

Analisis hukum keabsahan sita eksekusi oleh Pengadilan terhadap objek eksekusi yang beralih kepada pihak ketiga

(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR: 210/PDT.BTH/2017/PN MDN)

Author:

Emnovita Sari br
Sembiring

Affiliation:

Universitas Sumatera
Utara

Corresponding email

emnovita@gmail.com

Histori Naskah:

Submit: 18-11-2022

Accepted: 21-11-2022

Published: 21-11-2022



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License

Abstrak:

Latar Belakang: Dalam Putusan PN. Medan Nomor 210/Pdt.Bth/2017/PN.Mdn, terdapat adanya pihak tereksekusi yang melakukan peralihan tanah objek eksekusi kepada pihak ketiga menjelang tanah objek eksekusi akan diletakkan sita eksekusi oleh pengadilan. Peralihan tanah objek eksekusi dilaksanakan melalui Akta PPJB. Pihak ketiga selaku pembeli tanah objek eksekusi melakukan perlawanan terhadap sita eksekusi yang diletakkan oleh pengadilan atas tanah yang dibelinya. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan sita eksekusi dalam kaitannya dengan kepastian identitas objek yang akan dieksekusi. Bagaimana upaya hukum pihak ketiga terhadap penetapan sita eksekusi oleh pengadilan dan bagaimana pertimbangan hukum hakim terhadap keabsahan sita eksekusi oleh pengadilan atas objek eksekusi yang telah beralih kepada pihak ketiga (Studi Putusan PN Medan Nomor 210/Pdt.Bth/2017/PN Mdn)

Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik studi pustaka (*library research* Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis normatif-kualitatif.

Hasil Penelitian: Hasilnya dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sita eksekusi dalam kaitannya terhadap kepastian identitas objek yang akan dieksekusi adalah memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan eksekusi. Artinya, objek eksekusi telah dilakukan pemeriksaan dan penelitian oleh juru sita sebelum dilakukan eksekusi sehingga objek eksekusi tidak “*error in objecto*”. Upaya hukum pihak ketiga terhadap sita eksekusi oleh pengadilan adalah dengan mengajukan gugatan perlawanan dari pihak ketiga atau derden verzet. Majelis hakim telah tepat menyatakan sah dan mengikat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) nomor: 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017.

Kesimpulan: sebaiknya penyitaan yang dilakukan oleh juru sita atau juru sita pengganti selain didampingi oleh dua orang saksi juga selalu didampingi oleh aparat pemerintah setempat (lurah/kepala desa). Sebaiknya pihak ketiga yang mengajukan gugatan adalah pihak ketiga yang secara nyata dirugikan dan berdasarkan hak milik yang diperolehnya dengan benar sesuai ketentuan undang undang. Sebaiknya putusan ini dapat menjadi rujukan bagi hakim dalam menghadapi upaya menghalangi eksekusi melalui gugatan pihak ketiga.

Kata kunci: Sita, Sita Eksekusi, Perlawanan Pihak Ketiga.

Pendahuluan

Pada dasarnya penyitaan dalam hukum acara perdata merupakan tindakan persiapan yang bertujuan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan Pengadilan atas suatu sengketa perdata.¹ Sengketa merupakan pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.² Sedangkan putusan pengadilan merupakan perbuatan hakim sebagai pejabat negara berwenang yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan dibuat secara tertulis untuk mengakhiri sengketa yang dihadapkan para pihak kepadanya.³

Dalam ketentuan Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) menjelaskan, penggugat dapat meminta agar diletakkan sita terhadap harta kekayaan Tergugat atas penyitaan itu. Barang yang telah dijatuhkan sita, maka pihak Tergugat tidak boleh melakukan perbuatan hukum, seperti mengalihkannya.⁴ Dengan adanya perintah penyitaan atas harta tergugat atas harta sengketa, secara hukum telah terjamin keutuhan keberadaan barang yang disita misalnya di dalam contoh surat gugatan perkara harta bersama dalam perkara warisan pada bagian penyitaan biasanya dimohonkan kepada hakim agar dilakukan sita jaminan terhadap barang-barang yang disengketakan.⁵ Jadi, penyitaan bertujuan agar tergugat tidak memindahkan atau membebaskan harta benda yang telah disita kepada pihak ketiga agar benda sitaan tersebut tetap untuk selama proses pemeriksaan perkara berlangsung sampai perkara tersebut memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap atau sampai dengan pelaksanaan putusan (eksekusi).

Eksekusi menurut R.Subekti merupakan pelaksanaan putusan yang mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan kekuatan umum.⁶ Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata menyatakan bahwa “Eksekusi adalah tindakan paksaan oleh pengadilan terhadap pihak yang kalah dan tidak mau melaksanakan putusan secara sukarela”.⁷ Sedangkan M.Yahya Harahap, menyatakan “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 keseluruhan proses Hukum Acara Perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR/RBG”.⁸

Pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi berarti menguangkan bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang dikalahkan atau debitur yang dengan tujuan untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang dimenangkan atau kreditor.⁹ Ketentuan Pasal 197 HIR mewajibkan dilakukan sita sebelum pelaksanaan putusan (eksekusi) sebagai bagian dari pelaksanaan tata tertib beracara. Jika tempo yang diberikan oleh ketua pengadilan sudah lewat dan pemenuhan surat keputusan belum juga dilaksanakan, maka oleh karena jabatannya, ketua memberi perintah dengan surat supaya dilakukan penyitaan atas barang-barang yang tidak tetap milik orang yang kalah.¹⁰

Penyitaan yang sudah diambang pintu pelaksanaan putusan disebut sita eksekusi. Eksekusi suatu putusan perdata dimulai dengan sita eksekusi kecuali apabila sebelumnya telah diadakan sita conservatoir,

¹Anita Afriana dan Abdul Harun Lamo, *Penetapan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Tanpa Didasari Diktum Putusan Akhir yang Mengabulkan Sita Jaminan (Analisis terhadap Perkara Nomor 332/ PDT.G/2016/PN.JKT.SEL)*, Jurnal Hukum Acara Perdata, Adhaper, Vol 6, No. 1, Januari-Juni 2020, h.4

²Ali Achmad Chomzah, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, h. 14

³Maruar Siahaan, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h.235

⁴Pasal 227 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R)

⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti. Bandung, 2000, h. 57

⁶Mochammad Djais, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2000, h 12

⁷Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 1989, h. 130

⁸M.Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, 2017, Jakarta, h. 1

⁹Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, h. 257

¹⁰Penjelasan Pasal 197 *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R)

maka sita conservatoir ini setelah putusan dijatuhkan memperoleh titel *executorial*.¹¹ Tujuan pokok sita eksekusi ialah “perampasan langsung harta kekayaan tergugat untuk segera dijual lelang atau *diexecutorial veerkoop* memenuhi pelaksanaan putusan”.¹² Sita eksekusi baru dapat baru dapat di efektifkan fungsinya, terhitung sejak saat putusan dapat dieksekusi atau ketika putusan sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Jadi sita eksekusi adalah sita yang tidak terpakai selama perkara masih dalam proses pemeriksaan.¹³

Menurut Sudikno Mertokusumo, sita eksekusi merupakan “suatu penyitaan yang didasarkan atas titel *eksekutorial*.”¹⁴ Menurut M. Yahya Harahap, sita eksekusi merupakan tahapan selanjutnya setelah disampaikannya peringatan dalam proses eksekusi pembayaran sejumlah uang.¹⁵ Sita eksekusi bermakna sebagai pengganti dan jaminan jumlah uang yang diperoleh setelah barang yang disita dijual lelang. Sehingga dapat dipahami bahwa sita eksekusi dilakukan pada tahap proses perkara yang bersangkutan telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penyitaan dilakukan pada tahap proses eksekusi.¹⁶

Dalam Pasal 199 ayat (1) HIR, menjelaskan larangan bagi pihak yang tereksekusi memindahkan atau membebani atau menyewakan barang yang disita terhitung mulai jam, hari, bulan dan tahun beritacara penyitaan itu dimaklumkan pada umum.¹⁷ Namun dalam Putusan PN Medan Nomor 210/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, peneliti menemukan adanya pihak tereksekusi yang melakukan peralihan tanah objek eksekusi kepada pihak ketiga meskipun atas tanah objek eksekusi tersebut telah diletakkan sita oleh Pengadilan Negeri Medan.

Para pihak dalam perkara ini adalah Rustam Effendi selaku pembeli tanah objek sita eksekusi (Pelawan) melawan Usman dahulu bernama Lau Tjin Khiong selaku pemohon sita eksekusi (Terlawan I), Aldo Alynius Thanadi selaku penjual tanah objek sita eksekusi kepada Pelawan (Terlawan II/Termohon Eksekusi), Drs. Sugisno, SH, Notaris di Medan, selaku Turut Terlawan I, Adi Pinem, SH, Notaris di Medan, selaku Turut Terlawan II.

Pokok permasalahan gugatan perlawanan Pelawan adalah pelawan merasa dirugikan atas terbitnya penetapan sita eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan terhadap sebidang tanah yang dimiliki Pelawan. Pelawan membeli bidang tanah tersebut dari Terlawan II (Termohon Eksekusi). Pada tanggal 10 Maret 2017 Terlawan II (Termohon Eksekusi) selaku penjual, mengalihkan 4 bidang tanah miliknya kepada Pelawan selaku pembeli, berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 11 dibuat/dihadapan Try Yanti Putri, Notaris di Medan. Ternyata, satu dari empat bidang tanah yang dibeli Pelawan dari Terlawan II (Termohon Eksekusi) merupakan objek eksekusi yang telah dilakukan sita eksekusi oleh Juru sita Pengadilan Negeri Medan berdasarkan Berita Acara Sita Nomor 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017.

STUDI LITERATUR

Prinsip dasar teori yang dikutip dalam penelitian ini berpedoman pada objek penelitian yang diteliti, hal ini dilakukan agar penggunaan teori dalam landasan berfikir akan tetap sesuai dengan judul yang ditentukan. Pengutipan teori dalam penyusunan penelitian ini disesuaikan dengan rumusan masalah. Dalam membahas rumusan masalah penelitian ini digunakan beberapa teori sebagaimana dikemukakan berikut ini:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik dan benar. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya

¹¹Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993, h. 216

¹²M. Yahya Harahap, *Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Pustaka, Jakarta, h. 15

¹³*Ibid*

¹⁴Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, *Op.cit.*, h. 216

¹⁵M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang*, *Op.cit.*, h. 67

¹⁶*Ibid*, h. 68-69

¹⁷Pasal 199 ayat (1) HIR

pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁸

Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁹ Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.²⁰

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²¹

Kepastian hukum menurut Bachsan Mustafa, adalah hukum administrasi negara positif harus dapat memberikan jaminan kepastian hukum kepada penduduk, dalam hal ini kepastian hukum dapat berarti sebagai berikut:

1. Pasti mengenai kepastian hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak.
2. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek hukum dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara.
3. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrichting*) dari pihak manapun maupun dari pemerintah.²²

Kelima syarat tersebut diatas menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai jika substansi hukumnya sesuai dengan kebutuhan masyarakat, aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum adalah hukum yang lahir dan mencerminkan budaya masyarakat.²³ Kepastian hukum yang seperti inilah yang disebut dengan kepastian hukum yang sebenarnya (*realistic legal certainty*), yaitu mensyaratkan adanya keharmonisan antar negara dengan rakyat dalam berorientasi dan memahami sistem hukum.

Teori kepastian hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian ini untuk menjawab rumusan masalah pertama penelitian yaitu bagaimana pelaksanaan sita eksekusi dalam kaitannya dengan kepastian identitas objek yang akan dieksekusi dan rumusan masalah penelitian yang kedua yaitu bagaimana upaya hukum pihak ketiga terhadap sita eksekusi oleh pengadilan. Alasan teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab permasalahan penelitian ini adalah karena tindakan hukum dalam sita eksekusi dan upaya hukum pihak ketiga merupakan bagian dari rangkaian proses pemeriksaan perkara yang diatur secara ketat formalitasnya oleh hukum acara. Oleh karenanya setiap tindakan dalam sita eksekusi dan upaya hukum pihak ketiga yang menjadi rumusan permasalahan pertama dan kedua penelitian wajib dilaksanakan sesuai rumusan peraturan perundang-undangan.

b. Teori Keadilan

¹⁸Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, *Op.cit.*, h. 160

¹⁹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2009, h. 38

²⁰Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Refika Aditama, Bandung, 2008, h. 20

²¹*Ibid*, hal. 137

²²Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 53

²³Ali Achmad Chomzah, *Op.cit.*, h.14

Hukum sebagai kategori moral serupa dengan keadilan, pernyataan yang ditujukan untuk pengelompokan sosial tersebut sepenuhnya benar, yang sepenuhnya mencapai tujuannya dengan memuaskan semua. Rindu akan keadilan, yang dianggap secara psikologis, adalah kerinduan abadi manusia akan kebahagiaan, yang tidak bisa ditemukannya sebagai seorang individu dan karenanya mencarinya dalam masyarakat. Kebahagiaan sosial dinamakan keadilan.

Kata keadilan tentu saja juga digunakan dalam pengertian hukum, dari segi kecocokan dengan hukum positif, terutama kecocokan dengan undang-undang. Jika sebuah norma umum diterapkan pada satu kasus tetapi tidak diterapkan pada kasus sejenis yang muncul, akan dikatakan tidak adil. Ketidakadilan tersebut terlepas dari beberapa pertimbangan nilai norma umum itu sendiri. Menurut pemakaian kata-kata ini, menganggap sesuatu adil hanya mengungkapkan nilai kecocokan relatif dengan sebuah norma, adil hanya kata lain dari benar.

Aristoteles dalam bukunya *Rhetorica* mengatakan bahwa tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil.²⁴

METODE PENELITIAN

Sehubungan dengan penelitian yakni penelitian hukum normatif maka sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum terseier. Di dalam penelitian, pada umumnya dikenal 2 (dua) teknik pengumpulan data yaitu teknik pengumpulan data primer dan data skunder. Teknik pengumpulan data tersebut dapat dipakai secara bersamaan ataupun sendiri-sendiri.²⁵ Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan (*Library Research*), yaitu dilakukan untuk mengumpulkan data skunder melalui pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, tulisan-tulisan para pakar hukum, dan bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.²⁶ Alat pengumpulan data yang digunakan yaitu studi dokumen untuk memperoleh data sekunder, dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi, dan menganalisa data primer.²⁷

HASIL

Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, menolak gugatan perlawanan pelawan. Adapun yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam menjatuhkan putusan adalah sebagai berikut:

1. Majelis Hakim berpendapat yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara perlawanan pihak ketiga ini adalah mengenai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan nomor 46/Eks/2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 06 April 2017 yang telah dilaksanakan sita eksekusinya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 yang mana menurut Pelawan objek yang disita tersebut adalah milik Pelawan yang telah Pelawan beli dari Terlawan II sesuai akta perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Try Yanty Putri, Sarjana Hukum, Notaris Kota Medan. Hal ini lantas, menimbulkan pertanyaan Majelis sebagai dasar konstruksi hukum dalam memutus perkara ini yaitu apakah benar objek yang telah dilakukan sita eksekusi tersebut benar milik Pelawan yang diperoleh dengan itikad baik.²⁸
2. Majelis hakim menyatakan, pelaksanaan sita eksekusi telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 18 April 2017 berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan nomor

²⁴ Muhammad Sukri, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, h. 315.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, *Op.cit.*, h. 21

²⁶ Riduan, *Metode & Teknik Menyusun Tesis*, Bina Cipta, Bandung, 2004, h. 97

²⁷ Burhan Ashshofa, *Op.Cit.*, h. 76

²⁸ Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 210/Pdt.Bth/2017/PN Medan, h. 12

- 46/Eks/2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 06 April 2017 salah satunya guna memenuhi point 3 (tiga) putusan Mahkamah Agung RI nomor 188 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013, yaitu Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.272.000.000.- (satu milyar dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah) atas tindakan Tergugat I mendirikan 8 (delapan) pintu ruko atas di atas tanah-tanah milik Penggugat yang telah bersertipikat HGB tersebut dengan menghilangkan bangunan-bangunan milik Penggugat yang terdapat di atas tanah-tanah bersertipikat HGB tersebut dengan cara membongkarnya
3. Majelis hakim menyatakan, atas putusan Mahkamah Agung RI nomor 188 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI nomor 443 PK/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 120/PDT/2012/PT-MDN tanggal 07 Juni 2012 jo putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 25 Agustus 2011 tersebut telah diberitahukan kepada Usman d/h Lau Tjin Khiong semula Penggugat/Terbanding/Pembanding/Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II selaku Pemohon Eksekusi dan Aldo Alynus Thanadi semula Tergugat I/Pembanding/Terbanding/Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II selaku Termohon Eksekusi serta telah dilakukan teguran (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan.
 4. Majelis berpendapat, Terlawan II selaku Termohon Eksekusi tidak juga melaksanakan kewajibannya walaupun telah dilakukan teguran (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan untuk memenuhi point 3 (tiga) putusan Mahkamah Agung RI nomor 188 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 jo putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI nomor 443 PK/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 120/PDT/2012/PT-MDN tanggal 07 Juni 2012 jo putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 25 Agustus 2011 dan malahan membuat perikatan untuk melakukan jual beli dengan Pelawan atas 4 (empat) bidang tanah miliknya yang salah satunya adalah objek sita eksekusi tersebut.
 5. Majelis hakim berpendapat, berdasarkan Pasal 2 (dua) akta perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 antara Terlawan II (Termohon eksekusi) dengan Pelawan, telah ditentukan harga jual beli 4 (empat) bidang tanah milik Terlawan II (Termohon eksekusi) adalah sebesar Rp. 23.000.000.000.- (dua puluh tiga milyar rupiah) jumlah uang mana telah dibayar lunas oleh Pihak Kedua (dalam hal ini Pelawan) kepada Pihak Pertama (dalam hal ini Terlawan II) sebelum akte tersebut ditandatangani.
 6. Majelis hakim berpendapat, Terlawan II (Termohon Eksekusi) yang telah menjual keempat bidang tanah miliknya tersebut kepada Pelawan seharga Rp.23.000.000.000.- (dua puluh tiga milyar rupiah) berarti Terlawan II (Termohon Eksekusi) mempunyai uang untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp.1.272.000.000.- (satu milyar dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada Terlawan I selaku pemohon eksekusi guna memenuhi point 3 (tiga) putusan Mahkamah Agung RI nomor 188 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI nomor 443 PK/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 120/PDT/2012/PT-MDN tanggal 07 Juni 2012 jo putusan Pengadilan Negeri Medan nomor 221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 25 Agustus 2011, namun kenyataannya Terlawan II (Termohon Eksekusi) tidak melakukan kewajibannya tersebut, sehingga Majelis berpendapat bahwa perbuatan Terlawan II (Termohon Eksekusi) mengalihkan tanah-tanah miliknya tersebut semata-mata dengan maksud untuk menghindari agar tanah-tanah miliknya tersebut terbebas dari pelaksanaan sita eksekusi, perbuatan yang demikian menurut Majelis adalah perbuatan yang tidak beritikad baik.
 7. Majelis hakim berpendapat, Terlawan II (Termohon Eksekusi) dalam mengalihkan tanah-tanah miliknya tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik dan semata-mata dengan maksud agar terbebas dari pelaksanaan sita eksekusi, maka peralihan hak yang demikian tidak dapat dibenarkan, apalagi Terlawan II (Termohon Eksekusi) setelah menerima pembayaran atas tanahnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran uang sebesar Rp.1.272.000.000.- (satu milyar dua ratus tujuh puluh dua juta rupiah) kepada Terlawan I selaku pemohon eksekusi guna

memenuhi point 3 (tiga) putusan Mahkamah Agung RI nomr 188 K/Pdt/2013 tanggal 20 November 2013 jo putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI nomor 443 PK/Pdt/2015 tanggal 30 November 2015 jo putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 120/PDT/2012/PT-MDN tanggal 07 Juni 2012 jo putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 25 Agustus 2011

8. Majelis hakim berpendapat, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 dibuat dengan itikat tidak baik, maka dengan demikian Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik
9. Majelis hakim menyatakan, apabila Pelawan merasa dirugikan atas sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 April 2017, Pelawan dapat mengajukan gugatan terhadap terlawan II (termohon eksekusi) selaku penjual. Oleh karena Pelawan dinyatakan Pelawan yang tidak beritikad baik, maka Pelawan dihukum untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.
10. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis hakim memutuskan:
 1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik
 2. Menyatakan sah dan mengikat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) nomor 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017
 3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp. 1.886.000,- (satu juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah)

PEMBAHASAN

Menurut Maria Kaban, sengketa adalah “perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih yang terakumulasi hingga para pihak yang tidak terlibat dalam perselisihan tersebut mengetahui akan adanya sengketa tersebut”.²⁹ Sengketa hak milik antara pelawan (pihak ketiga pembeli objek eksekusi) dengan para Terlawan bermula dari terbitnya Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 46/Eks/2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 06 April 2017 yang telah dilaksanakan sita eksekusinya oleh Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 yang mana menurut Pelawan (pihak ketiga pembeli objek eksekusi) objek yang disita tersebut adalah miliknya yang telah Pelawan beli dari Terlawan II (Termohon eksekusi), sesuai akta perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Try Yanty Putri.³⁰

Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia memberikan kesempatan kepada pihak ketiga yang mengajukan gugat perlawanan (*derden verzet*) dengan dalil “hak milik”, adalah dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pihak ketiga yang dimaksud membuktikan kebenaran dalil “hak miliknya” di persidangan. Artinya, apabila alas hak milik pihak ketiga itu “lebih unggul” dari pada alas hak yang dimenangkan dalam suatu putusan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (*In kracht van gewijsde*), tentu putusan yang terdahulu itu dibatalkan dan tidak berkekuatan hukum, sehingga eksekusi harus dihentikan (non eksekutabel).³¹

Pelawan (pihak ketiga pembeli objek eksekusi) merasa dirugikan karena hak milik atas tanah yang diperolehnya dari Terlawan II (Termohon eksekusi) menjadi objek sita eksekusi dalam perkara antara Terlawan II (Termohon eksekusi) dengan Terlawan I (Pemohon eksekusi) padahal Terlawan II (Termohon eksekusi) telah membayar lunas harga jual beli objek eksekusi SHM No. 3263 atas nama Aldo

²⁹Maria Kaban, *Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo*, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 28 Nomor 3, Oktober 2016, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2016, h.455

³⁰

³¹Oloan Sirait, *Sekilas Rahasia Pemahaman Dalam Rangka Menjalankan Putusan Hakim (Eksekusi) Dalam Perkara Perdata*, (https://www.pn-medankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=385:oloan1&catid=101:kumpulan-artikel&Itemid=101, diakses 5 Maret 2022)

Alynius Thanadi yang terletak di Kelurahan Pulo Brayon Darat-I, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, kepada terlawan II (Termohon eksekusi).

Pelawan (pihak ketiga pembeli objek eksekusi) lantas mengajukan gugatan pihak ketiga (*derden verzet*) kepada para Terlawan dengan petitum yang berisi permohonan pembatalan sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) nomor 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 dibuat dengan itikat tidak baik, maka dengan demikian Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik. Selanjutnya, Majelis hakim menyatakan, apabila Pelawan merasa dirugikan atas sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan tanggal 18 April 2017, Pelawan dapat mengajukan gugatan terhadap terlawan II (termohon eksekusi) selaku penjual.

Sita eksekusi merupakan sita jaminan terhadap barang milik debitur atau tergugat. Sita eksekusi merupakan tindakan persiapan dari pihak penggugat dalam bentuk permohonan kepada pengadilan, yaitu berupa penjaminan agar dilaksanakannya putusan perdata dengan cara membekukan barang milik tergugat. Barang yang dibekukan tersebut nantinya dapat digunakan untuk melaksanakan putusan pengadilan.³² Sita eksekusi merupakan “tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Biasanya tindakan sita eksekusi baru dilaksanakan setelah pihak tergugat dinyatakan kalah dalam proses persidangan, dan kemudian kedudukan tergugat berubah menjadi pihak tereksekusi.”³³

Sita eksekusi mengandung makna sebagai pengganti dan jaminan jumlah uang yang diperoleh pemohon sita eksekusi setelah barang yang disita dijual lelang.³⁴ Dengan demikian dapat dipahami bahwa sita eksekusi dilakukan pada tahap proses perkara yang bersangkutan telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap dan penyitaan dilakukan pada tahap proses eksekusi. Dari beberapa pengertian sita eksekusi tersebut, dapat dikatakan sita eksekusi adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjaminan atas sejumlah uang yang harus dibayarkan termohon/debitur kepada pihak pemohon (kreditor/Bank). Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut, adalah dengan cara menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita.

Dalam Perkara Pengadilan Negeri Medan Nomor: 210/Pdt.Bth/2017/Pn Mdn) yang menjadi subjek penelitian ini, jenis sita eksekusi yang dilakukan oleh pengadilan adalah sita eksekusi yang tidak langsung, yaitu sita eksekusi yang tidak langsung diletakkan pada barang milik tereksekusi yang berbeda dengan sita eksekusi langsung yang berasal dari *grosse* akta. Sita eksekusi tidak langsung berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dalam rangka eksekusi secara otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Ketua pengadilan karena jabatannya akan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi atas permohonan pemohon eksekusi terhadap barang milik termohon eksekusi setelah melampaui jangka waktu jangka waktu 8 hari setelah *aanmaning* termohon tetap tidak menjalankan putusan secara sukarela.³⁵ *Aanmaning* adalah upaya Ketua PN menegur pihak yang dikalahkan agar ia melaksanakan putusan secara sukarela. Dalam putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 210/Pdt.Bth/2017/Pn Mdn, Majelis hakim menyatakan Pengadilan Negeri Medan telah melaksanakan prosedur eksekusi yaitu dengan memberikan *aanmaning* kepada Terlawan II (termohon eksekusi) dengan jangka waktu 8 hari untuk melaksanakan putusan yang jika tidak juga dilaksanakan maka dilakukan sita eksekusi.³⁶

Berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan alasan-alasan majelis hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara didasarkan pada dua alasan pokok sebagai berikut:

³² M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laks Bank Pressindo, Yogyakarta, 2005, hal. 3

³³ Lilik Mulyadi, *Op.cit.* h. 27

³⁴ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, *Op.cit.* h. 68-69

³⁵ Pasal 197 ayat (1) HIR Jo Pasal 208 ayat (1) RBg

³⁶ Putusan No. 210/Pdt.Bth/2017/PN Mdn, h 13

- 1) Terlawan II (Termohon Eksekusi) mempunyai sejumlah uang yang diperlukan untuk melaksanakan membayarkan ganti kerugian kepada Terlawan I (pemohon eksekusi) yang berasal dari hasil penjualan keempat bidang tanah miliknya tersebut kepada Pelawan (pihak ketiga pembeli objek eksekusi) seharga Rp.23.000.000.000. (dua puluh tiga milyar rupiah). Namun, Terlawan II (Termohon Eksekusi) dalam kenyataannya, tidak melakukan kewajibannya tersebut, sehingga Majelis berpendapat bahwa perbuatan Terlawan II (Termohon Eksekusi) mengalihkan tanah-tanah miliknya tersebut semata-mata dengan maksud untuk menghindari agar tanah-tanah miliknya tersebut bebas dari pelaksanaan sita eksekusi. Oleh karena itu menurut Majelis, perbuatan Terlawan II (Termohon Eksekusi) yang demikian adalah perbuatan yang tidak beritikad baik.
- 2) Perbuatan Terlawan II (Termohon Eksekusi) mengalihkan tanah-tanah miliknya tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik dan semata-mata dengan maksud agar terbebas dari pelaksanaan sita eksekusi, maka peralihan hak yang demikian tidak dapat dibenarkan, apalagi Terlawan II (Termohon Eksekusi) setelah menerima pembayaran atas tanahnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya membayarkan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.1.272.000.000.- (satu milyar duaratus tujuh puluh dua juta rupiah) sehingga dengan demikian maka perikatan untuk melakukan jual beli nomor 11 tanggal 10 Maret 2017 dibuat dengan itikad tidak baik, maka dengan demikian Pelawan adalah Pelawan yang tidak beritikad baik.
- 3) Perbuatan peralihan hak atas tanah antara Terlawan II (Termohon Eksekusi) dengan Pelawan telah melanggar ketentuan Pasal 199 ayat (1) & (2) HIR yang menyatakan larangan bagi pihak yang tereksekusi memindahkan atau membebani atau menyewakan barang yang disita terhitung mulai jam, hari, bulan dan tahun berita-acara penyitaan itu dimaklumkan pada umum.³⁷

Berdasarkan alasan-alasan majelis tersebut di atas dalam menjatuhkan putusan maka putusan majelis hakim atas keabsahan sita eksekusi terhadap objek eksekusi yang dialihkan oleh tereksekusi kepada pihak ketiga telah tepat. Dengan demikian telah sah dan mengikat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) Nomor: 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017

Konteks pencapaian kepastian hukum dalam hukum adalah merupakan tugas hukum yang utama di samping keadilan. Kepastian hukum tidaklah berarti bahwa untuk seluruh wilayah suatu negara berlaku hanya satu peraturan. Unsur kepastian hukum, lebih diarahkan kepada penerapan hukum terhadap setiap pencari keadilan atas suatu peristiwa konkret dan putusan hakim tersebut dapat dilaksanakan.³⁸

Dikaitkan dengan putusan majelis hakim yang menyatakan sah dan mengikat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan maka putusan majelis hakim telah memberikan kepastian hukum terhadap pemohon eksekusi bahwa eksekusi yang dimohonkan pemohon yang telah memenangkan gugatan yang telah *inkracht* dapat dilaksanakan. Unsur kepastian hukum memberi jaminan bahwa hukum itu harus dijalankan sesuai dengan bunyinya sehingga tercipta kepastian hukum. Meskipun di satu pihak akan merasa sangat dirugikan tetapi hukum harus dilaksanakan, sebagaimana bunyi asas yang mengatakan *lex dura set tamen scripta*, artinya hukum itu kejam tetapi begitulah bunyinya.³⁹

Pihak ketiga atau pelawan selaku pembeli dalam Akta PPJB yang dirugikan oleh tindakan Terlawan II (termohon eksekusi) dapat menuntut haknya dengan menggugat Terlawan II (termohon eksekusi) atas kerugian yang dialaminya.

Pasal 1499 KUHPerdara menyatakan:

Si penjual diwajibkan mengembalikan kepada sipembeli, atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan penyerahan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh si pembeli untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya. Jika penjual dengan itikad buruk telah menjual

³⁷Pasal 197 Herzien *Herzian Inlandsch Reglement* (HIR)

³⁸Elisabeth Nurhaini Butar Butar, *Asas Ne Bis In Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kajian Putusan No. 65/PDT.G/2013/PN-RAP*, Jurnal Yudisial, Vol.11 No. 1 April 2018, h.37

³⁹*Ibid*

barang milik orang lain, maka ia diwajibkan mengembalikan kepada sipembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya, semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.

Pihak ketiga atau pelawan selaku pembeli dalam Akta PPJB yang dirugikan oleh tindakan Terlawan II (termohon eksekusi) dapat menuntut pembatalan jual beli tanah tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan penjual harus menjamin objek yang dikuasai dijual dengan aman tanpa ada intervensi dari pihak manapun, serta perlu dijelaskan terkait hal-hal penting tentang objek tersebut agar tidak ada cacat yang disembunyikan yang dapat menerbitkan alasan pembatalan jual beli tersebut.

Pihak ketiga atau pelawan yang dirugikan selain dapat menuntut termohon eksekusi/penjual tanah, juga dapat menuntut notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas bidang tanah yang sedang diletakkan sita eksekusi tersebut apabila dapat Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris terdagradasasi menjadi akta dibawah tangan. Menurut Habib Adjie, rumusan Pasal 1868 KUHPerdara menegaskan unsur unsur yang harus terpenuhi sehingga suatu akta tersebut adalah yang dimaksud dengan akta otentik yaitu:⁴⁰

- 1) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- 2) Akta itu harus dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Akta PPJB yang dibuat oleh notaris namun tidak memenuhi unsur Akta Otentik berupa dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang undang dapat terdegradasi menjadi Akta dibawah tangan yang dapat dijadikan alasan pihak dirugikan mengajukan gugatan ganti kerugian, biaya dan bunga kepada notaris.

KESIMPULAN

Pertimbangan majelis hakim terhadap sita eksekusi atas objek eksekusi yang telah beralih kepada pihak ketiga (studi putusan PN Medan No: 210/pdt.bth/2017/PN.Mdn) telah tepat menyatakan sah dan mengikat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Medan pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 sesuai Berita Acara Sita Eksekusi (Executorial Beslag) nomor 46/Eks.2015/221/Pdt.G/2011/PN.Mdn tanggal 18 April 2017. Pasal 199 ayat (1) HIR, menjelaskan larangan bagi pihak yang tereksekusi memindahkan atau membebani atau menyewakan barang yang disita terhitung mulai jam, hari, bulan dan tahun berita-acara penyitaan itu dimaklumkan pada umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habieb. 2008. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama.
- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*. Jakarta: Gunung Agung
- Ashshofa, Burhan. 2008. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- Aziezi, M.Tanzil dkk. 2019. *Kertas Kebijakan Penguatan Sistem Eksekusi Sengketa Perdatadi Indonesia*. Jakarta: Lembaga Kajian dan Advokasi Independensi
- Bakir, Herman. 2005. *Kastil Teori Hukum*. Jakarta: Indeks Kelompok Gramedia,
- Bruggink, J.J. H. 2004. *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Budiono, Herlien. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Cetakan Keempat*, Bandung: Citra Aditya Bakti

⁴⁰Habieb Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Rafika Aditama, Bandung, 2008, h.72

- _____. 2018. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*, Cet –II. Bandung, Citra Aditya Bakti
- _____. 2014. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Cetakan Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Chomzah, Ali Achmad, 2003, *Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*. Jakarta: Prestasi Pustaka
- Dewi, Santia. dan Fauwas Diradja. 2011. *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia
- Djais, Mochammad .2000. *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Haq, Hilman Syahrial. 2020. *Mediasi Komunitas Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cetakan Pertama, Klaten: Lakeisha
- Harahap, M.Yahya. 2017. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika
- _____. *Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, Jakarta: Pustaka
- _____. 2017. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika
- Hardijan, Rusli. 1996. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet.2. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Hartono, Sri Rejeki. 2010. *Paramita Prananingtyas, dan Fahima, Kamus Hukum Ekonomi*. Ghalia Indonesia: Bogor
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali Pers
- Khoidin, M. 2005. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laks Bank Pressindo
- Marzuki, Peter Mahmud. 2009. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Mertokusumo, Sudikno 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Mulyadi, Lilik. 2002. *Hukum Acara Perdata Menurut Teori Dan Praktik Peradilan Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Mulyadi, Lilik. 2014. *Seraut Wajah Putusan Hakim Dalam Hukum Acara Pidana Indonesia; Perspektif, Teoritis, Praktik, Teknik Membuat dan Permasalahannya*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Mustafa, Bachsan. 2001. *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Cipta Aditya Bakti
- Patahna, Muchlis. 2009. *Prolematika Notaris*. Jakarta; Rajawali
- Purba, Hasim. 2006. *Suatu Pedoman Memahami Ilmu Hukum*. Medan: Cahaya Ilmu
- Purnamasari, Irma Devita. 2012. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Jukum Waris*, Bandung: Kaifa
- Raharjo, Satjipto. 1991. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Raharjo. Handri. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta: Buku Kita
- Rahim, A. dan Muh. Ibnu Fajar. 2012. *Pokok Pokok Upaya Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata*, Cetakan Pertama. Makasar: Humanities Genius
- Rasaid, M. Nur . 2003. *Hukum Acara Perdata*, Cet III. Jakarta: Sinar Grafika
- Riduan. 2004. *Metode & Teknik Menyusun Tesis*. Bandung: Bina Cipta
- Saleh Adiwinata, 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Alumni
- Saleh, K. Wantjik. 2002. *Hukum Acara Perdata BRG/HIR*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Samosir, Djamanat. 2011. *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia
-

- Santoso, Agus. 2012. *Hukum Moral dan Keadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara menyelesaikan sengketa di luar pengadilan (negoisasi, mediasi, konsiliasi & Arbitrase)*. Jakarta: Visimedia
- Siahaan, Maruar, 2012, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Sidharta, B. Arief. 2008. *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: Refika Aditama
- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti
- Simanjuntak, Nikolas. 2009. *Acara Pidana Indonesia dalam Sirkus Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1979. *Peran dan Penggunaan Perpustakaan di Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: PDHUL
- Soemitro, Ronitijo Hanintijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimentri*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Soeparmono, 2005. *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*. Bandung: Mandar Maju
- Subekti, 1997. *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta
- Subekti, R. 1987. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta
- Sukri, Muhammad. 2017. *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Suryabrata, Samayadi. 1998. *Metodelogi Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sutantio, Retnowulan. & Iskandar Oeripkartowinata. 1989. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktik*, Bandung: Mundur Maju
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Suyuthi, Wildan. 2004. *Sita Eksekusi Praktek Kejurusitaan Pengadilan*. Jakarta: Tatanusa
- Syahrani, Riduan. 1998. *Hukum Acara Perdata dilingkungan Peradilan Umum*, cet 1. Jakarta: Pustaka Kartini.
- Syahrani, Ridwan. 2013. *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Syarief, Elza 2020. *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara di Pengadilan*, Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika
- Syukur, Sarmin. 2018. *Hukum Acara Peradilan Agama di Indonesia*, Surabaya: Jaudar

B. Jurnal

- Afriana, Anita dan Abdul Harun Lamo, 2020. *Penetapan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Tanpa Didasari Diktum Putusan Akhir yang Mengabulkan Sita Jaminan (Analisis terhadap Perkara Nomor 332/ PDT.G/2016/PN.JKT.SEL)*, Jurnal Hukum Acara Perdata, Adhaper, Vol 6, No. 1, Januari-Juni 2020
- Buana, Bendesa Cintia Made. 2014. *Upaya Hukum Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Terhadap Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Dalam Perkara Perdata*, Jurnal Rechtsens, Vol. 3, No. 2, Desember 2014
- Erwin, Yanuar Putra. 2015. “*Kajian Yuridis Mengenai Pelaksanaan Eksekusi Dalam Pengadilan Hubungan Industrial (Juridical Study Of The Execution Of Industrial Relations Court)*”, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol 12, No. 4, 2015
- Husni, M, Ilyas Ismail, dan Muzakkir Abubakar, *Putusan Serta Merta dan Pelaksanaannya (Suatu penelitian di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh)*, Medan Jurnal USU
- Ivo, Diana Gusma. Jemmy Rumengan. Idham. 2020. *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Sita Eksekusi Benda Tidak Bergerak (Studi Penelitian Di Pengadilan Negeri Batam)*, Zona

- Keadilan, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Batam, Vol. 10 No. 02, Agustus, h 40. 2020
- Kaban, Maria. 2016. *Penyelesaian Sengketa Waris Tanah Adat Pada Masyarakat Adat Karo*, *Jurnal Mimbar Hukum*, Volume 28 Nomor 3, Oktober 2016, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara
- Latifiani, Dian. 2015. *Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim*, *Jurnal Hukum Acara Perdata Adhaper*, Vol 1, No. 1, Januari – Juni 2015
- Maramis, Ivonne K. 2017 *Perlawanan Pihak Ketiga Sebagai Upaya Menangguhkan Eksekusi*, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. V, No. 5, Juli, 2017
- Mononutu, Christilia Elvira. 2016. *Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, *Jurnal Lex Crimen* Vol. V/No. 6/Ags/2016
- Paramita, Arina Ratna. Yunanto, Dewi Hendrawati, 2016, “*Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang)*”, *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016
- Pradnywati. 2018. *Tinjauan Yuridis mengenai Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) Terhadap Putusan Verstek*, *Wicaksana, Jurnal Lingkungan & Pembangunan*, Maret 2018, Vol. 2
- Made Ara Denara Asia Amasanga, I Made Dedy Priyanto. 2019. *Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*. *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Udayana*. Vol 8. No.1. 2019
- Zulhadji, Ardiansyah. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960*, *Jurnal Lex Crimen*, Vol. V/No.4/Apr-Jun/2016
- Butar Butar, Elisabeth Nurhaini. 2018. *Asas Ne Bis In Idem Dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Kajian Putusan No. 65/PDT.G/2013/PN-RAP*. *Jurnal Yudisial*, Vol.11 No. 1 April 2018

C. Internet

- KKBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>
- <https://pn-klaten.go.id/main/index.php/layanan-hukum/standar-operasional-presedur-sop/sop-syarat-permohonan-eksekusi>, diakses tgl 7 Februari 2022, Pukul 4.52 WIB
- Oloan Sirait, *Sekilas Rahasia Pemahaman Dalam Rangka Menjalankan Putusan Hakim (Eksekusi) Dalam Perkara Perdata*, (https://www.pn-medankota.go.id/v3/index.php?option=com_content&view=article&id=385:oloan1&catid=101:kumpulan-artikel&Itemid=101, diakses 5 Maret 2022)
- <https://www.pta-jayapura.go.id/layanan-hukum/prosedur-pengajuan-perkara/prosedur-sita-dan-eksekusi>, diakses tanggal 1 Maret 2022 Pukul 23.00 WIB
- <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/sekitar-penyitaan-oleh-h-sarwohadi-sh-mh-244>. Sarwohadi. *Sekitar Penyitaan*, diakses 1 Maret 2022)

D. Peraturan Perundang Undangan

- Undang Undang Dasar 1945 (UUD 1945)
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata
- Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*
- Reglement voor de Buitengewesten (Rbg)*
- Reglement op de Burgerlijk Rechtsvordering (Rv)*
- Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana
- Undang Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Undang Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria
- Undang Undang No. 2 tahun 2014 tentang perubahan Undang Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus, Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 2008, h. 85

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 11/PRT/M/2019

Lampiran Petunjuk Materi Muatan PPJB Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) No. 04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016

Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) No.89/K/1018/M/1962 tanggal 25 April 1962