

TINJAUAN HUKUM EKSEKUSI RIIL DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN
ASET BERGERAK DAN TIDAK BERGERAKNadia Nur Afidah¹, Ramadhan Arif Novianto²^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret¹nadianurafidah@student.uns.ac.id, ²arif0702@student.uns.ac.id

ABSTRAK

Eksekusi riil merupakan salah satu upaya hukum yang dilakukan untuk menegakkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, terutama dalam kasus sengketa kepemilikan. Artikel ini mengkaji konsep eksekusi riil, mekanisme pelaksanaannya, serta kendala-kendala yang sering muncul dalam praktik. Selain itu, dibahas pula perbedaan penerapan eksekusi terhadap aset bergerak dan tidak bergerak, termasuk aturan-aturan yang berlaku dan peran lembaga peradilan dalam memastikan kepatuhan terhadap putusan pengadilan. Melalui pendekatan yuridis-normatif, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai efektivitas eksekusi riil dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan serta menawarkan solusi hukum untuk mengatasi berbagai hambatan yang ditemui. Hasil kajian menunjukkan bahwa masih terdapat banyak tantangan dalam pelaksanaan eksekusi riil, terutama terkait birokrasi dan resistensi pihak-pihak yang kalah dalam sengketa.

Kata kunci: eksekusi riil, sengketa kepemilikan, aset bergerak, aset tidak bergerak, hukum perdata.

Abstract

Real execution is one of the legal efforts taken to enforce court decisions that have permanent legal force, especially in cases of ownership disputes. This article examines the concept of real execution, its implementation mechanism, and the obstacles that often arise in practice. Apart from that, the differences in the application of execution to movable and immovable assets are also discussed, including the applicable regulations and the role of judicial institutions in ensuring compliance with court decisions. Through a juridical-normative approach, this research aims to provide a comprehensive picture of the effectiveness of real execution in resolving ownership disputes and offering legal solutions to overcome the various obstacles encountered. The results of the study show that there are still many

Article History

Received: Oktober 2024

Reviewed: Oktober 2024

Published: Oktober 2024

Plagiarism Checker No 234

Prefix DOI : Prefix DOI :

10.8734/CAUSA.v1i2.365

Copyright : Author

Publish by : CAUSA



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

challenges in implementing real execution, especially related to bureaucracy and resistance from parties who lose in disputes.

Keywords: real execution, ownership disputes, movable assets, immovable assets, civil law.

A. PENDAHULUAN

Sengketa kepemilikan aset, baik berupa aset bergerak maupun tidak bergerak, sering kali muncul dalam hubungan perdata dan bisnis. Dalam penyelesaian sengketa tersebut, eksekusi riil berperan sebagai sarana utama untuk memastikan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan secara efektif. Eksekusi riil bertujuan untuk menyerahkan aset kepada pihak yang berhak, sehingga memberikan kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa.

Aset bergerak, seperti kendaraan, mesin, atau barang berharga, dan aset tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, memiliki karakteristik yang berbeda. Perbedaan ini memengaruhi proses eksekusi riil, baik dari segi prosedur maupun kendala yang dihadapi di lapangan. Proses eksekusi pada aset bergerak cenderung lebih cepat, tetapi sering kali menghadapi kendala dalam pelacakan barang. Sebaliknya, eksekusi pada aset tidak bergerak memerlukan prosedur yang lebih kompleks, terutama ketika melibatkan penetapan batas wilayah atau perlawanan dari pihak ketiga.

Eksekusi riil menjadi penting karena tidak semua pihak secara sukarela mematuhi putusan pengadilan. Ketika pihak yang kalah dalam sengketa tidak bersedia menyerahkan aset, maka eksekusi riil harus dilakukan dengan melibatkan aparat penegak hukum dan pejabat yang berwenang. Hal ini menuntut adanya sinergi antara lembaga pengadilan, kepolisian, dan pemangku kepentingan lainnya agar eksekusi dapat berjalan efektif dan sesuai dengan ketentuan hukum. Namun, pelaksanaan eksekusi riil tidak lepas dari berbagai kendala. Salah satu kendala umum adalah adanya resistensi dari pihak yang kalah, baik dalam bentuk perlawanan hukum maupun tindakan fisik. Selain itu, eksekusi pada aset tidak bergerak sering kali terhambat oleh persoalan administratif, seperti sengketa kepemilikan ganda, ketidakjelasan status hukum aset, atau kurangnya dokumen pendukung yang valid.

Seperti eksekusi riil yang dimaksud dalam Pasal 1033 Rv ialah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila orang yang dihukum untuk mengosongkan benda tetap tidak mau mematuhi surat perintah dari hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita agar dengan bantuan panitera pengadilan dan jika perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Aturan seperti inilah yang menyangkut eksekusi riil yang tidak dapat ditemukan dalam HIR maupun Rbg.¹

Dari perspektif hukum, proses eksekusi riil diatur dalam berbagai peraturan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Hukum Acara Perdata. Selain itu, terdapat aturan spesifik yang mengatur eksekusi terkait aset-aset tertentu, seperti kendaraan bermotor

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum acara perdata Indonesia* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009), hlm. 261.

dan tanah, yang berada di bawah pengawasan lembaga terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kendati demikian, peraturan yang ada masih menghadapi tantangan dalam implementasinya, terutama terkait ketidaksesuaian prosedur dengan kondisi di lapangan.

Efektivitas eksekusi riil juga sangat bergantung pada profesionalitas dan integritas aparat yang terlibat dalam pelaksanaannya. Dalam beberapa kasus, pelaksanaan eksekusi riil justru menimbulkan konflik sosial yang lebih luas, terutama jika melibatkan aset tidak bergerak yang dihuni oleh pihak ketiga atau masyarakat. Oleh karena itu, perlu ada langkah preventif dan mediasi sebelum proses eksekusi dilaksanakan, guna meminimalkan potensi konflik. Selain itu, perkembangan ekonomi dan teknologi juga menuntut adanya penyesuaian dalam kerangka hukum eksekusi. Kemunculan aset digital dan meningkatnya transaksi berbasis teknologi membawa tantangan baru dalam proses eksekusi, yang membutuhkan pembaruan regulasi agar tetap relevan. Regulasi eksekusi riil perlu dikembangkan secara dinamis, agar dapat mengakomodasi perubahan karakter aset serta kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks.

Artikel ini akan membahas secara komprehensif mengenai aspek hukum, prosedur, dan kendala dalam pelaksanaan eksekusi riil. Fokus analisis akan mencakup kajian normatif terkait peraturan yang berlaku serta pendekatan praktis untuk mengatasi hambatan di lapangan. Diharapkan, kajian ini dapat memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi peningkatan efektivitas dan efisiensi eksekusi riil dalam penyelesaian sengketa kepemilikan aset, sehingga dapat memperkuat kepastian hukum dan rasa keadilan bagi masyarakat.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif, yang berfokus pada studi literatur dan analisis peraturan perundang-undangan terkait eksekusi riil dalam penyelesaian sengketa kepemilikan aset bergerak dan tidak bergerak. Data yang digunakan terdiri dari data sekunder, yang mencakup peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta literatur yang relevan.

Pendekatan penelitian ini mencakup tiga tahapan utama:

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*):

Mengidentifikasi dan menganalisis peraturan hukum yang mengatur eksekusi riil di Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Hukum Acara Perdata, serta peraturan Mahkamah Agung yang berkaitan.

2. Pendekatan Kasus (*Case Approach*):

Menganalisis kasus-kasus putusan pengadilan yang terkait dengan eksekusi riil atas aset bergerak dan tidak bergerak, untuk memahami penerapan hukum dalam praktik dan berbagai kendala yang muncul dalam pelaksanaannya.

3. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*):

Mengkaji konsep-konsep dan teori hukum yang berkaitan dengan eksekusi riil, dengan tujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran eksekusi riil dalam penyelesaian sengketa kepemilikan.

Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif-kualitatif, dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran menyeluruh mengenai efektivitas eksekusi riil, permasalahan yang sering terjadi, serta solusi yang dapat diterapkan untuk meningkatkan pelaksanaan hukum dalam kasus sengketa kepemilikan aset.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Eksekusi merupakan suatu rangkaian putusan hakim yang merupakan pengakhiran dari proses perkara perdata yang menyangkut hak, kewajiban seseorang dalam suatu perkara atau persengketaan, ketentuan eksekusi juga mengatur bagaimana putusan Pengadilan dapat dijalankan atau bagaimana suatu ganti rugi dapat diwujudkan sebagai akibat dari adanya pelanggaran hukum perdata. Pemeriksaan perkara memang diakhiri dengan putusan, akan tetapi dengan dijatuhkan putusan saja belum selesai persoalannya. Putusan itu harus dapat dilaksanakan atau dijalankan. Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang kalah untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.²

Tujuan dilaksanakannya eksekusi adalah agar setiap orang yang ada kepentingannya dengan eksekusi dapat memahami sumber hukum yang mengatur tata cara eksekusi. Sedangkan pembahasan dari sudut pengertian bahasa bertujuan memberi penjelasan mengenai istilah eksekusi ke dalam bahasa Indonesia, agar tidak terjadi pemakaian yang dan keliru dan berlebihan. Demikian pula halnya dengan pembahasan pengertian eksekusi ditinjau dari segi fungsinya, bertujuan untuk membicarakan makna eksekusi secara umum, dan kapan tindakan eksekusi merupakan suatu keharusan.³

Eksekusi riil merupakan tindakan nyata untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tujuannya adalah menyerahkan aset atau barang kepada pihak yang berhak berdasarkan putusan tersebut. Ketentuan hukum yang mengatur eksekusi riil di Indonesia melibatkan berbagai regulasi dan lembaga yang saling terkait dalam penerapannya.

1. Landasan Hukum Eksekusi Riil

Eksekusi riil diatur dalam beberapa peraturan utama, yaitu:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam hal penguasaan dan kepemilikan aset.
- b) *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv)*, yang berisi ketentuan umum tentang prosedur eksekusi putusan perdata.
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khusus untuk aset tidak bergerak berupa tanah.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengatur eksekusi aset yang dijadikan jaminan.

² Fara Divana, "pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri pamekasan," *Warning: get_class() expects parameter 1 to be object, array given in /var/www/karya ilmiah/classes/cache/GenericCache. inc. php online 63 SKRIPSI Jurusan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan-Fakultas Ilmu Sosial UM*, 2010.

³ Harahap, *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*, hlm. 1.

e) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, khususnya untuk aset bergerak yang dijadikan objek fidusia.

Setiap regulasi tersebut memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi riil terhadap aset, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan mengatur siapa pihak yang berwenang dan bagaimana tata cara pelaksanaannya.

2. Prosedur Eksekusi Aset Tidak Bergerak

Eksekusi riil terhadap aset tidak bergerak, seperti tanah atau bangunan, memiliki prosedur yang lebih kompleks. Prosesnya dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi kepada pengadilan negeri yang telah memutus perkara tersebut. Setelah itu, pengadilan akan menerbitkan surat perintah eksekusi dan menunjuk panitera atau juru sita untuk melaksanakan penyerahan aset kepada pihak yang berhak.

Untuk tanah dan bangunan, koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) diperlukan guna memastikan status hukum aset tersebut. Jika terjadi perlawanan dari pihak ketiga atau penghuni, juru sita harus melibatkan kepolisian dalam pelaksanaan eksekusi agar tidak terjadi konflik fisik.

3. Prosedur Eksekusi Aset Bergerak

Eksekusi terhadap aset bergerak, seperti kendaraan atau barang berharga, cenderung lebih cepat dibandingkan aset tidak bergerak. Aset bergerak yang dijadikan jaminan fidusia, misalnya, dapat langsung dieksekusi oleh kreditur dengan syarat adanya sertifikat fidusia. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jaminan Fidusia, kreditur berhak mengambil atau menjual barang tersebut tanpa harus melalui proses pengadilan, asalkan telah sesuai prosedur.

Dalam kasus aset bergerak yang bukan objek fidusia, pengadilan memerintahkan juru sita untuk mengambil barang dari penguasaan pihak yang kalah dan menyerahkannya kepada pihak yang berhak. Proses ini membutuhkan koordinasi antara pengadilan dan kepolisian untuk menghindari hambatan fisik atau perlawanan dari pihak terkait.

4. Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Riil

Pelaksanaan eksekusi riil sering menemui kendala, terutama ketika pihak yang kalah dalam sengketa tidak kooperatif. Hambatan umum meliputi:

- a) Perlawanan hukum berupa gugatan baru atau upaya banding.
- b) Resistensi fisik, terutama pada aset tidak bergerak yang dihuni oleh masyarakat atau pihak ketiga.
- c) Kurangnya dokumen pendukung untuk aset tertentu, seperti tanah yang belum bersertifikat.
- d) Masalah administrasi, seperti adanya sengketa kepemilikan ganda atau klaim pihak ketiga atas aset yang sama.

5. Peran Lembaga Terkait dalam Eksekusi Riil

Pelaksanaan eksekusi tidak hanya bergantung pada pengadilan, tetapi juga memerlukan dukungan lembaga lain. Kepolisian berperan dalam menjaga keamanan selama proses eksekusi. Sementara itu, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berwenang

dalam memastikan validitas sertifikat dan status tanah dalam eksekusi aset tidak bergerak. Selain itu, kreditur dalam eksekusi jaminan fidusia berperan aktif dalam proses pengambilan barang yang dijadikan agunan.

6. Evaluasi dan Solusi terhadap Regulasi Eksekusi Riil

Walaupun regulasi yang ada telah memberikan landasan hukum, pelaksanaan eksekusi riil di Indonesia masih menghadapi tantangan dalam penerapan di lapangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan langkah-langkah perbaikan, antara lain:

- a) Penyederhanaan prosedur eksekusi melalui regulasi yang lebih jelas dan terintegrasi.
- b) Peningkatan koordinasi antar lembaga, seperti pengadilan, kepolisian, dan BPN, agar pelaksanaan eksekusi lebih efektif.
- c) Pelatihan bagi aparat yang terlibat agar memahami prosedur dan mampu mengatasi potensi konflik secara profesional.
- d) Penguatan mediasi pra-eksekusi untuk meminimalkan resistensi dari pihak yang kalah, terutama pada aset tidak bergerak yang melibatkan kepentingan masyarakat.

Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika pihak yang kalah bersedia memenuhi putusan secara sukarela, tindakan eksekusi dapat disingkirkan. Penulis setuju dengan pendapat M. Yahya Harahap karena pendapat M. Yahya Harahap sesuai dengan pasal 1033 Rv. hukum berdasarkan Pasal 1033 Rv.⁴

Dengan regulasi dan mekanisme yang tepat, eksekusi riil diharapkan dapat berjalan lebih efisien dan adil. Kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak yang bersengketa dapat terwujud apabila seluruh proses dilaksanakan dengan baik, mulai dari putusan pengadilan hingga tahap eksekusi.

D. PENUTUP

Eksekusi riil merupakan instrumen penting dalam penegakan hukum untuk memastikan kepatuhan terhadap putusan pengadilan, terutama dalam sengketa kepemilikan aset bergerak dan tidak bergerak. Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa meskipun regulasi terkait eksekusi riil di Indonesia telah cukup komprehensif, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai tantangan. Kendala utama yang ditemukan adalah proses birokrasi yang kompleks, resistensi dari pihak yang kalah, serta kurangnya koordinasi antar lembaga terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Untuk meningkatkan efektivitas eksekusi riil, perlu dilakukan pembenahan dari segi regulasi dan praktik. Reformasi aturan yang lebih jelas dan tegas, peningkatan kapasitas aparat hukum, serta penyederhanaan proses administrasi dapat menjadi solusi untuk mengatasi berbagai hambatan yang ada. Selain itu, kesadaran hukum masyarakat juga perlu ditingkatkan agar proses eksekusi riil dapat berjalan lebih lancar dan efisien. Dengan demikian, diharapkan eksekusi riil dapat berfungsi secara optimal sebagai sarana penyelesaian sengketa kepemilikan,

⁴ Harahap, hlm. 11.

baik untuk aset bergerak maupun tidak bergerak, sehingga memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

- Divana, Fara. "pelaksanaan eksekusi dalam perkara perdata di pengadilan negeri pamekasan."
Warning: get_class () expects parameter 1 to be object, array given in/var/www/karya-ilmiah/classes/cache/GenericCache. inc. php on line 63 SKRIPSI Jurusan Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan-Fakultas Ilmu Sosial UM, 2010
- Harahap, M. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang lingkup permasalahan eksekusi bidang perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum acara perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2009.