

**EKSEKUSI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 609
K/PDT/2010 DALAM PERKARA PERDATA SENGKETA TANAH HAK GUNA
BANGUNAN DILAKSANAKAN BERDASARKAN PENETAPAN KETUA
PENGADILAN NEGERI (STUDI KASUS PT. INATEX)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Melempereoleh Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

REDHA AMANTA PULUNGAN

NIM : 080200068

Departemen Hukum Keperdataan



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2013**

**EKSEKUSI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 609
K/PDT/2010 DALAM PERKARA PERDATA SENGKETA TANAH HAK GUNA
BANGUNAN DILAKSANAKAN BERDASARKAN PENETAPAN KETUA
PENGADILAN NEGERI (STUDI KASUS PT. INATEX)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Melemperoleh Gelar Sarjana Hukum**

OLEH

REDHA AMANTA PULUNGAN

NIM : 080200068

Departemen Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :

Ketua Departemen Hukum Keperdataan

Dr. H. Hasim Purba, SH. M.Hum

NIP. 196603032985081001

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

**Muhammad Hayat, SH
NIP. 195008081980021001**

**Muhammad Husni, SH. M.Hum
NIP. 195802021988031004**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2013**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan. Adapun judul dari skripsi ini adalah ***"EKSEKUSI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO. 609 K/PDT/2010 DALAM PERKARA PERDATA SENGKETA TANAH HAK GUNA BANGUNAN DILAKSANAKAN BERDASARKAN PENETAPAN KETUA PENGADILAN NEGERI (STUDI KASUS PT. INATEX)"***

Untuk penulisan skripsi ini penulis berusaha agar hasil penulisan skripsi ini mendekati kesempurnaan yang diharapkan, tetapi walaupun demikian penulisan ini belumlah dapat dicapai dengan maksimal, karena ilmu pengetahuan penulis masih terbatas. Oleh karena itu, segala saran dan kritik akan penulis terima dari semua pihak dalam rangka penyempurnaan penulisan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak sehingga pada kesempatan ini penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Runtung Sitepu, SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Prof. Budiman Ginting, SH, MHum sebagai Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Bapak Syafruddin Hasibuan, SH, MHum Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. H. Hasim Purba SH, M.Hum sebagai Ketua Departemen Hukum Keperdataan.
3. Ibu Rabiatul Syahriah, SH.M. Hum sebagai Sekretaris Departemen Hukum Keperdataan.
4. Bapak Muhammad Hayat, SH sebagai Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan masukan terhadap penulisan skripsi penulis.

5. Bapak Muhammad Husni, SH.M.Hum selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dan sebagai Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan terhadap penulisan skripsi penulis.
6. Seluruh staf dan pengajar Fakultas Hukum USU yang dengan penuh dedikasi menuntun dan membimbing penulis selama mengikuti perkuliahan sampai dengan menyelesaikan skripsi ini.
7. Terima kasih yang sebesar-besarnya dari penulis kepada orang tua tercinta ayahanda Ir. Herizal Ananda Pulungan, M.Si dan ibunda Dra. Magdalena yang telah memberikan sangat banyak dukungan moril, materil, dan kasih sayang mereka yang tidak pernah putus sampai sekarang dan selamanya.
8. Terima kasih buat adik-adikku Marsha Inanta Pulungan dan Farhan Noor Armino Pulungan yang telah banyak memberikan dukungan, doa dan kasih sayang mereka yang tidak pernah putus sampai sekarang.
9. Terima kasih yang sebesar-besarnya untuk paman saya, Sofyan Edihar Harahap, SH atas bantuannya dan dukungannya dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh sahabat-sahabat saya, Tulus, Hagai, Hervin, Diah, Nathi, Fany, Fiki, Riffa, Sopi, Rendi, Dita dan Marissa yang selalu menginspirasi dan mendukung saya.
11. Seluruh rekan-rekan band saya di Ahimsa, Microtoys dan FEM, Ojak, Fillio, Taufik, Panjang, Bang Fariz, Gedoi, Bang Fandy, Bang Bayu, Evan dan Amek yang juga banyak mendukung saya.
12. Terima kasih buat saudara-saudara dan sepupu-sepupuku, terutama Kak Nisa yang telah mengarahkan dan memberikan semangat, nasehat kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
13. Terima kasih buat Suci Rizka Khairuna Tambusai yang telah memberikan dukungan dan semangat dalam pengerjaan skripsi ini.

14. Semua pihak yang membantu penulis dalam berbagai hal yang tidak dapat disebut satu persatu.

Demikianlah yang dapat saya sampaikan, semoga apa yang telah kita lakukan mendapat Rahmat dan Ridho Allah SWT. Penulis memohon maaf kepada Bapak atau Ibu dosen pembimbing, dan dosen penguji atas sikap dan kata yang tidak berkenan selama penulisan skripsi ini. Semoga ilmu yang penulis telah peroleh selama ini dapat bermanfaat dan berkah dalam hal penulis ingin menggapai cita-cita.

Medan, Maret 2013

Penulis,

REDHA AMANTA PULUNGAN

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAKSI	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan	7
D. Keaslian Penulisan	8
E. Tinjauan Kepustakaan	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II : SUMBER HUKUM EKSEKUSI	
A. Pengertian Eksekusi	13
B. Sumber Hukum Eksekusi	15
1. Tentang Undang-Undang Hukum Acara Perdata.....	15
2. Tentang Undang-Undang Hukum Acara Perdata yang Lain	16
3. Tentang Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia	16
4. Tentang Surat Edaran Mahkamah Agung.....	17
C. Putusan Pengadilan yang Berkekuatan Hukum Tetap	19
BAB III : PROSEDUR DAN PROSES EKSEKUSI	
A. Pengajuan dan Permohonan Eksekusi.....	21
B. Penetapan Eksekusi.....	22

C.	Teguran (Aanmaning).....	22
D.	Peletakan Sita Eksekusi (Executorial Beslag).....	24
E.	Berita Acara Sita Eksekusi.....	25
F.	Pengosongan Objek Tanah Terperkara.....	26

**BAB IV : ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO.
609 K/PDT/2010**

A.	Gambaran Kasus.....	28
B.	Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan...	52
C.	Putusan Pengadilan Tinggi Medan.....	75
D.	Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Mahkamah Agung.....	78
E.	Hambatan Prosedural Dalam Menjalankan Eksekusi.....	93
F.	Hambatan Eksternal Dalam Menjalankan Eksekusi.....	97

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A.	Kesimpulan.....	99
B.	Saran.....	102

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAKSI

Tujuan hukum adalah menegakkan kebenaran dan keadilan serta kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Ditinjau dari isinya hukum maka dibedakan menjadi Hukum Materiil dan Hukum Formil. Hukum Materiil pun terbagi atas Hukum Pidana dan Hukum Perdata. Hukum Formil yang disebut juga Hukum Acara adalah merupakan rangkaian peraturan-peraturan hukum untuk melaksanakan Hukum Materiil. Hukum Formil atau Hukum Acara pun terbagi atas Hukum Acara Pidana, Hukum Acara TUN, Hukum Acara Perdata.

Hukum Acara Perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang memuat seseorang harus bertindak terhadap dinamika pengadilan dan cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak satu sama lain untuk melaksanakan peraturan-peraturan hukum perdata.

Bahwa Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk daerah Jawa dan Madura terdapat dalam *Herziene Indlandsch Reglement/HIR* dan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk daerah luar Jawa adalah *Rechtsreglement voor de Buitengewesten/RBG* berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1951.

Selanjutnya dalam Pasal 118 ayat (1) HIR/Pasal 142 ayat (1) RBG dikatakan: “Gugatan Perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri harus dimasukkan/didaftarkan surat permohonan yang ditandatangani oleh Penggugat yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat tinggal atau apabila tidak diketahui tempat tinggal Tergugat maka tempat tinggal dimana Tergugat berada. Kemudian Ketua Pengadilan Negeri sesudah menerima Gugatan Perdata yang disampaikan oleh Penggugat maka Ketua Pengadilan Negeri akan menunjuk suatu Majelis Hakim yang akan memeriksa, mengadili dan memutus Perkara Gugatan Perdata tersebut.

Dalam proses pemeriksaan Perkara Gugatan Perdata melalui sidang-sidang di Pengadilan Negeri bersangkutan setelah melalui tahapan-tahapan tentang penyampaian Jawaban oleh Tergugat dan disusul Tahapan penyampaian Replik oleh Penggugat serta selanjutnya tahapan penyampaian Duplik oleh Tergugat dan tahapan penyampaian alat-alat bukti oleh Penggugat dan Tergugat dan akhirnya ada tahapan penyampaian kesimpulan Penggugat dan Tergugat maka akhir tahapan pemeriksaan Perkara Gugatan Perdata adalah Majelis Hakim akan mengadakan Musyawarah Majelis Hakim dan kemudian Majelis Hakim akan menyampaikan Putusan Perkara dalam suatu persidangan pemeriksaan perkara yang terbuka untuk warga masyarakat yang berkenan menghadiri sidang pembacaan Putusan Perkara. Terkadang Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut dapat dilakukan upaya hukum banding dan kasasi oleh pihak yang kalah dalam Perkara Perdata tersebut.

Apabila proses pemeriksaan perkara suatu Gugatan Perkara Perdata sudah sampai pada tingkat pemeriksaan Banding di Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi melalui proses pemeriksaan perkara mengambil putusan pada tingkat Banding yang disebut dengan Putusan Banding, maka pihak yang kalah dalam perkara tersebut dapat melakukan suatu upaya hukum kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta.

Apabila pemeriksaan perkara pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung telah mengambil suatu putusan untuk menolak permohonan Kasasi dari pihak Pemohon Kasasi, maka Putusan Kasasi dari Mahkamah Agung tersebut akan disampaikan kepada Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi. Adapun pihak yang menang dalam suatu Perkara Gugatan Perdata berdasarkan suatu Putusan Mahkamah Agung, maka pihak yang menang dalam perkara tersebut dapat mengajukan permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang telah memutus Perkara Gugatan Perdata bersangkutan di tingkat pertama pemeriksaan Perkara Perdata tersebut.

Cara melaksanakan Eksekusi suatu Putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap diatur dalam pasal 195 HIR/206 RBG. Penelitian dan pembahasan tentang Eksekusi suatu Putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan masalah yang aktual dan menarik untuk dibahas dan disebarluaskan dalam upaya penegakan hukum yang bertujuan untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, serta kepastian hukum dalam negara yang berdasarkan hukum (*rechtstaat*).