



# PERMASALAHAN EKSEKUSI RIIL & PENGOSONGAN

o  
l  
e  
h

FAIZAL KAMIL

NIP : 16940904 198503 1003

(Wakil Ketua Pengadilan Agama Jakarta Utara)

Disampaikan Dalam Rapat Kerja Daerah (RAKERDA)  
Pengadilan Tinggi Agama DKI Jakarta dan Pengadilan Agama  
Se – DKI Jakarta, Tanggal : 9-10 Maret 2021

# PROSES ACARA DI PENGADILAN PA/PN (Pasal 54 UU. No. 7 1989)



- “Tindakan hukum yang dilakukan Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan & tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara”
- (M. Yahya Harahap)
- Vide : Pasal 195 s/d 224 HIR



# PUTUSAN AKHIR

- 1. GUGATAN DITOLAK
- 2. GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (N.O.)
- 3. GUGATAN PENGGUGAT DIKABULKAN :
  - Deklaratoir
  - Konstitutif
  - Komdemnatoir ==> mempunyai kekuatan eksekutorial



# PUTUSAN YANG BERSIFAT KONDEMNATOIR

1. Melakukan suatu perbuatan tertentu
2. Tidak melakukan suatu perbuatan
3. Menyerahkan sesuatu barang
4. Mengosongkan sebidang tanah dan/ atau bangunan
5. Menghentikan suatu perbuatan atau keadaan
6. Membayar sejumlah uang



# JENIS EKSEKUSI

1. Eksekusi membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR)
2. Eksekusi menghukum untuk melakukan sesuatu perbuatan (Pasal 225 HIR)
3. Eksekusi Riil

Pengosongan rumah, tanah dan penjualan lelang barang – barang tidak bergerak (tetap) atau tidak tetap milik Tergugat yang kalah (Pasal 200 HIR)



# EKSEKUSI RIIL & PENGOSONGAN

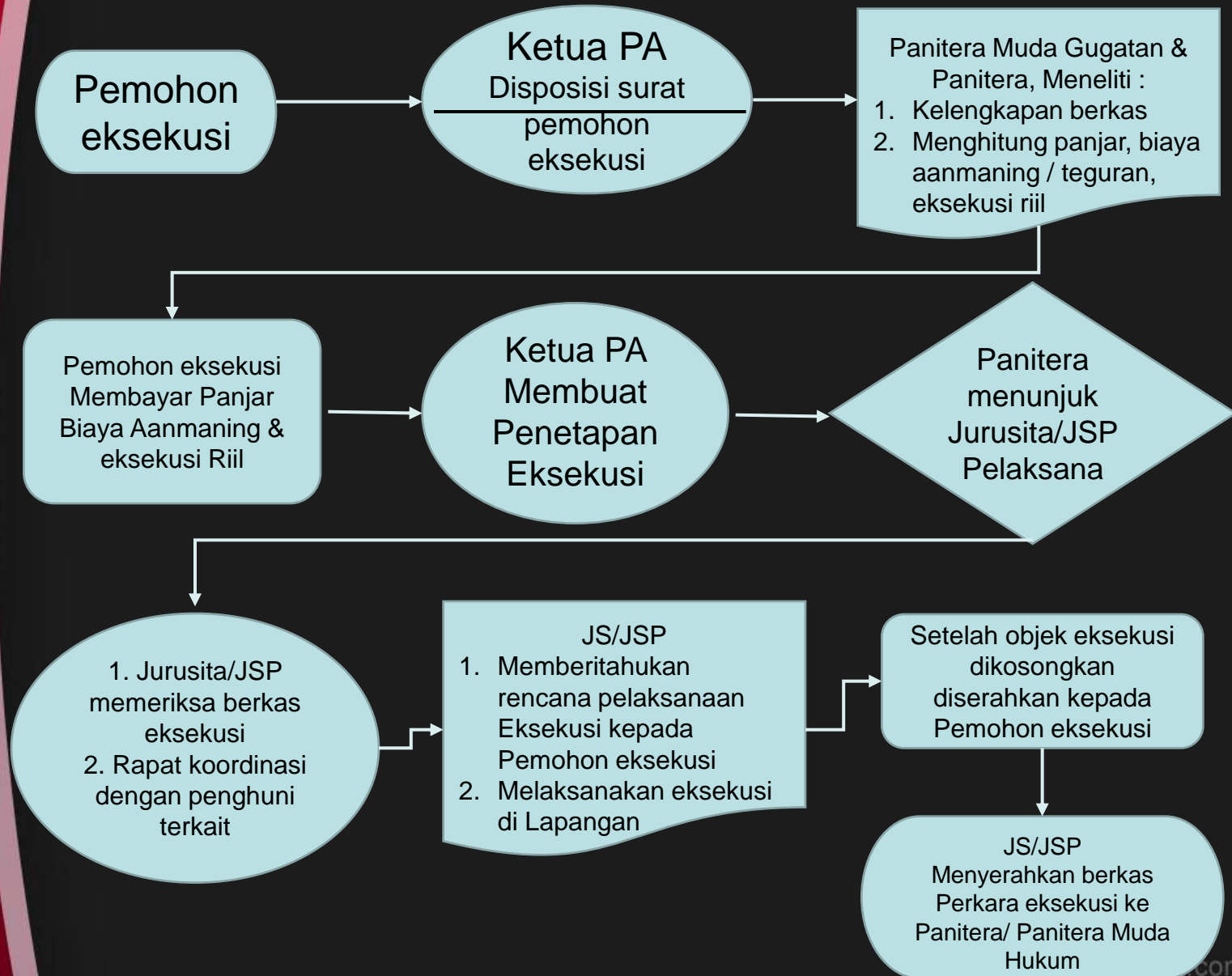
- Menurut pasal 1033 RV. (*Reglement of Rechts Vordering*) merupakan hukum acara perdata yang berlaku bagi orang “Eropa” dan “Timur Asing” yang berada di Indonesia.
- 1. “Pelaksanaan putusan Hakim yang memerintahkan untuk mengosongkan benda tetap, dikarenakan tidak memenuhi putusan tersebut. Maka Pengadilan harus melakukan eksekusi Riil, dengan bantuan Polisi / Militer, agar obyek sengketa (Tanah/Rumah) itu dikosongkan oleh Jurusita, Polisi / Militer, agar barang tetap dimaksud dikosongkan oleh Aparatur Pengadilan dibantu oleh Polisi / Militer dan Petugas Kelurahan (desa).



2. Bahwa HIR , hanya mengenal eksekusi Riil dalam penjualan lelang (Pasal 200 Ayat (II) HIR) tentang ini, yang harus meninggalkan barang tetap / tidak bergerak ( tanah, rumah, kos – kosan apartemen, kondominium dll). Yang dikosongkan itu adalah pihak yang dikalahkan beserta sanak keluarganya, bukan pihak yang menyewa rumah tersebut, misalnya sebelumnya rumah atau kos – kosan tersebut disita atas dasar perjanjian sewa menyewa telah mendiami rumah itu sejak dulu. Meskipun demikian apabila ternyata orang lain bukan tersita dan keluarganya, yang mendiami rumah tersebut sewaktu dilelang, maka rumah tersebut tidak langsung dikosongkan, akan tetapi perjanjian sewa menyewa harus terlebih dahulu dibatalkan.



# MEKANISME EKSEKUSI RIIL /PENGOSONGAN DI PENGADILAN AGAMA







## TEREKSEKUSI MENGHINDARI PENGOSONGAN

Pemberitahuan saat pengosongan

Sebaiknya pihak Tereksekusi hadir

Ketidak hadiran pihak Tereksekusi, tidak menghalangi jalannya eksekusi pengosongan (pada perinsipnya eksekusi jalan terus, yang paling tepat sebaiknya eksekusi tidak perlu ditunda).

## PENEMPATAN BARANG DALAM PENGOSONGAN

Ditempat yang ditunjuk  
Tereksekusi

Ditempat penyimpanan yang patut

- Tempat penyimpanan disetujui pemerintah setempat
- Memberitahu polisi atau Kepala Desa / Lurah untuk menjaga pencurian barang

# INTINYA EKSEKUSI RIIL & PENGOSONGAN ITU ( menurut M. Yahya Harahap, S.H.)

## KETUA PA

- Mengeluarkan surat perintah pengosongan
- Perintah menjalankan eksekusi ditujukan kepada Jurusita
- Tindakan pengosongan meliputi diri si terhukum, keluarganya dan barang – barangnya
- Eksekusi dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan hukum (Polisi, dan jika perlu bantuan Militer)
- Penjualan lelang atas barang yang di eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pengosongan barang yang dilelang.
- Oleh karena penjualan lelang eksekusi merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pengosongan barang yang dilelang, hukum memberi wewenang kepada Ketua PA untuk menjalankan pelaksanaan pengosongan barang yang dilelang untuk diserahkan kepada pembeli lelang apabila pihak yang kena lelang (Terlelang) tidak mau mengosongkan secara suka rela



# RUANG LINGKUP PENGOSONGAN

1. Obyek benda tidak bergerak (*ontroerond goed*) seperti : gedung, rumah, tanah dan sebagainya
2. Meninggalkan obyek perkara
  - Pergi meninggalkannya
  - Dalam keadaan kosong
  - Untuk diserahkan dan dikuasai pihak yang menang tanpa gangguan
3. Yang mesti meninggalkan benda yang hendak dikosongkan
  - Orang yang kalah dalam perkara itu sendiri
  - Kaum keluarganya
4. Pengosongan meliputi segala harta benda pihak yang kalah



# EKSEKUSI PEMBONGKARAN

1.Selama bahan bongkaran masih tetap terletak diatas benda terperkara mengakibatkan eksekusi belum selesai

2.Selama meletakkan atau menyimpan bahan bongkaran

- Tereksekusi sendiri yang menyimpannya ditempat yang dilakukan

- Ditempat yang ditunjuk

Tereksekusi

- Disimpan ditempat yang patut



## KESIMPULAN

Eksekusi, adalah wibawa Pengadilan

Eksekusi, dilakukan apabila putusan telah

berkekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) dan amar putusannya bersifat

“*Condemnatoir*”

Eksekusi Riil, adalah bagian dari jenis eksekusi

yang menyangkut tentang pengosongan rumah, dan untuk kasus perkara terkait

lelang, namun demikian PA dapat melakukannya.

Eksekusi, adalah kewenangan Ketua PA / Waka PA

jika Ketua PA berhalangan

Eksekusi, secara proses dan mekanisme harus

transparan dan terbuka, didukung aparat PA yang professional & proporsional



# DAFTAR BACAAN

M. Yahya Harahap, S.H. “Ruang  
Lingkup Permasalahan  
Eksekusi Bidang Perdata”,  
Penerbit PT. Gramedia.  
Jakarta 1989

Dr. Harifin A. Tumpa S.H., M.H.” Beberapa  
Segi Hukum Eksekusi “  
Dan beberapa dokumen terkait dengan  
judul.



- Pak Taufiq pakai kopiyah
- Wabillahi taufiq walhidayah





**TERIMA – KASIH**  
Atas perhatiannya

