belah pihak. Cara ini adalah sah, dan cara terbaik untuk penyelesaian. Dengan demikian, pembagian harta gono-gini dapat ditempuh melalui putusan pengadilan agama atau melalui musyawarah. Dalam penyelesaian melalui musyawarah ini, boleh saja salah satu pihak mendapatkan prosentasi lebih besar ataupun lebih kecil dari yang lain, tergantung dari kesepakatan dan tanpa adanya unsure keterpaksaan.

#### **4. Kedudukan Harta Bersama setelah Perceraian**

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan, kecuali harta yang termasuk dalam harta asal. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf (f) KHI mengatakan bahwa, harta kekayaan dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama suami istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atau diperoleh atas nama siapapun, suami atau istri.

Harta bersama merupakan salah satu hal yang diperebutkan antara suamiistri ketika terjadinya perceraian ataupun setelah perceraian. Akibat hukum perceraian terhadap harta bersama diatur dalam Pasal 37 UU No. 1 Tahun 1974 yaitu, bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama

diatur menurut hukumnya masing-masing. Yang dimaksud dengan „hukumnya masing-masing ialah hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya. Jadi, akibat suatu perceraian terhadap harta bersama bagi setiap orang dapat berbeda-beda, tergantung pada hukum apa yang akan digunakan para pihak untuk mengatur harta bersama tersebut.

Pembagian harta bersama dalam hukum Islam, diatur dalam Pasal 97 KHI yaitu, janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Namun, pada kenyataannya tidak selamanya harta bersama tersebut dibagi sama rata, yaitu masing-masing mendapatkan 50%. Pembagian harta bersama pada umumnya disesuaikan kesepakatan para pihak, jika masing-masing dari suami istri memang mempunyai andil di dalam pengadaan barang yang telah menjadi milik bersama, biasanya ini terjadi jika suami dan istri sama-sama bekerja.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 UU No. 1 Tahun 1974 jo Pasal 126 dan 128 KUHPerdara, perceraian mengakibatkan bubarnya harta bersama sehingga harta bersama tersebut harus dibagi diantara pasangan suami-istri. Pembagian harta bersama sebaiknya dilakukan secara adil, agar tidak menimbulkan perselisihan antara harta suami dan isteri. Pasal 88 KHI menyebutkan bahwa, apabila terjadi perselisihan antara suami istri tentang harta bersama, maka penyelesaian perselisihan itu diajukan kepada Pengadilan Agama.

Pasangan suami-istri yang telah bercerai tidak selalu memperebutkan harta bersama, dengan beberapa pertimbangan sebagai berikut:

- a. Mereka tidak bersengketa atau tidak mempermasalahkan harta bersamanya. Dalam hal ini biasanya kedua belah pihak bersepakat atau untuk membagi harta bersama secara kekeluargaan di luar sidang, cara ini sebetulnya yang paling baik karena ringan biaya, singkat waktu dan tidak ada permusuhan;
- b. Ada pula kedua belah pihak bersepakat agar harta bersama itu tidak dibagi kepada suami isteri yang bercerai tetapi dengan persetujuan bersama diberikan kepada anak-anaknya;
- c. Ada pula antara para pihak itu yang tidak mempermasalahkan harta bersama yang penting cerai.

### **C. Tinjauan Umum Hak Milik atas Tanah**

#### **1. Pengertian Hak Milik**

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 KUHPerdota. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.

## **2. Subyek Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;
- (2) pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperoleh hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak itu hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lainnya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai

tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan ayat (3) Pasal ini.

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara ( selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 ( Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluankeperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Pengadaan Tanah.
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

### **3. Terjadinya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
  - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
  - b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Walikota (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut (Boediharsono,2008:326). Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. PMA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara
- b. PMA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut

hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru.

Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum Barat (*eigendom, Erfpacht, dan opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

#### **4. Peralihan Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tanah.

Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, inbreng, kepada pihak lain. Salah satu peralihan hak tersebut adalah jual-beli tanah.

##### **a. Pengertian Jual-beli**

###### **1) Menurut Hukum Adat**

Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat *contant* atau tunai. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual- beli tanah dilakukan di muka Kepala Adat (Desa), dengan dilakukan di muka Kepala Adat, jual beli itu menjadi“terang”, pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah. Syarat untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukum adat adalah terpenuhinya tiga unsur yaitu sebagai berikut :

- a. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu tidak harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hutang-piutang.
- b. Riil berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti oleh perbuatan nyata, misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian di hadapan kepala desa.
- c. Terang berarti perbuatan jual-beli tanah dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan hukum itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut jiwa/azas hukum adat tidak mengenal pembagian bahkan pengertian *obligator* seperti hukum Barat. Suatu jual-beli pada hakekatnya bukan persetujuan belaka yang dilakukan antara dua pihak (penjual dan

pembeli), tetapi suatu penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli dengan tujuan memindahkan hak milik atas barang diantara kedua belah pihak, sehingga hukum adat lebih bersifat mengalami sendiri secara nyata, kontan, dan tunai.

## 2) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdata). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerdata).

Hukum Barat perjanjian jual-beli bersifat *Obligator* (mengikat). Artinya penjual berjanji dan wajib mengoperkan barang yang dijual kepada pembeli dengan tidak mempersoalkan apakah harga barang tersebut dibayar kontan atau tidak.

Pasal 1458 KUHPerdata menentukan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang di perjual-belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Terjadinya jual beli hak milik atas tanah yang bersangkutan antara penjual belum menimbulkan akibat beralihnya hak milik atas tanah yang

bersangkutan kepada pembelinya, misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan kedalam kekuasaan yang membeli, Hak Milik Atas Tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “PenyerahanYuridis” (Juridische Levering), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *overs chrijvings ambtenaar menurut overs chrijvings ordonnantie*.

Pasal 1459 Kitab Undang Hukum Perdata jual-beli dan penyerahan hak merupakan dua perbuatan hukum yang berlainan. Penyerahan yuridisnya wajib dilakukan dengan akta *over schrijvings ambtenaar*, beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta tersebut.

### 3) Menurut Hukum Tanah Nasional (UUPA)

UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan jual beli tanah. Akan tetapi mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Prinsip jual-beli tanah kemudian diangkat didalam Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah karena jual-beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pengecualian terhadap ketentuan yang ada pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerahdaerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 maka dapat dilakukan oleh Kepala Desa.

Jual-beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan kepala desa atau saksi-saksi tetap sah sepanjang hal tersebut diikuti dengan perbuatan penguasaan tanahnya oleh pembeli. Hal ini dapat terlihat dari berbagai keputusan Mahkamah Agung. Dalam perbuatan hukum jual-beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanya diketahui oleh kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual-beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka peralihan hak tersebut wajib didaftarkan untuk memperoleh sertipikat sebagai surat tanda bukti yang kuat.

## **5. Hapusnya Hak Milik**

Berdasarkan Pasal 27 UUPA hapusnya hak milik adalah sebagai berikut:

a. Tanahnya jatuh kepada negara,

1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 yang menentukan :

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak

dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang. Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi dengan syarat-syarat, demi kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Pencabutan hak milik atas tanah baru dapat dilaksanakan apabila pelaksanaannya dilakukan menurut cara yang diatur dalam UU No.20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya, sehingga tanah hak milik tersebut menjadi tanah negara.

- 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Suatu hak atas tanah hapus apabila dilepaskan secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.
- 3) Karena diterlantarkan. Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No. 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendayagunaan Tanah

Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.

Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2). Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur mengenai hapusnya hak milik yang disebabkan karena pemegang hak milik tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak yang bersangkutan, misalnya jika terjadi perkawinan campur pemegang hak milik lalai untuk melepaskan atau memindahkannya dalam waktu yang ditentukan, maka tanah tersebut akan menjadi tanah negara.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menentukan bahwa: Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan

Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk 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.

Pemindahan hak milik atas tanah kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat sebagai subyeknya, dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA. Apabila larangan ini dilanggar, hak milik yang bersangkutan menjadi hapus dan tanah yang bersangkutan karena hukum jatuh kepada negara.

b. Tanahnya musnah

Istilah musnah dalam hal ini dipahami dalam pengertian yuridis, yaitu secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara layak sesuai dengan isi/kewenangan haknya. Contohnya tanah yang hilang terkikis erosi sungai maupun pantai. Meskipun secara fisik bidang tanah tersebut masih dapat ditemukan, akan tetapi karena sudah tidak dapat mendukung penggunaannya secara layak, maka haknya hapus menjadi tanah negara.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Penetapan Terhadap Bangunan Harta Bersama DiatasTanah Milik Suami**

Harta bersama merupakan salah satu macam dari sekian banyak harta yang dimiliki seseorang. Dalam kehidupan sehari-hari harta mempunyai arti penting bagi seseorang karena dengan memiliki harta dia dapat memenuhi kebutuhan hidup secara wajar dan memperoleh status sosial yang baik dalam masyarakat. Arti penting tersebut tidak hanya dalam segi kegunaan (aspek ekonomi) melainkan juga dari segi keteraturannya, tetapi secara hukum orang mungkin belum banyak memahami aturan hukum yang mengatur tentang harta, apalagi harta yang didapat oleh suami istri dalam perkawinan.

Ketidak pahaman mengenai ketentuan hukum yang mengatur tentang harta bersama dapat menyulitkan untuk memfungsikan harta bersama tersebut secara benar. Oleh karena itu, terlebih dahulu dikemukakan beberapa pengertian mengenai apa yang dimaksud dengan harta bersama.

Secara bahasa, harta bersama adalah dua kata yang terdiri dari kata harta dan bersama. Menurut kamus besar bahasa Indonesia “harta dapat berarti barang-barang (uang dan sebagainya) yang menjadi kekayaan dan dapat berarti kekayaan berwujud dan tidak berwujud yang bernilai. Harta bersama berarti harta yang dipergunakan (dimanfaatkan) bersama-sama.

Pada dasarnya, tidak ada percampuran harta kekayaan dalam perkawinan antara suami dan istri. Konsep harta bersama pada awalnya berasal dari adat istiadat atau tradisi yang berkembang di Indonesia. Konsep ini kemudian didukung oleh hukum islam dan hukum positif yang berlaku di Negara kita. Percampuran harta kekayaan (harta bersama) berlaku jika pasangan tersebut tidak menentukan hal lain dalam perjanjian perkawinan. Dasar hukum tentang harta bersama dapat ditelusuri melalui Undang-Undang ,hukum islam, hukum adat dan peraturan lain,seperti berikut:

- a. UU perkawinan pasal 35 ayat 1, menyebutkan bahwa harta gono-gini adalah "*harta bersama yang diperoleh selama masa perkawinan*". Artinya, harta kekayaan yang diperoleh sebelum terjadinya perkawinan tidak disebut sebagai harta bersama.
- b. KUHPerdara pasal 119, disebutkan bahwa "*sejak saat dilangsungkan perkawinan ,maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami istri,sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berlangsung, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan antara suami istri.*"
- c. KHI pasal 85, disebutkan bahwa "*adanya harta bersama dalam perkawinan itu, tidak menutup kemungkinan adanya harta milik masing-masing suami istri*". Dengan kata lain, KHI mendukung adanya persatuan harta dalam perkawinan (bersama).

- d. KHI pasal 86 ayat 1 dan 2, kembali dinyatakan bahwa “*pada dasarnya tidak ada percampuran harta antara suami dan istri karena perkawinan.*”

Berkaitan dengan tata cara pembagian harta bersama, dalam pasal 128 KUHPerdara dijelaskan bahwa “*setelah bubarnya harta bersama,. kekayaan bersama mereka dibagi dua antara suami dan isteri, atau antara para ahli waris mereka, tanpa mempersoalkan dan pihak mana asal barang-barang itu.*” Jadi dapat disimpulkan bahwa tanpa mempersoalkan apakah itu harta bawaan, hadiah, harta warisan dari salah satu pihak harta tersebut tetap dianggap sebagai harta bersama yang pembagiannya dalah sebagian untuk suami dan sebagian untuk istri.

Dalam hal pembagian tersebut semua harta bersama mutlak harus dibagi tanpa terkecuali, sedikit ada pengecualian namun tetap tidak mengurangi hak dari masing-masing suami istri mengenai pembagian harta bersama untuk barang-barang yang sifatnya pribadi. Adapun dalam KUHPerdara di atur dalam Pasal 129 yang secara imperatif menyatakan “*Pakaian, perhiasan dan perkakas untuk mata pencaharian salah seorang dari suami isteri itu, beserta buku-buku dan koleksi benda-benda kesenian dan keilmuan, dan akhirnya surat-surat atau tanda kenang-kenangan yang bersangkutan dengan asal usul keturunan salah seorang dari suami isteri itu, boleh dituntut oleh pihak asal benda itu, dengan membayar harga yang ditaksir secara musyawarah atau oleh ahli-ahli.*”

Artinya, boleh bagi salah satu pihak apabila telah membagi harta bersama sesuai porsi yang menuntut suatu jenis barang tertentu yang menurut mereka dianggap penting dan tidak bisa diganti dengan barang substitusi lainnya. Dalam hal ini KUHPerdara memperbolehkan untuk menuntut barang yang diinginkan tersebut dengan syarat harus mengganti sesuai nilai taksiran oleh seorang yang kompeten dalam bidangnya.

Dalam Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang perkawinan terkait dengan pembagian dari harta bersama yang disinggung Pasal 35 ayat (1) tersebut dalam Pasal 37 dijelaskan bahwa “ *bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing’ ialah hukum agama, hukum adat, dan hukum lainnya*”.

Artinya, secara jelas bahwa undang-undang tersebut tetap memberlakukan ketentuan hukum perdata karena memang di Indonesia hukum yang dianut sifatnya plural. Undang-Undang No.1 Tahun 1974 merupakan undang-undang yang secara khusus mengatur tentang perkawinan antara orang Islam dengan orang Islam demikian halnya mengenai harta bersama meskipun tidak menutup kemungkinan bagi pembagian harta bersama antar orang Islam untuk mengikuti aturan dari Hukum Adat setempat.

Dalam Pasal 37 undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan dan pasal 96 dan 97 Kompilasi Hukum Islam (KHI) dinyatakan bahwa apabila perkawinan putus baik karena perceraian maupun karena kematian, maka masing-masing suami istri mendapatkan separoh dari harta bersama yang diperoleh selama perkawinan berlangsung. Ketentuan tersebut

sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 424.K/Sip.1959 bertanggal 9 Desember 1959 yang mengandung abstraksi hokum bahwa apabila terjadi perceraian, maka masing-masing pihak (suami dan istri) mendapatkan setengah bagian dari harta bersama mereka.

Apabila pasangan suami istri yang bercerai, kemudian masalah gono-gini atau harta bersamanya dilakukan dengan musyawarah atau perdamaian, maka pembagiannya bisa ditentukan berdasarkan kesepakatan atau kerelaan antara kedua belah pihak. Cara ini adalah sah, dan cara terbaik untuk penyelesaian. Dengan demikian, pembagian harta gono-gini dapat ditempuh melalui putusan pengadilan agama atau melalui musyawarah. Dalam penyelesaian melalui musyawarah ini, boleh saja salah satu pihak mendapatkan prosentasi lebih besar ataupun lebih kecil dari yang lain, tergantung dari kesepakatan dan tanpa adanya unsure keterpaksaan.

Harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan, kecuali harta yang termasuk dalam harta asal. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 huruf (f) KHI mengatakan bahwa, harta kekayaan dalam perkawinan adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama-sama suami istri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, dan selanjutnya disebut harta bersama tanpa mempersoalkan terdaftar atau diperoleh atas nama siapapun, suami atau istri.

Harta bersama merupakan salah satu hal yang diperebutkan antara suamiistri ketika terjadinya perceraian ataupun setelah perceraian. Akibat hukum perceraian terhadap harta bersama diatur dalam Pasal 37 UU No. 1

Tahun 1974 yaitu, bila perkawinan putus karena perceraian, harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing. Yang dimaksud dengan „hukumnya masing-masing ialah hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya. Jadi, akibat suatu perceraian terhadap harta bersama bagi setiap orang dapat berbeda-beda, tergantung pada hukum apa yang akan digunakan para pihak untuk mengatur harta bersama tersebut.

Pembagian harta bersama dalam hukum Islam, diatur dalam Pasal 97 KHI yaitu, janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Namun, pada kenyataannya tidak selamanya harta bersama tersebut dibagi sama rata, yaitu masing-masing mendapatkan 50%. Pembagian harta bersama pada umumnya disesuaikan kesepakatan para pihak, jika masing-masing dari suami istri memang mempunyai andil di dalam pengadaan barang yang telah menjadi milik bersama, biasanya ini terjadi jika suami dan istri sama-sama bekerja.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 UU No. 1 Tahun 1974 jo Pasal 126 dan 128 KUHPerdara, perceraian mengakibatkan bubarnya harta bersama sehingga harta bersama tersebut harus dibagi diantara pasangan suami-istri. Pembagian harta bersama sebaiknya dilakukan secara adil, agar tidak menimbulkan perselisihan antara harta suami dan isteri. Pasal 88 KHI menyebutkan bahwa, apabila terjadi perselisihan antara suami istri tentang harta bersama, maka penyelesaian perselisihan itu diajukan kepada Pengadilan Agama.

Tuntutan hak sebagaimana telah diterangkan sebelumnya adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah "eigenrichting". Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum.<sup>15</sup>

KUHPerdata tidak memberikan definisi/ pengertian perkawinan hanya dalam pasal 26 diberikan batas sebagai berikut: Pasal 26 KUHPerdata, berbunyi "undang-undang memandang soal perkawinan hanya dalam hubungan-hubungan perdata".<sup>16</sup> Perceraian Tuntutan hak yang diajukan di muka pengadilan adalah tindakan yang bertujuan memperoleh perlindungan hak yang diberikan oleh pengadilan untuk mencegah aksi sepihak (eigenrechting).

Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan perlindungan hukum. Seseorang yang mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka ia mengajukan tuntutan hak ke pengadilan dan sudah selayaknya apabila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak. Tidak setiap orang mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak ke pengadilan. Untuk mencegah agar setiap orang tidak asal mengajukan tuntutan hak ke pengadilan yang akan menyulitkan pengadilan, maka hanya orang yang mempunyai kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum saja yang dapat diterima sebagai dasar tuntutan hak. Akibat perkawinan putus karena perceraian, suami dan istri masing-masing mempunyai hak atas harta bersama. Apabila suami

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, Halaman 52.

<sup>16</sup> Meliala, 2007, "*Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*" Bandung: Nuansa Aulia, Halaman 71.

atau istri itu merasa hak yang merupakan bagiannya tidak diperoleh atau dirugikan, maka suami atau istri sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan harta bersama. Gugatan harta bersama bagi mereka yang beragama Islam diajukan di Pengadilan Agama.

Jika sebelum perkawinan telah dibuat perjanjian kawin yang intinya memisahkan seluruh harta bawaan dan harta perolehan antara suami istri tersebut, maka ketika perceraian terjadi, masing-masing suami/istri tersebut hanya memperoleh harta yang terdaftar atas nama mereka. Karena tidak dikenal istilah harta bersama atau istilah awamnya “harta gono gini”. Dengan demikian, dalam kasus tersebut, sang suami tidak berhak terhadap deviden dari usaha tersebut, juga terhadap harta lainnya yang menjadi milik istri, begitu juga sebaliknya.

Namun, apabila di antara suami istri tersebut tidak pernah dibuat Perjanjian Kawin, maka berdasarkan Pasal 119 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terhitung sejak perkawinan terjadi, demi hukum terjadilah percampuran harta di antara keduanya (jika perkawinan dilakukan sebelum berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan - “UU Perkawinan”). Akibatnya harta istri menjadi harta suami, demikian pula sebaliknya. Inilah yang disebut sebagai harta bersama.

Terhadap harta bersama, jika terjadi perceraian, maka harus dibagi sama rata antara suami dan istri. Pembagian terhadap harta bersama tersebut meliputi segala keuntungan dan kerugian yang didapatkan dari usaha maupun

upaya yang dilakukan oleh pasangan suami/istri tersebut selama mereka masih terikat dalam perkawinan.

Sedikit berbeda dengan pengaturan sebelum berlakunya UU Perkawinan, setelah berlakunya UU Perkawinan, tentang harta benda dalam perkawinan diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) UU Perkawinan. Yang berbeda adalah bagian harta yang mana yang menjadi harta bersama. Dalam KUHPerdara, semua harta suami dan istri menjadi harta bersama. Dalam UU Perkawinan, yang menjadi harta bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan, sedangkan harta yang diperoleh sebelum perkawinan menjadi harta bawaan dari masing-masing suami dan istri. Harta bawaan dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan berada di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Oleh karena itu, jika investasi (harta) tersebut diperoleh dalam perkawinan, maka menjadi harta bersama yang harus dibagi antara suami dan istri dalam hal terjadi perceraian.

Dikarenakan pembagian harta gono gini harus sama rata maka harta yang berhak didapatkan adalah setengah bagian dari harta bersama yang saudara dapatkan setelah menikah, dan mengenai hak saudara yaitu setengah bagian dari harta bersama telah tercantum pembagiannya dalam putusan pengadilan seperti yang saudara terangkan.

Namun dikarenakan saudara belum mendapatkan apa yang menjadi hak istri dikarenakan suami belum mau memberikan setengah dari hasil harta bersama rumah padahal sudah diputuskan di pengadilan. Maka

langkah selanjutnya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada tanggal 17 Februari 2017 di Pengadilan Agama Medan hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan, tanah yang diperkarakan adalah harta yang diperoleh dari orang tua suami yang merupakan warisan atau hadiah, maka tanah tersebut sepenuhnya merupakan hak suami dan akan dikembalikan kepada suami. Sedangkan rumah atau bangunan yang merupakan harta bersama maka akan dibagi dua dengan adil artinya 50% untuk suami dan 50% untuk istri.<sup>17</sup>

Permohonan eksekusi adalah permohonan untuk diadakannya upaya paksa agar yang dikalahkan mau melaksanakan isi putusan. Apabila setelah diajukan permohonan eksekusi tetapi tergugat belum mau melakukan isi putusan Pengadilan, maka dapat melakukan permohonan ke Pengadilan untuk memberikan peringatan (*aanmaning*). Hal peringatan ini diatur di dalam Pasal 196 *Herzien Indonesis Reglement (HIR)*, yang menyebutkan:

(1) *Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai dalam menjalankan isi putusan itu dengan baik maka pihak yang dimenangkan memasukkan permintaan, baik dengan lisan maupun dengan surat agar putusan itu dijalankan yaitu kepada ketua pengadilan negeri yang tercantum didalam Pasal 195 ayat (1) HIR;*

---

<sup>17</sup> Hasil penelitian dan wawancara dari Bapak Drs.Hudri.SH., MH, Selaku Hakim di Pengadilan Agama Medan, hari jum'at 17 february 2017 Pukul 09.00 WIB.

(2) *Kemudian ketua memerintahkan memanggil pihak yang dikalahkan serta menasihati agar menjalankan putusan itu dalam waktu yang telah ditentukan oleh ketua paling lambat 8 hari*

Apabila tergugat tidak memenuhi panggilan tersebut tanpa adanya alasan yang sah, maka tergugat dianggap mengingkari untuk memenuhi panggilan. Terhadap pengingkaran memenuhi pemanggilan ini maka berlakulah ketentuan Pasal 197 Ayat (1) HIR, yang menyebutkan:

*“Jika sudah lewat waktu yang telah ditentukan dan pihak dikalahkan belum juga menjalankan putusan itu atau jika ia telah dipanggil secara patut tetapi tidak datang menghadap maka karena jabatannya ketua memberi perintah dengan surat agar disita sekian barang tidak tetap dan jika tidak ada atau ternyata tidak cukup juga dari sekian barang tetap sehingga dirasa cukup sebagai pengganti sejumlah uang yang tersebut didalam putusan itu dan semua biaya untuk menjalankan putusan itu”*

dari ketentuan di atas maka secara *ex officio* (kewenangan jabatan), ketua pengadilan dapat langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi dimana tidak diperlukan lagi proses pemeriksaan sidang peringatan dan tidak diberikan tenggang masa peringatan.

Maka setelah sita eksekusi dilaksanakan, saudara dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi sesuai dengan ketentuan Pasal 200 Ayat (1) HIR, yang menyebutkan:

*“Penjualan barang yang disita dilakukan dengan bantuan kantor lelang, atau menurut keadaan yang akan dipertimbangkan Ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk oleh Ketua untuk itu dan berdiam di tempat di mana penjualan itu harus dilakukan atau di dekat tempat itu”*

Maka, setelah dilaksanakannya sita eksekusi yang dalam hal ini rumah tersebut, maka Pengadilan dapat memerintahkan kantor lelang untuk melelang rumah itu dan hasilnya dibagi sama rata yaitu setengah bagian untuk penggugat dan setengah bagian untuk tergugat sebagaimana bunyi amar putusan yang saudara sebutkan.

#### **B. Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama Diatas Tanah Milik Suami**

Berdasarkan hasil putusan Pengadilan Agama Medan No. 100 K/ AG/2013 bahwa pihak termohon mengajukan eksekusi terhadap bangunan yang merupakan harta bersama diatas tanah milik suami yang sampai saat ini belum terlaksana.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada tanggal 17 Februari 2017 di Pengadilan Agama Medan hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan, jika yang membeli tanah tersebut adalah salah satu pihak seperti suami maka si suami berkewajiban membayar atau memberikan kepada istri  $\frac{1}{2}$  dari harga rumah atau sebaliknya jika istri yang ingin yang membeli maka istri berkewajiban membayar kepada si suami harga tanah sepenuhnya dan  $\frac{1}{2}$  harga

tanah kepada suami. Namun jika pembelinya adalah pihak ketiga atau orang lain maka dinilai harga tanah dan harga rumah yang wajib dibayar oleh pembeli lalu setelah itu diberikan hasil penjualan tanah kepada suami dan hasil penjualan rumah kepada kedua pihak yaitu suami dan istri secara adil.<sup>18</sup>

Pelaksanaan eksekusi harta gono gini di Pengadilan Agama Medan dimulai dari adanya permohonan dari pihak penggugat yang ditujukan pada Ketua Pengadilan Agama. Kemudian Ketua Pengadilan Agama memerintahkan pada Panitera untuk menaksir biaya eksekusi. Selanjutnya Ketua Pengadilan Agama membuat penetapan untuk melakukan peringatan (Aanmaning) yang berupa tegoran bagi pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela dalam waktu 8 hari. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan tersebut pihak tereksekusi belum melaksanakan isi putusan secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan surat perintah eksekusi yang ditujukan kepada Panitera/Jurusita untuk melaksanakan eksekusi.

Pelaksanaan putusan (eksekusi) adalah merealisasikan isi putusan pengadilan dengan mewajibkan pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam putusan. Seseorang yang mengajukan gugatan ke pengadilan tentunya mempunyai tujuan agar sesuatu yang secara hukum menjadi miliknya dan sedang dikuasai orang lain kembali berada di dalam kekuasaannya. Karena tujuan itulah ia meminta kepada pengadilan melalui surat gugatan, agar pihak yang menguasai hak miliknya itu menyerahkan kepadanya. Setelah melalui proses pemeriksaan, kemudian pengadilan menjatuhkan putusan yang mengabulkan

---

<sup>18</sup> Hasil penelitian dan wawancara dari Bapak Drs.Hudri.SH., MH, Selaku Hakim di Pengadilan Agama Medan, hari jum'at 17 februari 2017 Pukul 09.00 WIB.

tuntutan penggugat tersebut, dengan amar memerintahkan tergugat untuk menyerahkan barang-barang tersebut kepada penggugat.

Apabila terhadap putusan tersebut tergugat tidak mengajukan banding, maka terhadap putusan tersebut, setidaknya-tidaknya bagi tergugat yang dikalahkan atau diperintahkan untuk menyerahkan barang, ada dua kemungkinan.

- a. Tergugat dengan suka rela memenuhi isi putusan tersebut, tanpa menunggu putusan berkekuatan hukum tetap. Terhadap kemungkinan pertama ini, bagi penggugat tidak ada masalah lagi, karena apa yang telah diinginkan telah terpenuhi.
- b. Tergugat tidak mau memenuhi isi putusan hakim.

Terhadap kemungkinan kedua ini, apabila penggugat menginginkan isi putusan dijalankan, maka dia harus menunggu sampai putusan tersebut berkekuatan hukum tetap. Apabila sampai putusan berkekuatan hukum tetap tergugat tetap tidak mau memenuhi isi putusan dengan suka rela, maka penggugat harus mengajukan permohonan eksekusi ke pengadilan yang menjatuhkan putusan tersebut. Atas dasar permohonan eksekusi inilah Ketua Pengadilan akan memulai menjalankan isi putusan secara paksa terhadap tergugat.

Dalam melaksanakan eksekusi suatu putusan pengadilan, pejabat pelaksana eksekusi harus merujuk atau berpedoman kepada amar putusan. Pelaksana eksekusi tidak boleh melebihi atau mengurangi. Tapi harus melaksanakan sesuai bunyi amar putusan. Karena itu, amar putusan menjadi obyek yang penting untuk dibahas. Amar atau diktum putusan merupakan pernyataan (deklaratoir) yang berkenaan dengan status dan hubungan hukum antara para pihak dengan barang

obyek yang disengketakan. Dan juga berisi perintah atau penghukuman atau condemnatoir yang ditimpakan kepada pihak yang berperkara.

Amar putusan harus jelas dan ringkas rumusannya. Tidak multi tafsir. Amar putusan yang tidak jelas, kabur dan multi tafsir, jelas tidak dapat dieksekusi karena dapat membuat pelaksana eksekusi menjadi ragu, sehingga hasil pelaksanaan kerjanya juga diragukan. Padahal watak ketentuan hukum adalah harus jelas dan pasti pengertiannya dan tidak multi tafsir dan tidak meragukan. Pengalaman telah memberi isyarat, bahwa pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan selalu mengandung corak dan cara penyelesaian yang bersifat kasuistik, dan setiap berbagai macam sifat kasuistik yang melekat pada eksekusi terkadang tidak mungkin terselesaikan sematamata berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang ada. Hampir setiap eksekusi memakai cara penyelesaian tersendiri yang membutuhkan pengkajian dan profesionalisme.

Pada masa belakangan ini persoalan eksekusi sudah merupakan masalah yang ramai dan tidak bisa dilepaskan dari kehidupan masyarakat dan dunia penegak hukum. Dan dalam perkembangannya, praktek peristiwa hukum tumbuh melampaui batas ketentuan hukumnya. Hal ini mempengaruhi jenis dan ragamnya perkara yang masuk ke pengadilan untuk diselesaikan, seperti tidak ada larangan membangun rumah permanen di atas tanah milik orang lain, suami atau mertua misalnya. Sementara ketentuan eksekusi tidak mengatur tata cara secara khusus melakukan eksekusi pembagian rumah permanen yang di bangun di atas tanah orang lain tersebut. Ketentuan eksekusi yang ada hanya mengatur secara umum

saja. Hal demikian tentu akan mempersulit bagi pengadilan yang akan melakukan eksekusi terhadap obyek yang demikian.

Untuk membahas kedua masalah tersebut, sebaiknya disampaikan kajian teori terkait masalah eksekusi, yang selanjutnya dipergunakan untuk menganalisis dan sekaligus menjawab kedua permasalahan di atas.

1. Jenis Eksekusi Berdasarkan isi putusan yang harus dipenuhi

Eksekusi ada tiga macam, yaitu: eksekusi riil, eksekusi pembayaran uang dan eksekusi melakukan suatu perbuatan.

- a. Eksekusi Riil Eksekusi riil adalah eksekusi yang sasaran hubungan hukum yang hendak dipenuhi, sesuai dengan amar atau diktum putusan, ialah tindakan nyata atau riil.<sup>19</sup> Seperti menyerahkan sesuatu barang; mengosongkan sebidang tanah atau rumah; membagi harta warisan dan sejenisnya. Semua ini termasuk eksekusi riil, karena semua tindakan tersebut sesuai dengan amar atau diktum putusan. Eksekusi jenis ini tidak diatur dalam HIR atau pun RBg. tetapi diatur dalam Rv, yaitu dalam Pasal 1033. Meskipun demikian hal tersebut dapat dipakai karena dibutuhkan dalam praktek peradilan.
- b. Eksekusi Pembayaran Uang Eksekusi pembayaran uang adalah eksekusi di mana hubungan hukum yang harus dipenuhi sesuai amar atau diktum putusan adalah pembayaran sejumlah uang. Misalnya, diktum yang menyatakan: menghukum tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada

---

<sup>19</sup> Supomo, 1958. *Hukum Acara Pengadilan Negeri*, Fasco. Jakarta, halaman 19

penggugat. Sebenarnya dari segi sifat, eksekusi pembayaran uang ini sama dengan eksekusi riil, hanya karena terdapat kemungkinan dalam eksekusi ini bahwa tergugat tidak mempunyai uang, tetapi hanya mempunyai barang bergerak atau tidak bergerak, atau mempunyai uang, namun tidak mencukupi untuk membayar seluruh jumlah uang yang harus dibayarkan, tetapi dia mempunyai barang, maka diperlukan aturan khusus, yang menjadikan eksekusi jenis ini dibedakan dengan jenis eksekusi yang ditentukan dalam Pasal 196 HIR/208 RBg. Dalam eksekusi pembayaran uang ini, apabila tereksekusi tidak mempunyai uang, atau mempunyai tetapi jumlahnya kurang untuk memenuhi hutangnya, maka pihak pemenang mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan yang memutus perkaranya agar menyita barang tertentu milik tereksekusi untuk selanjutnya melelangnya kemudian hasil penjualan lelangnya diserahkan kepada pemohon eksekusi.

- c. Eksekusi Melakukan Suatu Perbuatan Eksekusi melakukan suatu perbuatan adalah eksekusi terhadap putusan yang berisi perintah kepada tergugat untuk melakukan suatu perbuatan. Sebenarnya eksekusi jenis ini dari segi pemenuhannya adalah sama dengan eksekusi-eksekusi lainnya, tetapi karena dalam jenis eksekusi ini terdapat kemungkinan bahwa perbuatan yang harus dijalankan tersebut tidak bisa dijalankan oleh tergugat (orang yang dikalahkan). Karena tidak semua orang mampu mengerjakan segala jenis perbuatan, maka diadakanlah aturan khusus, yang justru aturan itu menyebabkan eksekusi ini berbeda dengan

eksekusi-eksekusi lainnya. Eksekusi jenis ini diatur dalam Pasal 225 HIR/259 RBg.

2. Azas Menjalankan Putusan (Eksekusi) Azas Menjalankan Putusan (Eksekusi)

Ada beberapa azas untuk menjalankan suatu putusan (eksekusi), yang harus dipenuhi dalam setiap menjalankan eksekusi. Azas dimaksud adalah:

- a. Putusan yang hendak dijalankan harus telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Putusan tersebut tidak dijalankan secara suka rela oleh tergugat.
- c. Putusan yang akan dijalankan bersifat condemnatoir.
- d. Menjalankan putusan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan.

3. Putusan Telah Berkekuatan Hukum Tetap Putusan yang hendak dimintakan eksekusi harus sudah berkekuatan hukum tetap

Putusan yang belum berkekuatan hukum tetap tidak bisa dijalankan, kecuali:

- a. putusan yang dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (Pasal 180 ayat (1) HIR/191 ayat (1) RBg). Hal ini telah dijelaskan panjang lebar dalam bahasan yang lalu.
- b. putusan provisionil. Hal ini juga sudah dijelaskan.
- c. putusan perdamaian (Pasal 130 HIR/154 RBg).
- d. Terhadap grose akta, baik grose akta hipotik maupun grose akta pengakuan hutang (Pasal 224 HIR/258 RBg).

4. Putusan Tidak Dijalankan dengan Suka Rela oleh Tergugat Putusan yang hendak dijalankan adalah putusan yang tidak atau belum dijalankan oleh tergugat. Ini logis, sebab putusan yang sudah dijalankan oleh tergugat berarti sudah tidak memerlukan pelaksanaan lagi.
  - a. Putusan Yang Akan Dijalankan, Amarnya Bersifat Condemnatoir Putusan yang bersifat condemnatoir, sebagaimana telah dijelaskan, adalah putusan yang berisi perintah atau hukuman kepada tergugat untuk melaksanakan atau memenuhi suatu perbuatan atau prestasi, yang dapat dieksekusi.
  - b. Putusan yang tidak bersifat condemnatoir, tidak bisa dimintakan eksekusi, seperti putusan yang bersifat deklaratoir atau constitutif. Sebab kedua jenis sifat putusan tersebut memang tidak memerlukan pelaksanaan. Tetapi sejak saat diputuskan itulah putusan tersebut telah muncul atau ada, dan ini berarti maksud dari penggugat telah terpenuhi dengan putusan tersebut.
  - c. Pelaksanaan Putusan atas Perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (1) HIR/206 ayat (1) RBg, eksekusi dijalankan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan tingkat pertama yang memeriksa dan memutuskan perkara pertama kali. Jadi meskipun terhadap putusan banding atau kasasi, yang menjalankan putusan banding atau kasasi tersebut adalah pengadilan tingkat pertama yang dahulu memeriksa dan memutuskannya. Apabila obyek eksekusi, baik seluruh atau sebagian berada di luar wilayah pengadilan yang memeriksa dan memutuskan pertama kali, maka Ketua Pengadilan tersebut meminta bantuan

pengadilan tempat obyek eksekusi. Kemudian dalam tempo dua kali dua puluh empat jam (dua hari) Ketua Pengadilan yang dimintai bantuan tersebut melaporkan kepada Ketua Pengadilan yang meminta bantuan mengenai jalannya eksekusi dan hasilnya.

#### 5. Tata Cara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi)

Eksekusi atau menjalankan suatu putusan dilakukan melalui beberapa tahap sebagai berikut:

- a. Pengajuan Permohonan Eksekusi Untuk menjalankan suatu putusan tindakan yang pertama dilakukan adalah pengajuan permohonan eksekusi oleh penggugat (pihak yang menang) atau kuasanya kepada Ketua Pengadilan tingkat pertama yang memeriksa dan memutus perkara pertama kali, secara tertulis atau lisan, baik putusan yang dimintakan pelaksanaannya itu putusan pengadilan tingkat pertama, banding atau pun kasasi (Pasal 196 HIR/207 RBg), kecuali terhadap putusan permohonan izin ikrar talak. Terhadap putusan ini untuk menjalankan putusannya tidak perlu menunggu adanya permohonan eksekusi.
- b. Pemberian Tegoran (Aanmaning) Kemudian atas dasar permohonan eksekusi tersebut, Ketua Pengadilan menerbitkan penetapan perintah panggilan untuk memanggil tergugat, agar menghadap di pengadilan pada hari, tanggal dan jam yang telah ditentukan untuk diberi peringatan (aan maning) sesuai ketentuan Pasal 196 HIR/207 RBg. Peringatan tersebut dilakukan dalam sidang, yang dihadiri oleh termohon eksekusi, tanpa

dihadiri oleh pemohon eksekusi. Terhadap panggilan tersebut ada dua kemungkinan.

Tergugat tidak hadir karena ada alasan yang dibenarkan, sakit misalnya, atau ketika pemanggilan dilakukan dia berada di luar kota. Apabila demikian, maka dilakukan pemanggilan ulang. Apabila ketidakhadirannya tersebut tidak beralasan, maka proses peringatan tidak perlu dilakukan, karena tergugat dianggap ingkar. Karenanya dia tidak diberi tenggang waktu untuk memenuhi isi putusan. Ketua Pengadilan dapat langsung mengeluarkan perintah eksekusi.

Tetapi ada pendapat lain yang menyatakan, Ketua Pengadilan dalam sidang tersebut tetap memberi tegoran agar dalam waktu delapan hari memenuhi isi putusan yang telah dijatuhkan. Jika tereksekusi tidak menghadiri pemanggilan pihak tereksekusi melaksanakan perkara persidangan serta putusan pengadilan secara sukarela, ada yang berpendapat, surat perintah eksekusi diterbitkan sesaat tereksekusi tidak datang menghadiri sidang. Ada yang berpendapat, surat perintah eksekusi diterbitkan sesaat setelah tereksekusi tidak menjalankan isi putusan.

Tergugat hadir. Jika demikian yang terjadi, Ketua Pengadilan membuka sidang insidentil untuk memberi peringatan atau tegoran kepada tergugat agar memenuhi isi putusan dan dengan dihadiri oleh Ketua Pengadilan, panitera dan tergugat. Dalam sidang, tergugat diberitahu tentang permohonan eksekusi dari penggugat dan agar tergugat memenuhi isi putusan dalam waktu yang ditentukan Ketua Pengadilan, yaitu maksimal 8 (delapan) hari sesudah tegoran. Semua peristiwa dalam sidang tegoran tersebut oleh panitera harus dicatat dalam berita

acara penegoran, sebagai bukti otentik tentang telah dijalankannya penegoran oleh Ketua Pengadilan dan sebagai dasar bagi diterbitkannya penetapan perintah eksekusi oleh Ketua Pengadilan.

- c. Pengeluaran Surat Perintah Eksekusi Setelah proses penegoran ada dua kemungkinan yang akan terjadi.
  - 1) Tergugat memenuhi isi putusan dalam waktu yang telah ditentukan Ketua Pengadilan. Kalau ini yang terjadi maka selesailah perkara. Eksekusi oleh pengadilan tidak terjadi.
  - 2) Tergugat tetap tidak mau memenuhi isi putusan sampai batas waktu yang telah ditentukan habis. Dalam keadaan demikian Ketua Pengadilan langsung mengeluarkan surat penetapan perintah eksekusi kepada panitera atau juru sita (Pasal 197 ayat (1) HIR/208 ayat (1) RBg). Surat inilah yang disebut surat penetapan perintah eksekusi. Tanpa surat ini pihak tergugat dapat menolak tindakan eksekusi yang dilakukan. Isi surat tersebut adalah perintah untuk melakukan eksekusi, nama dan jabatan pejabat pelaksana eksekusi. Karena dalam tempo 8 hari tersebut, Ketua Pengadilan tidak mengetahui, apakah tereksekusi telah memenuhi isi tegoran atau tidak, kecuali ada pemberitahuan dari pihak pemohon eksekusi, maka penerapannya adalah sebagai berikut:
    - a) Ketua pengadilan memberi tegoran kepada tereksekusi dalam sidang khusus, agar memenuhi isi putusan dalam tanggung waktu 8 (delapan) hari
    - b) Ketua pengadilan menunggu adanya permohonan eksekusi kedua yang diajukan pemohon eksekusi

- c) Jika pemohon eksekusi mengajukan permohonan eksekusi kedua, maka ketua pengadilan langsung menerbitkan surat perintah eksekusi.
  - d) Jika pemohon eksekusi tidak mengajukan permohonan eksekusi, berarti terkekekseksi telah melaksanakan isi putusan. Jadi Ketua Pengadilan dalam keadaan demikian bersikap pasif, sampai adanya permohonan eksekusi kedua.
- d. Pelaksanaan Eksekusi Atas dasar surat perintah Ketua Pengadilan, panitera dan juru sita sebagai pejabat pelaksana eksekusi membuat surat pemberitahuan tentang hari dan tanggal pelaksanaan eksekusi kepada tergugat dan penggugat. Tindakan selanjutnya yang akan dijalankan pejabat pelaksana eksekusi akan berbeda tergantung jenis eksekusi yang akan dijalankan. Berikut ini akan dijelaskan tindakan pejabat pelaksana eksekusi sesuai jenis eksekusi yang akan dilaksanakan.
- 1. Eksekusi Riil Jika eksekusi yang akan dilaksanakan adalah eksekusi riil, maka tindakan panitera atau juru sita adalah sebagai berikut:
    - a) Pada hari yang telah ditentukan tersebut, panitera atau juru sita datang kepada kepala desa atau kepala kelurahan, ketua RT atau ketua RW, menerangkan maksud kedatangannya, yakni meminta bantuan pelaksanaan eksekusi dengan menunjukkan surat perintah menjalankan eksekusi dari Ketua Pengadilan. Apabila diperkirakan perlu bantuan polisi atau militer, maka panitera atau juru sita juga datang kepada kantor pejabat tersebut untuk meminta bantuan.

- b) Selanjutnya, pejabat pelaksana eksekusi, datang kepada penggugat dan tergugat dan menerangkan kepadanya, bahwa pada hari ini eksekusi akan dijalankan. Dan kepada mereka diperintahkan untuk ikut menghadiri eksekusi tersebut.
- c) Kemudian pelaksana eksekusi, dua orang saksi yang sekaligus membantu jalannya eksekusi, kepala desa atau lurah, ketua RT atau ketua RW, aparat keamanan yang telah diminta bantuannya datang ke lokasi eksekusi.
- d) Lalu kepada pihak-pihak yang hadir dan saksi diberitahukan, bahwa eksekusi segera dilaksanakan, yang sebelumnya ditanyakan tentang kebenaran obyek eksekusi kepada pihak-pihak.
- e) Kemudian pejabat pelaksana eksekusi menjalankan eksekusi sesuai isi putusan pengadilan. Apabila isi putusan adalah pengosongan tanah atau rumah, maka tindakan yang dilakukan adalah mengeluarkan segala apa yang ada di atas tanah atau di dalam rumah tersebut, sehingga rumah tanah atau rumah benar-benar kosong. Lalu tanah atau rumah diserahkan kepada penggugat, sebagai pihak yang menang. Apabila isi putusan adalah pembagian dan penyerahan tanah, maka tindakan yang harus dilakukan oleh pejabat pelaksana eksekusi riil adalah membagi tanah secara riil, lalu menyerahkannya kepada yang berhak (menang). Demikian juga terhadap pelaksanaan isi putusan yang bersifat riil lainnya. Jadi tindakan pejabat pelaksana eksekusi riil tergantung atau ditentukan oleh isi atau amar dari putusan yang dimintakan eksekusi.

f) Terakhir, pejabat pelaksana eksekusi membuat berita acara eksekusi. Setelah pelaksanaan eksekusi selesai, kewajiban yang harus dilakukan pejabat pelaksana eksekusi adalah membuat berita acara pelaksanaan eksekusi. Semua kejadian yang terjadi di dalam pelaksanaan eksekusi harus dicatat dalam berita acara pelaksanaan eksekusi dengan cermat dan selengkap mungkin. Berita acara juga harus memuat tanda tangan saksi-saksi, pejabat pelaksana eksekusi (Pasal 197 ayat (6) HIR/210 ayat (1) RBg). Mengenai tanda tangan kepala desa atau lurah, tidak ada ketentuan, tetapi mengingat keterlibatannya dalam pelaksanaan eksekusi, maka lebih baik apabila dia juga ikut serta menandatangani berita acara eksekusi tersebut. Dengan selesainya pembuatan berita acara eksekusi, maka selesailah rangkaian pelaksanaan eksekusi riil.

2. Eksekusi Pembayaran Uang Untuk eksekusi pembayaran uang, tindakan eksekusinya tergantung kepada kemungkinan yang terjadi setelah Ketua Pengadilan memberi tegoran. Ada tiga macam kemungkinan yang akan terjadi, setelah Ketua Pengadilan memberikan tegoran kepada tergugat untuk memenuhi isi putusan pembayaran sejumlah uang, yaitu:

a) Tergugat memenuhi isi putusan dengan suka rela, yakni membayar sejumlah uang seperti yang tercantum dalam amar putusan tanpa paksaan dari pengadilan. Apabila hal ini yang terjadi maka selesailah perkara, sudah tidak ada masalah lagi karena keinginan penggugat telah terpenuhi.

- b) Tergugat tidak mau memenuhi isi putusan, padahal dia mempunyai uang sejumlah yang tercantum dalam putusan. Dalam keadaan demikian, eksekusi yang dijalankan adalah eksekusi riil, seperti yang telah dijelaskan. Yaitu pejabat pelaksana eksekusi merampas uang tergugat secara paksa, lalu menyerahkannya kepada penggugat.
- c) Tergugat tidak mau memenuhi isi putusan karena tidak mempunyai uang, tetapi dia mempunyai barang-barang atau harta kekayaan berupa barang bergerak atau tidak bergerak. Jika keadaannya demikian, maka eksekusi yang dijalankan untuk memenuhi isi putusan harus menempuh tiga tahapan:
  - 1) Tahap pertama: penyitaan
  - 2) Tahap kedua : pelelangan, dan
  - 3) Tahap ketiga : penyerahan uang kepada penggugat sebagai pihak yang menang.

Tahap pertama: penyitaan Setelah tempo yang diberikan oleh Ketua Pengadilan kepada tergugat untuk memenuhi isi putusan habis, maka Ketua Pengadilan secara *ex officio* mengeluarkan surat penetapan perintah penyitaan terhadap harta kekayaan tergugat, kepada panitera atau juru sita. Kemudian panitera atau juru sita melakukan penyitaan. Sita demikian disebut "Sita Eksekusi." Tindakan yang harus dilakukan oleh pejabat pelaksana sita eksekusi adalah sama seperti ketika melakukan eksekusi riil. Perbedaannya terjadi ketika berada di lokasi tempat penyitaan. Kalau dalam eksekusi riil, tindakan yang dilakukan adalah tindakan seperti yang tercantum dalam amar putusan atau

perintah Ketua Pengadilan. Tetapi dalam sita eksekusi, tindakan yang dilakukan adalah penyitaan terhadap harta kekayaan tergugat. Mengenai tindakan pejabat pelaksana sita eksekusi di dalam melakukan penyitaan secara berurutan adalah sebagai berikut:

- a. Menyita barang bergerak lebih dahulu Seperti yang diatur dalam Pasal 179 HIR/208 RBg, barang-barang tergugat yang disita lebih dahulu adalah barang-barang bergerak. Tidak semuanya. Tetapi sekedar mencukupi jumlah yang harus dibayar ditambah ongkos eksekusi. Termasuk pengertian barang bergerak sebagaimana dijelaskan Pasal 197 ayat (8) HIR/208 ayat (9) RBg, adalah uang tunai, surat-surat berharga, juga barang-barang tergugat yang berada di tangan orang lain. Tetapi penyitaan tersebut tidak boleh terhadap hewan dan perkakas tergugat yang dipergunakan sebagai mata pencaharian. Apabila barang bergerak tergugat tidak mencukupi untuk membayar sejumlah uang yang harus dibayar ditambah ongkos eksekusi, atau ternyata tergugat tidak mempunyai barang bergerak, maka penyitaan dapat dilakukan terhadap barang tidak bergerak.
- b. Menyerahkan penjagaan barang sitaan Setelah penyitaan selesai dilakukan, juru sita harus menyerahkan penjagaan barang sitaan kepada tergugat atau tersita. Terhadap barang sitaan tersebut, tersita boleh memakai dan menikmatinya, kecuali kalau barang tersebut bersifat habis kalau dipakai atau dinikmati. Tetapi tersita dilarang untuk menjual dan menyewakannya. Untuk barang tidak bergerak setelah

disita dibiarkan di tempatnya. Sebab untuk barang tidak bergerak tidak mungkin untuk dipindahkan. Sedang barang bergerak boleh dipindahkan ke tempat lain yang lebih aman (Pasal 197 ayat (4) HIR/212 RBg).

- c. Memberitahukan penyitaan tersebut kepada Kepala Desa atau Lurah. 16 Tindakan pelaksana eksekusi selanjutnya adalah memberitahukan penyitaan yang telah dilakukan kepada kepala desa atau lurah dan memerintahkan untuk mengumumkannya kepada masyarakat dengan cara yang berlaku setempat. Tujuan dari pada pengumuman ini adalah agar masyarakat mengetahui bahwa barang yang diumumkan adalah dalam status disita, yang tidak boleh dipindahtanggankan, seperti dijual atau disewakan.
- d. Membuat berita acara sita eksekusi Semua tindakan yang terjadi dalam penyitaan eksekusi harus dicatat dalam berita acara oleh juru sita. Termasuk di dalamnya adalah:
  - a) Barang apa saja yang disita
  - b) Jenis dan ukuran barang yang disita
  - c) Letak barang yang disita
  - d) Hadir tidaknya tergugat
  - e) Penegasan penjagaan barang yang disita
  - f) Penjelasan tidak bisa dilaksanakannya sita apabila ada barang yang tidak diketemukan.

- g) Penjelasan tentang sebab tidak terlaksananya penyitaan, apabila sita tidak terlaksana.
- h) Tanggal, bulan dan tahun pelaksanaan sita. Di samping itu, berita acara sita juga memuat nama, pekerjaan, tempat tinggal kedua saksi. Juga tanda tangan pejabat pelaksana dan kedua saksi.
- i) Memberitahukan isi berita acara pada tersita Hal ini diatur dalam Pasal 197 ayat (5) HIR/209 ayat (4) RBg. Tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan tersita dari tindakan melampaui batas yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan penyitaan, sehingga ia dapat mengajukan keberatan. Pemberitahuan ini harus dilakukan, baik tersita hadir atau tidak pada waktu penyitaan dilakukan. Apabila tersita hadir, maka pemberitahuan dilakukan di tempat itu. Apabila tidak hadir, maka dilakukan di tempat tinggalnya.
- j) Mengumumkan sita eksekusi. Untuk barang yang tidak bergerak, pelaksanaan sita eksekusi harus diumumkan dengan cara menyalin berita acara sita ke dalam daftar yang telah ditentukan pada kantor pejabat yang berwenang, yaitu:
  - 1) Kantor Pertanahan, apabila tanah yang disita tersebut telah bersertifikat
  - 2) Kantor Kepala Desa atau Lurah, apabila tanah yang disita tersebut belum bersertifikat, yaitu didaftarkan dalam buku letter C dengan mencatatkan juga jam, hari, tanggal, bulan dan tahun pengumuman penyitaan.

Tujuan pengumuman ini adalah agar setiap orang mengetahui bahwa barang tidak bergerak tersebut berada dalam status sitaan, dan agar sita eksekusi

tersebut berkekuatan mengikat terutama pada pihak ketiga, sehingga barang sitaan tersebut tidak boleh dipindahtangankan, dibebani dan disewakan, sejak didaftarkan dalam buku khusus tersebut. Begitu juga penyitaan dan eksekusi terhadap barang tersebut tidak diperbolehkan. Barang sitaan yang telah diumumkan berarti sudah berkekuatan eksekutorial. Artinya sudah bisa dilakukan pelelangan.

Tahap Kedua: pelelangan Untuk melakukan eksekusi pembayaran uang, selain harus melalui tahap pertama, yakni sita eksekusi, seperti yang telah dijelaskan, tahap berikutnya yang harus dilalui adalah pelelangan atau penjualan secara lelang terhadap barang-barang tergugat yang telah disita eksekusi, baik barang tersebut bergerak ataupun tidak bergerak, tergantung jumlah uang yang harus dibayar.

Apabila hutang cukup dibayar dengan hasil penjualan barang bergerak saja, maka tidak boleh menjual barang yang tidak bergerak. Eksekusi Melakukan Suatu Perbuatan Sebenarnya eksekusi putusan yang berisi perintah melakukan suatu perbuatan merupakan bagian dari eksekusi riil. Namun karena ia mempunyai kekhususan dari pada eksekusi riil pada umumnya maka ia perlu dibedakan dan dibahas tersendiri. Dalam menjalankan putusan yang berisi hukuman berupa menjalankan suatu perbuatan terdapat dua kemungkinan.

1. Tergugat dapat dan mau menjalankan isi putusan tersebut suka rela. Kalau hal ini yang terjadi maka tidak ada masalah. Karena dengan demikian apa yang telah dituntut penggugat telah terpenuhi.

2. Tergugat tidak bersedia menjalankan isi putusan karena ia tidak mampu dan memang tidak bisa melakukannya. Misalnya, seseorang tergugat dihukum untuk melukis sebagai ganti dari lukisan yang telah dirusakannya. Karena dia bukan pelukis maka dia tidak bisa memenuhi isi putusan tersebut, sekalipun dipaksa oleh alat negara. undangundang telah memberikan jalan keluarnya, yaitu yang diatur dalam Pasal 225 HIR/259 RBg. Yang berbunyi: "Jika seseorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan di dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang dalam keputusan dapat meminta kepada pengadilan, baik dengan surat atau secara lisan, supaya keuntungan yang akan didapatnya, jika putusan tersebut itu dipenuhi, dinilai dengan uang yang jumlahnya harus diberitahukan dengan jelas. " Menurut ketentuan di atas, apabila pihak yang dihukum untuk menjalankan sesuatu perbuatan tidak memenuhinya maka pihak yang menang dapat meminta kepada pengadilan untuk menggantikan hukuman tersebut dengan pembayaran sejumlah uang, dengan cara sebagai berikut:

a) Pihak yang menang (penggugat) mengajukan permohonan penggantian hukuman melakukan suatu perbuatan dengan pembayaran sejumlah uang tertentu kepada Ketua Pengadilan. Bisa dengan surat, bisa secara lisan. Pengajuan permohonan ini dilakukan sesudah habis masa tegoran (aanmaning). Berarti proses peneguran sudah dilakukan dengan batas waktu yang telah diberikan telah terlampaui. Dalam permohonan tersebut

disebutkan dengan jelas jumlah uang yang diminta sebagai ganti hukuman perbuatan.

- b) Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan membuka sidang untuk memeriksa permohonan tersebut. Untuk sidang ini hanya pihak tereksekusi yang harus dipanggil (Pasal 259 RBg) dengan cara seperti pemanggilan pada acara biasanya. Apabila tereksekusi tidak hadir tanpa ada alasan yang sah, pemeriksaan dapat diteruskan, tanpa pembelaan. Artinya, apa yang dituntut pihak yang menang akan dikabulkan, sebagaimana dalam kasus verstek. Tetapi apabila ketidakhadirannya disebabkan sesuatu alasan yang sah maka pemeriksaan diundur, dan tereksekusi dipanggil lagi. Apabila tereksekusi hadir, maka tindakan berikutnya adalah pemeriksaan terhadap permohonan.
- c) Pemeriksaan Permohonan. Yang perlu dan penting diperiksa dalam sidang ini adalah:
  - 1) Mengenai keingkarannya tereksekusi memenuhi isi putusan. Apabila dalam sidang tereksekusi menyatakan bersedia melakukan isi putusan tersebut, maka permohonan ditolak (Pasal 225 HIR/259 RBg). Apabila dia menyatakan tidak mau atau tidak bisa melakukannya maka pemeriksaan dilanjutkan.
  - 2) Mengenai jumlah nilai uang pengganti yang telah diajukan pemenang. Berapa besarnya? Hal ini dipertimbangkan dengan wajar oleh Ketua Pengadilan dan tereksekusi. Tereksekusi berhak menyampaikan besarnya jumlah uang pengganti yang wajar dan patut menurut pendapatnya.

- 3) Keputusan Sidang. Ada dua kemungkinan keputusan yang dijatuhkan dalam pemeriksaan permohonan ini, yaitu: 20 a) Menolak. Kalau keputusan sidang berisi penolakan permohonan, maka obyek eksekusi tetap berupa menjalankan suatu perbuatan. Bentuk atau bunyi amarnya:
  - a) Menolak permohonan pemohon.
  - b) Mempertahankan amar putusan yang lama.
- 4) Mengabulkan. Kalau putusan berisi pengambulan permohonan pemohon, maka amar putusan diubah menjadi amar berupa penghukuman membayar sejumlah uang. Dengan demikian eksekusinya pun berubah dari eksekusi riil menjadi eksekusi pembayaran sejumlah uang. Kalau tereksekusi bersedia membayar dan mau menjalankan hukuman tersebut maka perkara selesai. Tetapi apabila tereksekusi tidak mau atau tidak mempunyai uang, tetapi mempunyai barang, maka tindakan selanjutnya adalah seperti tindakan yang dilakukan pada eksekusi pembayaran uang, di mana apabila tereksekusi tidak mau memenuhi isi putusan dengan suka rela, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan perintah sita eksekusi terhadap harta kekayaan tereksekusi. Kemudian dilanjutkan tindakan pelelangan seperti yang telah dijelaskan, sampai akhirnya pemenang mendapatkan sejumlah uang yang diputuskan oleh Ketua Pengadilan.

Dalam ilustrasi di atas telah nyata amar putusan hakim adalah berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa sebuah bangunan rumah bertingkat yang berdiri di atas tanah milik Tergugat adalah harta bersama Penggugat dan Tergugat

2. Menetapkan bahwa masing-masing Penggugat dan Tergugat berhak setengahnya dari harta bersama tersebut
3. Menghukum Tergugat untuk membagi obyek sengketa (bangunan rumah dua tingkat) menjadi dua bagian
4. Menghukum Tergugat menyerahkan setengah bagian dari obyek sengketa tersebut kepada Penggugat.

Amar putusan ini sudah cukup jelas, tegas dan tidak menimbulkan tafsir dan bersifat condemnatoir. Kalau demikian, maka amar putusan tersebut dengan pasti dapat dijalankan. Bukan non-eksekutable. Namun jika dilihat dari segi kemanfaatan, setelah dilakukan eksekusi, eksekusi yang demikian tidaklah memberi manfaat sama sekali bagi Penggugat. Padahal secara teori setiap putusan yang dijatuhkan oleh hakim haruslah memberi manfaat kepada pihak yang menang. Dalam menjatuhkan setiap putusan hakim harus memperhatikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan.

- a. Putusan itu harus adil, harus mengandung kepastian hukum, tetapi putusan itu harus pula mengandung manfaat bagi yang bersangkutan dan masyarakat.
- b. Putusan tersebut memenuhi syarat untuk dijalankan. Namun kalau dijalankan (eksekusi), hasilnya akan bertolak belakang dengan teori putusan yang harus mempunyai manfaat.

Dalam kasus ini, penggugat tidak akan mendapatkan manfaat apa-apa dari putusan tersebut. Sebab, setelah putusan tersebut dieksekusi sesuai dengan amar

putusannya, yang diperoleh oleh penggugat tidak lain hanyalah bongkaran bangunan rumah . Dan tentu jumlahnya banyak sekali. Tapi manfaatnya tidak ada sama sekali bagi Penggugat, kecuali dijual untuk menimbun tanah yang perlu ditimbun. Meskipun demikian, jika dibandingkan biaya dikeluarkan Penggugat dalam membangun rumah obyek sengketa tersebut, sangat jauh nilainya. Dalam situasi tertentu mendapatkan bongkaran bangunan rumah, dirasa oleh Penggugat sebagai penghinaan pengadilan terhadap dirinya. Di samping karena tidak ada gunanya, bongkaran tersebut akan merepotkan Penggugat karena memakan tempat, memakan biaya, mengganggu lingkungan dan sebagainya, yang dapat merugikan pihak yang menang. Berdasarkan analisis di atas penyaji berpendapat eksekusi tersebut termasuk kriteria eksekusi non-eksekutabel. Namun bukan disebabkan oleh kesalahan atau ketidakjelasan amar putusan. Tapi semata-mata disebabkan oleh hasil eksekusi yang tidak ada manfaatnya bagi pihak yang menang.

Demikian pula amar yang demikian bukanlah amar yang salah yang dipicu oleh ketidak-profesionalan hakim, karena amar tersebut telah sesuai dengan petitum yang diajukan oleh Penggugat. Jadi, amar demikian semata lahir karena sesuai petitum yang diminta oleh Penggugat.

5. Menurut penyaji, jika bunyi amar adalah sebagaimana bagaimana yang diterangkan, maka hanya ada satu solusi untuk menghadapi kebuntuan eksekusi tersebut, dengan cara menganalogkan kepada eksekusi pembayaran sejumlah uang Pasal 225 HIR/259 Rbg. Berikut penyaji kutipkan selengkapnya. “Dalam hal jika pembagian harta warisan atau harta bersama

secara natura, karena sesuatu sebab tidak dapat dilaksanakan secara riil, maka dengan analog Pasal 259 RBg./Pasal 225 ayat (1) HIR, pihak yang menang dapat mengajukan permohonan sesuai dengan tata cara mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan agar eksekusi diganti dari eksekusi riil menjadi eksekusi sejumlah uang dan bisa pula dilakukan dengan cara meminta petitum pilihan dari semula (Pasal 259 R.Bg.)”

“Dalam hal pelaksanaan putusan mengenai suatu perbuatan apabila tidak dilaksanakan secara suka rela, harus dinilai dalam sejumlah uang (Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg), yang teknis pelaksanaannya seperti eksekusi pembayaran sejumlah uang. Jika solusi ini yang ditempuh, maka Penggugat, sebagai pihak yang menang, harus mengajukan permohonan penggantian hukuman melakukan suatu perbuatan menjadi hukuman pembayaran sejumlah uang. Dalam masalah yang didiskusikan ini, Penggugat harus mengajukan permohonan pergantian hukuman dari membagi bangunan rumah bersama menjadi hukuman membayar sejumlah uang. Perubahan ini akan mempengaruhi pelaksanaan eksekusi, jika dikabulkan, yakni berubah dari eksekusi riil menjadi eksekusi membayar sejumlah uang. Secara teknik, M. Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Di Bidang Perkara Perdata, memberikan pedoman penerapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Penggugat mengajukan permohonan pergantian hukuman dari melakukan suatu perbuatan menjadi hukuman pembayaran sejumlah uang. Permohonan ini didaftar sebagaimana mendaftar perkara pada biasanya. Dalam

permohonan tersebut, Penggugat menyebut dengan jelas jumlah uang dalam permohonannya tersebut.

- b. Ketua Pengadilan memanggil tergugat untuk menghadiri sidang terkait permohonan penggantian hukuman yang diajukan penggugat tersebut.
- c. Ketua menanyakan tentang kesediaan Tergugat memenuhi isi putusan asal. Kalau tergugat tidak mau memenuhi isi putusan secara sukarela, maka ketua melanjutkan pemeriksaan tentang penilaian terhadap besarnya uang permintaan penggugat dikaitkan dengan nilai harga rumah bersama tersebut.
- d. Pihak tergugat mempunyai hak penuh mengutarakan pendapat tentang besarnya jumlah yang dimintakan oleh penggugat tersebut. Dalam penentuan besarnya uang pengganti ini, Ketua pengadilan dapat meminta keterangan dari seorang ahli di bidang tersebut, apabila diperlukan.
- e. Jika permohonan penggantian ditolak, maka eksekusi tetap dinyatakan tidak dapat dijalankan (non-eksekutable). Dan sebaliknya, jika permohonan pergantian hukuman dikabulkan ketua, maka eksekusi dilakukan dengan eksekusi pembayaran sejumlah uang. Jika putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap maka tidak ada solusi lain selain yang sudah dijelaskan, yakni penggantian hukuman dari melakukan perbuatan menjadi membayar sejumlah uang. Solusi ini tentu makan waktu dan biaya. Sebab, Penggugat yang sudah menang di depan mata harus menunggu lama dan menyediakan biaya yang tidak mahal lagi untuk bisa mendapatkan dan menikmati haknya. Tapi apa boleh buat dari pada tidak mendapatkan haknya. Namun untuk mengantisipasi agar tidak terjadi kejadian serupa, maka

penggugat dapat menggunakan alternatif lain, yaitu sewaktu penggugat mengajukan gugatan, mengajukan petitum sebagai berikut:

- a) Menghukum Tergugat menyerahkan setengah bagian dari obyek sengketa tersebut kepada Penggugat. Jika Tergugat tidak bersedia melakukannya, maka Tergugat dihukum untuk membayar kepada Penggugat setengah nilai dari harta bersama tersebut.
- b) Menghukum Tergugat untuk membayar setengah harga dari harta bersama tersebut kepada Penggugat.

Mempergunakan petitum yang pertama, akan mempersingkat jalannya proses eksekusi, jika dibandingkan dengan solusi mengajukan pergantian penghukuman melakukan perbuatan menjadi membayar sejumlah uang. Sebab, pada petitum pertama ini, Penggugat tidak perlu lagi mengajukan permohonan perubahan amar putusan dari amar melakukan perbuatan menjadi amar membayar sejumlah uang. Jadi, cukup hemat waktu dan biaya. Ketika tergugat tidak memenuhi isi putusan membagi rumah bersama, pengadilan dapat memerintahkan tergugat untuk membayar sejumlah. Jika tergugat tidak juga melaksanakan, maka pengadilan dapat dengan segera mengeluarkan perintah sita eksekusi kepada Panitera atau juru sita untuk menyita harta kekayaan tergugat untuk dijual lelang, yang hasilnya akan diberikan kepada penggugat. Untuk petitum kedua, sejak awal.

Penggugat dalam gugatannya harus mengajukan petitum agar Tergugat dihukum untuk membayar setengah harga dari harta bersama tersebut kepada dirinya. Tentu saja sebelumnya Penggugat harus menjelaskan dalam positanya

mengenai kesulitankesulitan ketika eksekusi dilaksanakan, jika penggugat meminta agar putusan dilakukan secara riil. Di samping itu, penggugat juga harus mengemukakan dalam gugatannya tentang nilai harga dari harta bersama yang berupa rumah tersebut. Dengan demikian, apabila putusan tersebut telah BHT, dan tergugat tidak memenuhi isi putusan, maka eksekusi akan dijalankan sesuai tata cara eksekusi terhadap pembayara sejumlah uang.

### **C. Kendala dalam Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Bangunan Harta Bersama Diatas Tanah Milik Suami**

Menurut kamus besar bahasa Indonesia atau bisa disingkat menjadi KBBI kendala atau hambatan adalah halangan atau rintangan. Hambatan atau kendala memiliki arti yang sangat penting dalam setiap melaksanakan suatu tugas atau pekerjaan. Suatu tugas atau suatu pekerjaan tidak akan terlaksana apabila ada suatu kendala yang mengganggu pekerjaan tersebut.<sup>20</sup>

Kendala merupakan keadaan yang dapat menyebabkan pelaksanaan terganggu dan tidak terlaksana dengan baik. Setiap manusia mempunyai kendala dalam kehidupan sehari-hari, baik dari manusia itu sendiri ataupun dari luar manusia.

Kendala cenderung bersifat negatif, yaitu memperlambat laju suatu hal yang dikerjakan oleh seseorang. Dalam melakukan kegiatan sering kali ada beberapa hal yang menjadi kendala untuk terciptanya suatu tujuan, baik itu kendala dalam pelaksanaan program maupun dalam hal pengembangannya.

---

<sup>20</sup> No Name, "pengertian Hambatan dan Faktor Penyebab", melalui <http://www.landasanteori.com/2015/11/pengertian-hambatan-dan-faktor.html?>, diakses Kamis, 9 Maret 2017, Pukul 11.03 WIB

Kendala yang ditemui dalam proses eksekusi pada umumnya antara lain objek eksekusi berada di luar wilayah yurisdiksi pengadilan agama yang memutus perkaranya, adanya perlawanan eksekusi, adanya dua putusan yang saling bertentangan, dan eksekusi tidak dapat dijalankan karena alasan misalnya harta kekayaan eksekusi tidak ada, putusan bersifat deklaratif, atau objek eksekusi ada di tangan pihak ketiga.

Dalam sebuah pekerjaan pastilah selalu ditemui kendala atau hambatan yang menghadang, tak terkecuali kendala dalam pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan yang berada di atas tanah milik mantan suami atau yang menjadi tergugat dalam kasus ini. Adapun kendala-kendala dalam pelaksanaan eksekusi terhadap bangunan di atas tanah milik mantan suami di antaranya adalah:

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada tanggal 17 Februari 2017 di Pengadilan Agama Medan hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan yaitu:

- a. Biaya yang dibebankan kepada pemohon
- b. Para pihak atau salah satu pihak baik keluarga atau pemohon dan termohon tidak menyetujui putusan yang dijatuhkan atau memberikan perotok karena tidak merasa puas atas putusan tersebut
- c. Kendala yang paling besar dihadapi adalah pihak tergugat tidak mau berdamai secara sukarela yaitu pihak suami yang memiliki hak atas tanah tersebut sepenuhnya, dengan kata lain tidak mau berdamai untuk menjual tanah yang sedang ditinggalkan rumah tersebut, yang menghalangi pembeli, jika

memang terjadi eksekusi maka eksekusi tersebut harus dilakukan dengan sukarela.<sup>21</sup>

- d. Sedangkan untuk hambatan lain yang bisa terjadi karena isi putusan tidak dapat dilaksanakan sebab objek eksekusi yang dilelang tidak memiliki peminat atau tidak ada yang membeli dikarenakan banyak orang tidak mau membeli bangunan berada diatas tanah memiliki hak milik atau sertifikat yang berbeda. Selanjutnya obyek eksekusi sedang diagunkan/dijaminkan atau ada pada pihak ketiga, maka pihak Pengadilan Agama harus cermat apakah hal tersebut dilakukan atas dasar yang sah atau untuk menghindari agar barang eksekusi tersebut tidak ikut dieksekusi. Deskripsi Alternatif : Adanya perceraian yang diikuti dengan pembagian harta gono gini dapat menimbulkan adanya sengketa mengenai harta gono gini itu sendiri. Dan setiap sengketa membutuhkan penyelesaian oleh masingmasing pihak yang berperkara. Pada kenyataannya ada yang bisa menyelesaikan masalah tersebut dengan cara damai, tetapi ada juga yang sampai pada tahap eksekusi.

Pelaksanaan eksekusi dapat pula terhalang oleh karena objek perkara telah berpindah tangan kepada pihak lain, bahkan telah diterbitkan sertifikat atas nama pihak ketiga diatas tanah objek perkara. Hal ini baru diketahui pada saat diletakkan sita eksekusi atau objek perkara. Apa bila objek perkara telah berpindah tanagan kepada pihak lain, tentunya eksekusi akan terhambat, karena pengadilan juga harus memperhatikan dan juga melindungi hak pihak ketiga yang

---

<sup>21</sup> Hasil penelitian dan wawancara dari Bapak Drs.Hudri.SH., MH, Selaku Hakim di Pengadilan Agama Medan, hari jum'at 17 february 2017 Pukul 09.00 WIB.

menguasai objek perkara, apalagi jika penggusuran tersebut di dasarkan pada itikad baik.

Menghindari hal-hal seperti ini penggugat dalam proses beracara sedini mungkin sebaiknya mengajukan permohonan sita jaminan ( conseratoir beslag). Disamping itu penggugat dituntut berperan aktif untuk memberitahukan kepada badan pertahanan nasional bahwa objek tanah dimaksud sedang dalam perkara, sehingga diharapkan tidak terjadi peralihan hak kepada orang lain.

Kemenangan penggugat dalam keadaan demikian merupakan kemenangan di atas kertas, karena apapun yang dituntutnya dalam amar dan dikabulkan oleh pengadilan, tidak dapat dimohonkan eksekusinya, kecuali termohon eksekusi secara suka rela bersedia memenuhi isi putusan.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. KESIMPULAN**

1. Penetapan harta bersamaharus sama rata maka harta yang berhak didapatkan adalah setengah bagian dari harta bersama yang saudara dapatkan setelah menikah, dan mengenai hak saudara yaitu setengah bagian dari harta bersama telah tercantum pembagiannya dalam putusan pengadilan seperti yang saudara terangkan. Namun dikarenakan saudara belum mendapatkan apa yang yang menjadi hak istri dikarenakan suami belum mau memberikan setengah dari hasil harta bersama rumah padahal sudah diputuskan di pengadilan. Maka langkah selanjutnya yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan. Dan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada tanggal 17 Februari 2017 di Pengadilan Agama Medan hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan, tanah yang diperkarakan adalah harta yang diperoleh dari orang tua suami yang merupakan warisan atau hadiah, maka tanah tersebut sepenuhnya merupakan hak suami dan akan dikembalikan kepada suami. Sedangkan rumah atau bangunan yang merupakan harta bersama maka akan dibagi dua dengan adil artinya 50% untuk suami dan 50% untuk istri.
2. Berdasarkan hasil putusan Pengadilan Agama Medan No. 100 K/ AG/2013 bahwa pihak termohon mengajukan eksekusi terhadap bangunan yang merupakan harta bersama diatas tanah milik suami yang sampai saat ini belum terlaksana. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan pada tanggal

17 Februari 2017 di Pengadilan Agama Medan hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan, jika yang membeli tanah tersebut adalah salah satu pihak seperti suami maka si suami berkewajiban membayar atau memberikan kepada istri  $\frac{1}{2}$  dari harga rumah atau sebaliknya jika istri yang ingin yang membeli maka istri berkewajiban membayar kepada si suami harga tanah sepenuhnya dan  $\frac{1}{2}$  harga tanah kepada suami. Namun jika pembelinya adalah pihak ketiga atau orang lain maka dinilai harga tanah dan harga rumah yang wajib dibayar oleh pembeli lalu setelah itu diberikan hasil penjualan tanah kepada suami dan hasil penjualan rumah kepada kedua pihak yaitu suami dan istri secara adil. Pelaksanaan eksekusi harta gono gini di Pengadilan Agama Medan dimulai dari adanya permohonan dari pihak penggugat yang ditujukan pada Ketua Pengadilan Agama. Kemudian Ketua Pengadilan Agama memerintahkan pada Panitera untuk menaksir biaya eksekusi. Selanjutnya Ketua Pengadilan Agama membuat penetapan untuk melakukan peringatan (Aanmaning) yang berupa tegoran bagi pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan secara sukarela dalam waktu 8 hari. Apabila dalam waktu yang telah ditentukan tersebut pihak tereksekusi belum melaksanakan isi putusan secara sukarela, maka Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan surat perintah eksekusi yang ditujukan kepada Panitera/Jurusita untuk melaksanakan eksekusi.

3. Hambatan yang dihadapi oleh Pengadilan Agama Medan yaitu:
  - a) Biaya yang dibebankan kepada pemohon.

- b) Para pihak atau salah satu pihak baik keluarga atau pemohon dan termohon tidak menyetujui putusan yang dijatuhkan atau memberikan perotes karena tidak merasa puas atas putusan tersebut.
- c) Kendala yang paling besar dihadapi adalah pihak tergugat tidak mau berdamai secara sukarela yaitu pihak suami yang memiliki hak atas tanah tersebut sepenuhnya, dengan kata lain tidak mau berdamai untuk menjual tanah yang sedang ditepati rumah tersebut, yang menghalangi pembeli, jika memang terjadi eksekusi maka eksekusi tersebut harus dilakukan dengan sukarela.
- d) Sedangkan untuk hambatan lain yang bisa terjadi karena isi putusan tidak dapat dilaksanakan sebab objek eksekusi yang dilelang tidak memiliki peminat atau tidak ada yang membeli dikarenakan banyak orang tidak mau membeli bangunan berada diatas tanah memiliki hak milik atau sertifikat yang berbeda.

## **B. SARAN**

1. Hendaknya para pihak yang berkepentingan bisa secara sukarela menerima keputusan yang telah ditetapkan pengadilan.
2. Hendaknya dalam pelaksanaan eksekusi pihak yang kalah memenuhi perintah eksekusi agar terlaksana dengan mudah dan sesuai dengan yang diinginkan.
3. Hendaknya hambatan yang dialami oleh pihak hukum yang ada di Indonesia terkhusus kepada pihak pengadilan yang berwenang memutus dan mengadili suatu perkara dilakukan dengan penuh semangat dan memiliki

visi untuk kebaikan dari kedua belah pihak yang berperkara sehingga tidak menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

John Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak Dan Hukum*” Jakarta, Sinar Grafika.

Ropaun Rambe, 2003, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika.

M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Fakultas Hukum UMSU. 2014. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.

Soejono soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.

Soerjono Soekanto, 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Rahmad Hamid, 1992, *Pembahasan Permasalahan KUHAP Bidang Penuntutan dan eksekusi dalam bentuk tanya jawab*” Jakarta: Sinar Grafika.

Bambang Dwiloka, 2012, *Teknik Menulis Karya Ilmiah (Skripsi, Tesis, Disertai, Artikel, Makalah, dan laporan)*, Jakarta: Rineka Cipta.

M. Yahya Harahap, 1982, “*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*” Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.

Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak dan Pembahasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta.

Meliala, 2007, "*Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*" Bandung: Nuansa Aulia.

## **B. Undang-undang**

Undang-undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria

## **C. Internet**

<http://diglib.unila.ac.id/745/16/BAB%2011.pdf>, diambil pada tanggal 02.12.2016, 00.11

Mahyuni Mukeri, <http://mahyuni.blogspot.co.id>, di akses pada tanggal 01.12.2016, Pukul: 23.16 WIB

*mengerjakan tugas.hotspot.com, jum'at ,17.03*

<http://www.lamudi.co.id/journal/perbedaan-hak-guna-bangunan-dengan-hak-milik/> di akses pada hari sabtu tanggal 09 September 2017, Pukul: 00.51

<https://www.cermati.com/artikel/mengurus-status-hak-guna-bangunan-rumah-menjadi-hak-milik> di akses pada hari Senin, tanggal 28 Agustus 2017, Pukul: 01.02

<http://yuyantilalata.blogspot.co.id/2012/10/hak-guna-bangunan.html> di akses pada hari kamis 08 September 2017, Pukul: 01.22

<http://ardinal.net/hukum-agraria-hak-hak-atas-tanah/> di akses pada hari sabtu 09 September 2017, Pukul: 02.33 WIB.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Hak\\_atas\\_tanah](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah) di akses pada hari Sabtu tanggal 09 September 2017, Pukul: 02.41 WIB.

<http://digilib.unila.ac.id/10305/11/BAB%20II.pdf> di akses pada hari jum'at 08 Agustus 2017, pukul: 01.27 WIB.

<http://digilib.unila.ac.id/183/13/BAB%20II.pdf> di akses pada hari jum'at 08 Agustus 2017, pukul: 01.27 WIB

No Name, “pengertian Hambatan dan Faktor Penyebab”, melalui <http://www.landasanteori.com/2015/11/pengertian-hambatan-dan-faktor.html?>, diakses kamis, 9 Maret 2017, Pukul 11.03 WIB

#### **D. Wawancara**

Hasil penelitian dan wawancara dari Bapak Drs.Hudri.SH., MH, Selaku Hakim di Pengadilan Agama Medan, hari jum'at 17 february 2017 Pukul 09.00 WIB.



Unggul, Cerdas, Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-867 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

KARTU BIMBINGAN  
SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FADHILA AMALIA  
NPM : 1306200527  
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ACARA  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI BANGUNAN HARTA BERSAMA  
DIATAS TANAH MILIK SUAMI (Studi Pengadilan Agama Medan)  
PEMBIMBING I : M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH., M.Kn  
PEMBIMBING II : GUNTUR RAMBEY, SH., MH

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONSULTASI LANJUTAN	PARAF
31.07.17	Penyerahan Skripsi		
04.08.17	- Penulisan sesuai aturan - Perbaiki data primer		
24.08.17	- Perbaiki kembali		
28.08.17	- Perbaiki Bab II		
04.09.17	- Masukkan Daftar wawancara		
12.08.17	Tidak selesai di revisi lanjut Pembimbing I		
24.09.17	- Penyerahan skripsi		
30.09.17	- abstrak, Rumusan masalah, latar belakang		
	- kesimpulan & saran		
16.10.17			

Diketahui Dekan

Pembimbing I

Pembimbing II

(Ida Hanifah, S.H., M.H)

(M. Syukran Yamin Lubis, SH., M.Kn)

(Guntur Rambey, SH., MH)