

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI  
BENDA TIDAK BERGERAK (STUDI PENELITIAN DI PENGADILAN  
NEGERI BATAM)**

**Diana Gusma Ivo<sup>1</sup>, Jemmy Rumengan<sup>2</sup>, Idham<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>*Department of Law, Faculty of Law, Batam University, Indonesia.*

*E-mail: vonaone@gmail.com;*

<sup>2</sup>*Department of Management, Faculty of Economics, Batam University, Indonesia*

*E-mail: jemmy.rumengan@univbatam.ac.id*

<sup>3</sup>*Department of Notary, Faculty of Law, Batam University, Indonesia.*

*E-mail: idhamnotppat@univbatam.ac.id*

**ARTICLE INFO**

**Keywords:**

*Dispute Resolution,  
Execution, Immovable  
Objects*

**Coresspondent:**

Fakultas Hukum  
Universitas Batam,  
Jalan UNIBA No. 5,  
Batam Center, Telp:  
0778-7485055, Fax.  
0778-7485054  
Email: zonakeadilan@  
univbatam.ac.id;  
lppm@univbatam.  
ac.id

**ABSTRACT**

In a judicial analysis the implementation of seizure of immovable objects (research study in Batam District Court) aims to discuss the Law of the Republic of Indonesia Number 48 of 2009 Article 54 and Article 55 Concerning the implementation of court decisions, Article 195 to Article 224 HIR / Article 206 sd Article 258 R.Bg (concerning procedures for execution in general), Article 225 HIR / Article 259 R.Bg (concerning decisions that convicted a defendant of committing certain acts), Article 180 HIR / Article 191 R.Bg, SEMA Number 3 Year 2000 and SEMA Number 4 of 2001 (regarding the implementation of decisions that do not yet have permanent legal force, that is, necessarily (Uitvoerbaar bij voorraad and provisions). A court decision is meaningless if it is not implemented, therefore the judge's decision has an executive legal force namely to carry out what is stipulated in the decision by force with the help of state equipment, but in practice it often happens ham batan, such as: The existence of interference from other parties outside of the litigation party. The existence of resistance from the petitioned execution by carrying out anarchic acts against officers who want to carry out seizure of execution. Therefore, the authors suggest that Judges, Registrars, and Bailiffs of the District Court master the law of execution and confiscation, so that they are not mistaken and can carry out the execution of court decisions properly and correctly.

Copyright©2020 ZONA KEADILAN All rights reserved

## ABSTRAK

Dalam analisis yuridis pelaksanaan sita eksekusi terhadap benda tidak bergerak (studi penelitian di Pengadilan Negeri Batam) bertujuan untuk membahas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 54 dan Pasal 55 Tentang pelaksanaan putusan pengadilan, Pasal 195 s.d Pasal 224 HIR/ Pasal 206 s.d Pasal 258 R.Bg (tentang tata cara eksekusi secara umum), Pasal 225 HIR/ Pasal 259 R.Bg (tentang putusan yang menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbuatan tertentu), Pasal 180 HIR/ Pasal 191 R.Bg, SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 (tentang pelaksanaan putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad dan provisi*). Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dilaksanakan, oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara namun dalam pelaksanaan sering terjadi hambatan, seperti: Adanya campur tangan pihak lain diluar pihak yang berperkara, Adanya pelawanan dari termohon eksekusi dengan melakukan perbuatan anarkis melawan petugas yang hendak melaksanakan sita eksekusi. Oleh karena itu penulis menyarankan diharapkan para Hakim, Panitera, dan Jurusita Pengadilan Negeri menguasai hukum eksekusi dan sita, agar tidak keliru dan dapat menjalankan eksekusi putusan pengadilan secara baik dan benar.

**Kata Kunci:** Penyelesaian Sengketa, Eksekusi, Benda Tidak Bergerak.

## PENDAHULUAN

Sengketa hukum dalam hukum perdata materiil dapat berupa wanprestasi, perbuatan melawan hukum maupun perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, yang tidak termasuk perbuatan melawan hukum yaitu yang berupa penyalahgunaan keadaan (Sudikno Mertokusumo, 1993;2).

Penyelesaian sengketa di Pengadilan pada dasarnya dilakukan dengan menerapkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan, sesuai dengan Pasal 2 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Herri Swantoro, 2018; 1).

Pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain dalam sengketa yang

terjadi, apabila ingin mendapatkan kembali haknya maka ia harus mengupayakan melalui prosedur yang berlaku, baik melalui litigasi maupun melalui *Alternative Dispute Resolution* (ADR), seperti penyelesaian sengketa melalui arbitrase atau penyelesaian sengketa melalui perdamaian antar pihak, dimana individu tidak boleh melakukan perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*) (Wirjono.R.Pro djodioro, 1988; 20).

Jika kasus mereka tidak dapat diselesaikan secara non litigasi, maka secara terpaksa masalah atau sengketanya baru dilanjutkan ke Pengadilan. Keterpaksaan di atas menurut Bambang Sungkono merupakan “gambaran hukum dan hak asasi manusia di Indonesia yang perlu disikapi dan dicarikan solusi

yang terbaik, karna hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar”(Bambang Sungkono,2003; 756). Maka kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kita dapat mengatakan bahwa dua sifat itu termasuk paham hukum sendiri (*Den Begriff Des Rechts*).

Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dilaksanakan, oleh karena itu putusan hakim mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang menjadi ketetapan dalam putusan itu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara. Sejumlah ahli mengatakan, kekuatan eksekutorial pada putusan hakim adalah kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hak baru dapat diperoleh setelah dilakukan eksekusi atau pelaksanaan putusan pengadilan. Dengan kata lain, eksekusi dilakukan agar dapat mempunyai arti bagi keadilan. Bisa dibayangkan bahwa jika eksekusi sulit dijalankan, maka keadilan pun terganggu penegakannya(Sudikno Mertokusumo,1993;183).

Muhammad Abdul Kadir berpendapat bahwa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan Undang-Undang tidak ada kesempatan lagi untuk menggunakan upaya hukum biasa

untuk melawan putusan tersebut, sedang putusan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap adalah putusan yang menurut ketentuan Undang-Undang masih terbuka kesempatan untuk menggunakan upaya hukum untuk melawan putusan tersebut misalnya *verzet*, banding dan kasasi (Muhammad Abdul Kadir, 1990; 174).

Hukum yang mengatur eksekutor merupakan sebagian dari hukum acara perdata yang terletak pada proses penanganannya, yang pada dasarnya tidak ditangani lagi dan hakim yang memutuskan suatu perkara yang bersangkutan” (Bambang Sungkono,2003;757).

Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, memiliki 3 macam kekuatan, sehingga putusan tersebut dapat dilaksanakan yaitu : kekuatan mengikat, kekuatan bukti,dan kekuatan untuk dilaksanakan.(Lilik Mulyai, 1998;82).

“Perlu juga dikemukakan bahwa tidak semua putusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti harus dijalankan, karena yang perlu dilaksanakan hanyalah putusan-putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu penghukuman yang mengandung perintah kepada suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan”(Soegoro Sastrodimenjo, 1971; 65).

Pihak yang dihukum (pihak tergugat/ terlawan) diharuskan mentaati dan memenuhi kewajibannya yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap

secara sukarela. Putusan sukarela yaitu apabila pihak yang kalah dengan sukarela memenuhi sendiri dengan sempurna menjalankan isi putusan. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan putusan tersebut tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, karena dikemudian hari ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan putusan tersebut, maka yang akan terjadi adalah pengingkaran atau mengingkari putusan tersebut. Suatu pengingkaran merupakan bentuk suatu perbuatan yang tidak mau melaksanakan apa yang seharusnya dilakukannya atau yang menjadi kewajiban.

Untuk menghadapi masalah eksekusi bagi pejabat pengadilan mempunyai ciri-ciri sendiri antara lain berupa kesepakatan waktu untuk mempertimbangkan dan mengambil keputusan, banyak persoalan diserahkan kepada kebijakan Ketua Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi karena peserta Non Eksekusi tidak lengkap” (Muhammad Abdul Kadir, 1990; 130).

Eksekusi baik dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan bahkan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pada dasarnya melaksanakan putusan pengadilan yang bertujuan untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan paksa. Cara melaksanakan putusan hakim atau eksekusi diatur dalam Pasal 196 sampai dengan Pasal 208 HIR.

Ada tiga macam eksekusi yang dikenal oleh hukum secara perdata:

a) Eksekusi yang diatur dalam

Pasal 197 HIR dan seterusnya dimana seorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.

b) Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR, dimana seorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan.

c) Eksekusi riil, yang dalam praktik banyak dilakukan akan tetap tidak diatur dalam HIR (Sudikno Mertokusumo, 1993; 200).

Apabila aparat Pengadilan mampu mengangkat citra wibawa dan perilakunya dalam memberikan keadilan dan kepastian serta perlindungan hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat, maka hal ini berarti aparat peradilan telah memberikan kontribusi positif, dalam penegakan hukum demi terwujudnya supremasi hukum. “Bahwa seseorang Jurusita untuk melakukan Sita Ekeketorial (*Excetotial Beslag*) atas perintah Ketua Pengadilan Negeri terhadap isi putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in krhaht van gewijsde*) yang dalam hal ini dimohonkan oleh pemohon eksekusi tersebut atas barang tidak tetap (barang bergerak) dan barang tetap (barang tidak bergerak)” (Bambang Sungkono; 210)

Namun demikian dalam praktiknya bantahan atau perlawanan baik yang diajukan oleh termohon eksekusi ataupun pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap suatu permohonan eksekusi, merupakan salah satu hal yang paling sering mengakibatkan terjadinya penundaan, sehingga eksekusi tidak dapat dilaksanakan atau dijalankan

(*non executable*), (Gusrizal, 2012; 310-320). Upaya perlawanan terhadap Sita Eksekutorial yang diajukan oleh pihak tereksekusi atau pihak ketiga umumnya dilakukan atas dasar kepentingan-kepentingan tertentu.

Dapat saja pihak tereksekusi berniat mengulur-ulur waktu atau menunda-nunda eksekusi, sehingga dengan adanya penundaan tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan. Namun demikian, dapat saja terjadi kekeliruan terhadap barang-barang yang akan disita oleh karena merupakan milik pihak ketiga. Hal ini tentu saja dapat merugikan pihak ketiga yang sebenarnya tidak terlibat dalam perkara atau sengketa yang terjadi. Jadi pada kenyataannya, pelaksanaan eksekusi sering berjalan tidak lancar dalam praktiknya masih banyak ketidakseragaman dan kesimpangsiuran atas pelaksanaan putusan pengadilan (eksekusi), baik yang terjadi akibat kesalahan aparat penegak hukum maupun hal lainnya (Herri Swantoro, 2018;3).

## **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak (Studi penelitian di Pengadilan Negeri Batam)?
2. Bagaimana Implementasi, faktor kendala dan solusi terhadap pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak (Studi penelitian di Pengadilan Negeri Batam)?

## **METODOLOGI**

### **Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu penelitian yang

mengusahakan untuk melukiskan fakta-fakta yang nyata dan situasi yang berkenaan dengan pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak. Kenyataan tersebut dianalisis secara objektif berkenaan dengan ketentuan-ketentuan terkait dihubungkan dengan teori-teori dan praktek dalam pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak.

## **METODOLOGI**

### **Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan empiris, bahwa pendekatan ini dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji kaedah-kaedah hukum yang belaku, terutama berkenaan dengan pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak.

### **Sumber Data Dan Alat Pengumpulan Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang bersumber dari hasil wawancara di Pengadilan Negeri Batam. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelitian kepustakaan dengan cara mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian, konvensi dan peraturan perundang-undangan serta melalui media internet berkenaan dengan hal yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

Data primer diperoleh dengan melakukan Penelitian lapangan dengan cara mewawancarai pihak informan dan responden yang berkaitan dengan objek penelitian ini. Adapun yang menjadi informan dan responden seperti Hakim, Panitera dan Jurusita.

## Analisis Data

Data yang telah diperoleh tersebut, baik data primer dari penelitian lapangan, maupun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan digeneralisakan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis data ini sebagai upaya mencari dan menata data secara sistematis untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang masalah yang diteliti dan menyajikannya sebagai suatu temuan penelitian. (Idham, 2014).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sita Eksekusi adalah sita yang ditetapkan dan dilaksanakan setelah suatu perkara mempunyai putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (M. Yahya H,1993; 62) Makna sita eksekusi yang dapat dirangkum dari Pasal 197 dengan Pasal 200 ayat (1) HIR, adalah Penyitaan harta kekayaan termohon/debitur setelah dilampaui tenggang masa peringatan. Penyitaan sita eksekusi dimaksudkan sebagai penjamin jumlah uang yang harus dibayarkan kepada pihak pemohon (Kreditur/ bank). Cara untuk melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan termohon yang telah disita. Perampasan harta kekayaan debitur/Termohon eksekusi adalah sebagai dana pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya.

Terhadap pelaksanaan sita eksekusi antara lain harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Tergugat tidak mau menghadiri panggilan peringatan tanpa alasan yang sah. Apabila tergugat (pihak yang kalah) tidak mau

menjalankan putusan secara sukarela, atas permintaan yang menang (penggugat), tergugat dipanggil untuk diperingatkan. Sekiranya dia enggan menghadiri panggilan peringatan tanpa alasan yang sah atau patut, padahal surat panggilan peringatan sudah disampaikan secara resmi, maka sejak tanggal tersebut Ketua Pengadilan Negeri sudah berhak secara *ex officio* memerintahkan tindakan sita eksekusi. Surat perintah sita eksekusi berbentuk surat penetapan, yang ditujukan kepada panitera atau juru sita.

- b. Tergugat tidak memenuhi putusan selama masa peringatan. Tenggang masa peringatan berdasarkan pasal 196 HIR paling lama 8 (delapan) hari. Bila tergugat tidak mau menjalankan pemenuhan putusan selama masa peringatan sesuai apa yang dihukumkan kepadanya, sejak tanggal tersebut Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio* berwenang mengeluarkan surat perintah eksekusi (Harahap, M. Yahya, , 1989; 68).

Surat perintah pelaksanaan sita eksekusi yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri jika telah dikeluarkan, maka panitera dibantu oleh juru sita dan dua orang saksi dengan membawa surat perintah pergi ketempat penyitaan. Panitera dan juru sita menunjukkan surat perintah kepada pihak-pihak ataupun pejabat yang bersangkutan, misalnya kepala desa, camat setempat. Berdasarkan surat perintah tersebut petugas eksekusi bertindak sebagai petugas umum (*openbare ambtenaar, public officer*) yang menurut peraturan hukum wajib melakukan jabatan umum (Standar

Operasional Prosedur Perdata Pengadilan Negeri Batam).

Pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan dengan penyitaan harta kekayaan milik pihak yang kalah oleh karena tidak mau menjalankan putusan tersebut, menurut ketentuan pasal 197 HIR 208-212 RBg, penyitaan dilakukan oleh panitera atau penggantinya dengan dibantu oleh 2 (dua) orang atau saksi memenuhi syarat menurut undang-undang, panitera atau penggantinya membuat berita acara (*proces verbaal, processreport*) tentang penyitaan itu yang ditandatangani dan saksi-saksi.

Terhadap barang yang akan disita dalam sita eksekusi, Panitera atau penggantinya berwenang untuk menetapkan bahwa barang yang disita akan dijual lelang oleh karena dilampaunya masa peringatan (*aanmaning*). Hal ini dilakukan sebagai penjamin jumlah uang yang akan dibayarkan kepada pihak penggugat dan dengan sendirinya dalam melunasi pembayaran jumlah uang tersebut dengan jalan menjual lelang harta kekayaan tergugat yang telah disita.

Secara khusus apabila dilakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak, maka berita acara penyitaan diberitahukan terhadap umum. Jika barang tidak bergerak (*onroerend goed, unmovable goods*) sudah didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah, maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Jika belum didaftarkan, berita acara penyitaan diumumkan oleh panitera atau penggantinya. Kemudian harus

memerintahkan kepada Kepala Kelurahan agar mengumumkan mengenai penyitaan barang tidak bergerak tersebut ditempat itu (pasal 198 HIR, 213 RBg).

*Aanmaning* ialah merupakan tindakan dan upaya yang dilakukan Ketua Pengadilan berupa “tegoran” kepada tergugat (yang kalah) dan menjalankan isi putusan secara sukarela dalam waktu yang ditentukan setelah Ketua Pengadilan menerima permohonan eksekusi dari penggugat. Ketua pengadilan kemudian melakukan *aanmaning* kepada tergugat ia melaksanakan isi putusan maksimal 8 (delapan) hari terhitung sejak *aanmaning* dilakukan. (pasal 207 ayat 2 R.Bg). *Aanmaning* dilakukan dengan cara sebagai berikut;( Pusdiklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MA-RI,2008; 50)

- a. Melakukan panggilan terhadap tergugat (pihak kalah) dengan menentukan hari/ tanggal dan dalam surat panggilan.
- b. Memberikan peringatan (*aanmaning*) dengan cara:
  - 1) Diberikan pada waktu pelaksanaan insidentil, dimana dalam sidang insidentil dihadiri oleh Ketua Pengadilan, Panitera dan tergugat (pihak yang kalah).
  - 2) Memberikan peringatan/ tegoran supaya menjalankan putusan dalam tempo 8 (delapan ) hari.
  - 3) Membuat berita acara *aanmaning*, yaitu mencatat semua peristiwa yang terjadi dalam sidang tersebut, sebagai bukti otentik bahwa *aanmaning* telah dilakukan. Kemudian berita acara ini merupakan landasan bagi perintah eksekusi selanjutnya.

Setelah tergugat (pihak yang kalah) dipanggil secara patut dan ternyata tidak hadir dengan alasan yang bisa dipertanggungjawabkan, maka ketidakhadiran tersebut bisa dibenarkan maka ia harus dipanggil kembali untuk diaanmaning sekali lagi. Namun jika ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang jelas/ tidak bisa dipertanggungjawabkan, maka ia harus menerima konsekuensi berupa: Haknya untuk diaanmaning menjadi gugur, tidak perlu pemanggilan kembali, Ketua pengadilan langsung mengeluarkan surat perintah eksekusi berupa penetapan (*besicking*) terhitung sejak tergugat tidak memenuhi panggilan (Pusdiklat Teknis Peradilan Balitbang Diklat Kumdil MA-RI, 2008; 51).

Secara etika memang alangkah baiknya pihak tereksekusi diberitahu hari pembongkaran, umpamanya diberikan tindakan kapan eksekusi akan dilaksanakan. Tegoran di atas kalau dilihat sifatnya: Ada yang bersifat lisan, ada yang bersifat tertulis (peringatan).

Setiap tegoran dilakukan dalam berita acara, berita acara tersebut sebagai bentuk pertanggung jawaban. Selanjutnya apabila suatu eksekusi itu ditangguhkan dirasa perlu ada usaha penegoran lagi, sekalipun tegoran tersebut Undang-Undang tidak memberi jawaban atas tegoran tersebut. Penundaan eksekusi diminta dari tereksekusi, dalam eksekusi lelang dimana tereksekusi harus membayar jaminan sebesar biaya eksekusi yang akan dilakukan. Jika pada waktunya nanti eksekusi akan dilanjutkan lagi.

Dalam Pelaksanaan prosedural eksekusi di lapangan dalam hal keamanan dimohonkan tembusan kepada kepada Desa/ lurah yang bersangkutan dengan bantuan keamanan dari Polri. Karena dalam pengosongan/ eksekusi itu, petugas menemukan hal-hal yang tidak diinginkan dari tereksekusi, contohnya pengosongan bangunan, lahan, tempat tertentu, perlawanan dengan dalil, bermacam-macam ditemukan di lapangan yang intinya bermaksud menunda, menghalang-halangi pelaksanaan eksekusi tersebut.

Dan untuk mengetahui siapa yang menjadi ahli waris cukup dibuat dengan surat keterangan dari penguasa setempat/ Kepala Desa/ Lurah dan sebagainya. Hal tersebut SEMA Nomor 5 Tahun 1968 tentang petunjuk teknis pewarisan .

### **1. Pengaturan hukum terhadap pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak (Studi penelitian di Pengadilan Negeri Batam)**

Undang-Undang RI 14 Tahun 1970, Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman pada dasarnya menggunakan istilah putusan pengadilan. Selanjutnya supaya lebih terperinci, penulis dalam hasil keputusan pengadilan ini mencoba mengkaji dari segi keputusan itu sendiri kepada 3 (tiga) putusan (jenisnya) sebagai berikut:

1) Putusan yang berkekuatan hukum tetap

Putusan pengadilan negeri dalam suatu kasus tidak hanya mempunyai keputusan pasti dan atau kekuatan hukum pasti saja yang karena sifatnya dapat dimaksudkan ke dalam golongan kekuatan yang sifat

pasti dan mengikat para pihak yang berperkara dari putusan tersebut. Untuk lebih terincinya, penulis memaparkan kekuatan yang pasti dan melekat pada putusan tersebut yakni:

a. Kekuatan mengikat pada putusan.

“Kekuatan yang sifatnya pembuktian dengan kekuatan eksekusi atau pada dasarnya kekuatan untuk merealisasikan putusan berdasarkan kepada putusan yang dibagikan dengan kata dan ucapan demi keadilan berdasarkan ke-Tuhanan yang Maha Esa”.(Undang-Undang Nomor RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, yang awalnya dari Undang-Undang Nomor RI Nomor 14 Tahun 1970 dan Undang-Undang Nomor RI Nomor 4 Tahun 2004 tentang pokok-pokok kekuasaan kehakiman.)

Kalimat demi keadilan di atas melambangkan bahwa keputusan yang diputuskan oleh perhakiman yang bersidang dalam suatu kasus benar-benar objektif (tidak ada intervensi dari luar dan dalam pengadilan) karena keputusan tersebut memberikan konsekuensi yang berat dan harus dipertanggungjawabkan. “Menurut Abdulkadir Muhammad pada umumnya benar-benar sudah berkekuatan hukum pasti artinya putusan tersebut tidak ada upaya hukum lagi (banding kasasi dan sebagainya) karena waktunya secara hukum telah selesai (habis masa upaya hukumnya). Kecuali kekuatan hukum tersebut seperti pernah dibicarakan sebelumnya, bahwa tujuan eksekusi adalah untuk mengefektifkan prestasi. Maka untuk dapat dieksekusi putusan itu harus merupakan putusan *Condemantoir*

yang bersifat menghukum”. (Abdulkadir Muhammad,1990; 56)

2) Putusan-putusan lain (HIR/RBG)

Di bidang HIR dan RBG mengenal 2 (dua) jenis eksekusi terhadap 2 (dua) jenis putusan perdata biasa. Putusan yang dapat dieksekusi ini berupa Grosse dari minut (asli/ putusan) yang sudah mempunyai kekuatan pasti. Dalam Pasal 200 (II) HIR/ 21(2) RBG yakni:

- 1) Eksekusi mengenai hukuman terhadap pihak yang dikalahkan
- 2) Eksekusi mengenai hukuman terhadap pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan perbuatan tertentu.

Eksekusi putusan berupa bentuk pelaksanaan dengan pengosongan terhadap seseorang yang karena benda/ barang tidak bergerak miliknya sudah dilelang di muka umum, tidak mau meninggalkan kantor/ barangnya itu, dalam hubungan ini eksekusi riil tidak berdiri sendiri melainkan dikaitkan dengan lelang karena sebelum dilaksanakan sudah didahului dengan eksekusi lelang, sehingga eksekusi riil di sini sebenarnya merupakan eksekusi yang kedua kalinya. Jika dibandingkan Pasal 200 (II) RBG dan Pasal 218(2) dengan pasal 1033 RV, jika yang dikalahkan tidak memenuhi perintah barang tidak bergerak dieksekusi dengan pengosongan. “Selain hal di atas, masih ada yang lain yang sudah mempunyai kekuatan hukum pasti yang dapat dieksekusi dengan putusan perdamaian”, yaitu penyelesaian yang dibuat oleh para pihak yang berdasarkan perjanjian yang telah disepakati, maka dengan

keputusan pengadilan kedua belah pihak akan memenuhinya.

- 3) Putusan yang Belum Mempunyai kekuatan Hukum Tetap.

Upaya hukum verzet atau banding (HIR). Pasal 180 atau Pasal 191 RBG. Begitu juga pada putusan provisi yang terhadapnya dilakukan pemeriksaan dan putusan mendahului/terpisah dari pihak-pihak berperkara yang masih belum dalam taraf pemeriksaan. Jika dianalisa kedua putusan tersebut di atas, hal ini merupakan putusan perkara Perdata. Jadi antara hukum putusan tersebut di atas dapat dilaksanakan eksekusi, kedua putusan itu dijatuhkan dengan pemeriksaan dalam sidang terbuka untuk umum walaupun pokok perkaranya masih bergantung karena proses yang lebih tinggi dan belum mempunyai kekuatan hukum pasti. Putusan-putusan di atas berbeda dengan putusan provisi, perbedaannya dengan putusan serta-merta adalah putusan itu merupakan putusan yang mengakhiri suatu sengketa dalam tingkat peradilan tertentu sedangkan putusan provisi dapat merupakan putusan sita. Mengenai hal-hal yang mendesak yang bersifat sementara yang sebenarnya sudah menyangkut pokok sengketa.

Selain di atas masih ada lagi pasal Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1978 yang intinya agar pengadilan Negeri tidak menjatuhkan putusan yang bersifat *Uitvoerbaan big voor* (putusan sela) walaupun memenuhi peraturan HIR. Di samping itu Mahkamah Agung No. 537/K/Sip/1973 yaitu alasan sesuai pasal 191 RBG untuk menyatakan serta merta putusan pengadilan Negeri tersebut.

## **2. Implementasi, faktor kendala dan solusi terhadap pelaksanaan sita eksekusi benda tidak bergerak (studi penelitian di Pengadilan Negeri Batam).**

Tiap individu memiliki kepentingan masing-masing dalam menjalani kehidupan bermasyarakat. Adakalanya kepentingan itu sejalan dengan orang lain atau sekelompok orang, tetapi adakalanya bertentangan. Pada saat bertentangan itulah muncul kebutuhan hukum. Hukum tidak cukup untuk dibaca, dilihat, atau diketahui. Lebih dari itu, seyogyanya hukum ada, untuk dilaksanakan atau ditaati. Gangguan terhadap individu, dapat mengakibatkan terjadinya gangguan keseimbangan kepentingan dalam masyarakat. Untuk menjaga keseimbangan tersebut maka hukum materiil perdata yang telah dilanggar itu perlu ditegakkan, sesuai dengan tata cara dan prosedur yang berlaku (hukum perdata formil) atau sering disebut dengan hukum acara perdata.

Dalam hubungan hukum, yang sering kali menjadi sumber timbulnya sengketa hukum adalah apabila hak seseorang yang diberikan oleh hukum materiil dilanggar, kepentingan seseorang yang dilindungi oleh hukum materiil diingkari (Sudikno Mertokusomo; 2)

Pasal 195 ayat (1) HIR/ Pasal 206 ayat (1) RBG menyebutkan bahwa tidak ada yang dapat menunda suatu Sita Eksekusi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dilaksanakan, kecuali dengan jalan damai dan pelaksanaan putusan tersebut di bawah pimpinan Ketua

Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama pemeriksaan perkara tersebut.

Sementara itu pasal 1033 Rv menyatakan jika pihak yang kalah itu tidak mau meninggalkan barang-barang tidak bergerak, maka Ketua Pengadilan mengeluarkan surat perintah untuk pengosongan atas barang-barang tersebut. Pelaksanaan pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan umum (polisi). Namun dalam praktik masih terjadinya hambatan Sita Eksekusi. Hampir setiap eksekusi yang akan dijalankan akan dihadapkan kepada masalah-masalah baru yang mendadak muncul. Sebab - sebab yang mengakibatkan penundaan/ penangguhan, kegagalan, penyempurnaan, pengulangan eksekusi ataupun pada saat terakhir ditetapkan sebagai suatu yang tidak dapat dieksekusi (*niet uitvoerbaar/ not executable*) mempunyai sebab-sebab yang dalam hal berlainan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Sophan Girsang, selaku Panitera Pengadilan Negeri Batam menambahkan bahwa hambatan – hambatan dalam melaksanakan Sita Eksekusi di Pengadilan Negeri Batam adalah sebagai berikut:

- a. Upaya Hukum yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk melawan putusan pengadilan sehingga perkara tersebut mentah kembali, sebelumnya putusan sudah dapat dieksekusi akhirnya tertunda oleh adanya upaya hukum tersebut.
- b. Karena perikemanusiaan yang tidak mungkin pemohon eksekusi memaksakan termohon eksekusi untuk melaksanakan

putusan pengadilan di mana menyangkut dengan perikemanusiaan yang dalam praktek ditemukan termohon eksekusi harus membongkar rumah di atas tanah tereksekusi.

- c. objek eksekusi masih tersangkut perkara waris-mewaris.
- d. Belum dimohonkan proses eksekusi lanjutan oleh pemohon (pemohon tidak aktif).
- e. Adanya pelawanan dari termohon eksekusi dengan melakukan perbuatan anarkis melawan petugas yang hendak melaksanakan sita eksekusi.
- f. Pada saat akan diletakkan sita eksekusi atas objek perkara, ternyata objek perkara telah berpindah tangan kepada pihak ketiga yang disebabkan karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) tetap memproses balik nama atau penerbitan sertifikat baru atas objek sengketa.<sup>1</sup>
- g. Atas permohonan eksekusi itu, pihak ketiga yang juga merasa memiliki hak atas objek sengketa kemudian mengajukan lagi bantahan atau perlawanan terhadap pelaksanaan eksekusi. Bahkan ada eksekusi yang tidak dilaksanakan karena pemohon eksekusi tidak sanggup membayar biaya eksekusi karena biayanya sangat besar, baik biaya yang diminta pihak pengadilan maupun biaya yang diminta oleh pihak kepolisian untuk mengamankan pelaksanaan eksekusi tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Basia Ginting selaku Jurusita Pengadilan Negeri Batam menambahkan bahwa hambatan –

hambatan dalam melaksanakan Sita Eksekusi di Pengadilan Negeri Batam adalah sebagai berikut:

- a. Dalam pelaksanaan eksekusi pengosongan sering terjadi pengerahan masa, ormas maupun oknum yang dilakukan oleh termohon eksekusi.
- b. Biaya eksekusi bisa menjadi sebab pelaksanaan permohonan eksekusi terhambat, bahkan eksekusi bisa batal karena yang berkepentingan si pemohon ketiadaan biaya meskipun hanya sebagai panjar .
- c. Kurangnya pihak pengamanan.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian dan analisis yang telah dilakukan, sebagaimana telah diuraikan di bab-bab sebelumnya maka dapat dijabarkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam perkara perdata pelaksanaan putusan pengadilan dilakukan oleh pihak yang dikalahkan. Akan tetapi, terkadang pihak yang kalah tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, sehingga pihak yang menang dapat meminta bantuan pihak pengadilan untuk memaksakan eksekusi putusan tersebut. Dalam hal ini tidak ada jalan lain bagi pihak yang menang dari pada menggunakan haknya itu dengan perantaraan hakim untuk melaksanakan putusan tersebut, akan tetapi putusan itu harus benar-benar telah dapat dijalankan, telah memperoleh kekuatan pasti, artinya semua jalan hukum untuk melawan keputusan itu sudah dipergunakan, atau tidak dipergunakan karena lewat waktunya, kecuali kalau putusan

itu dinyatakan dapat dijalankan dengan segera, walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi. Pelaksanaannya diatur dalam Pasal 195 s.d Pasal 224 HIR/ Pasal 206 s.d Pasal 258 R.Bg (tentang tata cara eksekusi secara umum).

Adapun tahapan eksekusi yaitu: Pemohon eksekusi mengajukan permohonan eksekusi yang diajukan langsung ke Ketua Pengadilan Negeri dengan melampirkan fotokopi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasal 207 ayat 1 R.Bg); Pemohon membayar panjar perkara sesuai dengan radius;

Peringatan Aanmaning kepada tergugat melaksanakan isi putusan maksimal 8 hari sejak aanmaning dilakukan (pasal 207 ayat 2 R.Bg); Pelaksanaan eksekusi

2. Dalam prakteknya tidak dipungkiri banyak sekali hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan sita eksekusi di Pengadilan Negeri Batam.
  - a. Adanya campur tangan pihak lain diluar pihak yang berperkara.
  - b. Karena tidak adanya biaya pemohon eksekusi sehingga tertundanya eksekusi.
  - c. Adanya perlawanan dari termohon eksekusi dengan melakukan perbuatan anarkis melawan petugas yang hendak melaksanakan sita eksekusi.

### **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan diatas maka penulis mengajukan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

- a. Ketua pengadilan selaku pihak yang bertanggung jawab atas pelaksanaan eksekusi harus dapat memberikan pemahaman hukum serta mendorong kesadaran hukum, khususnya bagi termohon eksekusi sewaktu *aanmaning*, agar termohon eksekusi dapat mematuhi amar putusan atau setidak-tidaknya tidak melakukan perlawanan atau tindakan anarkis ketika akan melakukan eksekusi. Dan diharapkan pula kepada jurusita pada saat menyampaikan surat panggilan *aanmning*, melaksanakannya dengan benar dan bertanggungjawab, yaitu surat panggilan harus benar-benar sampai kepada termohon eksekusi dan mendorong agar termohon hadir pada saat *aanmaning*, sehingga dapat diberikan pemahaman oleh ketua pengadilan.
- b. Untuk mengatasi upaya perlawanan yang dilakukan oleh termohon eksekusi/ atau berbuat anarkis sebaiknya diupayakan dengan melakukan pendekatan secara personal dan sikap tegas pelaksana eksekusi. Kesiagapan aparat keamanan yang terlatih diharapkan mampu meredam perlawanan massa ataupun permasalahan lainnya sehingga eksekusi dapat berjalan dengan baik. Untuk biaya eksekusi bagi masyarakat yang tidak mampu menjadi tanggungan negara yang telah dianggarkan dalam anggaran tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia, sesuai dengan PERMA Nomor 1 tahun 2014 Pasal 11 ayat 1, biaya eksekusi merupakan biaya operasional dalam upaya paksa yang melibatkan pihak keamanan sehingga menjadi beban terbesar dalam eksekusi, sebaiknya pihak kepolisian memberikan bantuan karena merupakan tugas dan kewajiban polisi untuk menciptakan dan menjaga pengamanan seharusnya pelaksanaan eksekusi menjadi mudah dan murah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Apeldoorn, L. J. Van, 1983, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Bachar, Djazuli , 1995, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta.
- Djais, Mochammad, 2000, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Djamanat Samosir, 2011, *Hukum Acara Perdata Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Frieda Husni , Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*. Ind-Hil-Co.

- Ganda Subroto, Purwoto S, 1996, *Eksekusi Kasus Perdata*, Akapres, Jakarta.
- Gusrizal, 2012, *Penyelesaian Sengketa Eksekusi Putusan yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dalam Proses Hukum Acara Perdata Melalui Lembaga Mediasi*, Disertasi, Universitas Padjadjaran, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 2001, *Arbitrase (edisi kedua)*. Sinar Grafika, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Idham, 2019, *Analisis Kritis Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Milik Masyarakat Adat untuk Meneguhkan Kepastian Hukum dan Peningkatan Ekonomi Kerakyatan*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Dimensi Politik Hukum Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Konstruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Paradigma Politik Hukum Pembentukan Undang-Undang Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Indonesia Sebagai Negara Hukum*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Dimensi Paradigma Politik Hukum Pelaksanaan Konsolidasi Tanah di Wilayah pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Postulat dan Konstruksi Paradigma dan Politik Hukum dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Guna Mewujudkan Negara Berkesejahteraan*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2019, *Analisis Kritis Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Milik Masyarakat Adat untuk Meneguhkan Kepastian Hukum dan Peningkatan Ekonomi Kerakyatan*, PT. Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat dan Negara Berkesejahteraan*, PT. Alumni, Bandung.
- Kuncoroningrat, 1981, *Metode-Metode Penelitian*

- Masyarakat, PT. Gramedia, Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1990, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Kansil, C.S.T., 1976, *Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Kelsen, Hans, 2011, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung.
- M. Echols, John & Shadily, Hassan, 2005, *Kamus Inggris Indonesia*. PT. Gramedia, Jakarta.
- Makara, Muhammad Taufi, 2004, *Pokok - Pokok Hukum Acara Perdata (Ceatakan Pertama)*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Meliala, Djaja S. 1987, *Masalah Etikad Baik dalam KUH Perdata*, Binacipta, Bandung.
- Mulyadi, Lilik, 1998, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta.
- Prakoso, Djoko, 1988, *Hukum Penitensier di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Prodjodioro, Wirjono R., 1988, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sinar Bandung, Bandung.
- Quentin Skinner, ed., 1985, *The Return of Grand Theory in the Human Sciences*, Cambridge.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Rumengan, Jemmy, 2010, *Metode Penelitian*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- Satrio, J., 1996, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sastrodimenjo, Soegoro, 1971, *Eksekusi Perkara Perdata*, Dirjen Perhubungan, Jakarta.
- Singarimbun, Masri & Effendi, Sofian, 1982, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia (IBI), Jakarta.
- Sungkono, Bambang, *Legal Opinion*, Rineka Citra, Jakarta.
- Subekti, R., 2010, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 1977, *Hukum Acara Perdata*, BPHN, Jakarta.
- Sugiyono, 2012, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

- Supomo, R, 1986, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, cet. 9, PT.Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkuman Intisari Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Surayin. 2001, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Analisis*. Yatama Widya, Bandung.
- Swantoro, Herry, 2018, *Dilema Eksekusi, Niaga Swadaya*, Jakarta.
- Soleh, Mohammad, 2011, *Penerapan Asas Peradilan Sederhana, Cepat, dan Berbiaya Ringan pada Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, Graha Cendekia, Yogyakarta.
- Sunarto, 2014, *Peran Aktif Hakim dalam Perkara Perdata*(edisi pertama), Prenadamedia, Jakarta.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartadinata, 1989, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mundur Maju, Bandung.
- Sutantio, Retnowulan, 1993, *Jurusita Tugas dan Tanggungjawabnya, Proyek Pembinaan Teknis Yustisial MA RI*.
- Termorshuizen, Marjane, 2002, *Kamus Hukum Belanda* Indonesia, Djambatan, Jakarta.
- Usman, Husaini & Akbar, Purnomo Setiady, 1996, *Metodologi Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Wignjosoebroto, Soetandyo, 2002, *Hukum-Paradigma, Metode Dan Dinamika Masalahnya*. Elsam dan Huma, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Badriyah Harum, 2009, *Tata Cara Menghadapi Gugatan*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076.
- Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- HIR/s 1941 No. 44 dan RBg/s 1927 Tentang Menjalankan Putusan hakim.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1986 Tentang Upaya Hukum/ Peninjauan Kembali

- Tentang Putusan yang Akan dieksekusi. Umum, Balitbang Diklat Kumdil, Jakarta, 2007.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1051/1974 Tentang Pelaksanaan Putusan Berwujud Pembongkaran. Buku Praktek Kejurusitaan Pengadilan, Balitbang Diklat Kumdil, Jakarta.
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 323 K/Sip. 1968 tanggal 23 April 1969. Mahkamah Agung (tanpa tahun), *Rangkuman Yurisprudensi MA II (RY MA II)*, Jakarta.
- Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4/1965 dan No. 03 Tahun 1978 yang menerima pelimpahan dari Mahkamah Agung. Majalah Varia Peradilan No. 4, Januari 1986.
- Surat Edaran Mahkamah Agung No.5 Tahun 1968 tentang Persetujuan atas Konvensi tentang Penyelesaian Perselisihan antara Negara dan Warga Negara Asing mengenai Penanaman Modal. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI,1990, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Cet III, Balai Pustaka, Jakarta.
- Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat. Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor201/Pdt.Plw/2014/PN. BTM. Sop Perdata Pengadilan Negeri Batam
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. **Internet/ Website**
- Buku Pedoman/ Artikel/ Media Massa** <https://www.hukumonline.com/>
- Buku Pedoman Penulisan Skripsi Program Studi S1 Ilmu Hukum, Universitas Batam, Batam, 2012. <https://id.wikipedia.org/wiki/>
- Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata <https://jdih.mahkamahagung.go.id/>
- <https://putusan.mahkamahagung.go.id/>
- <https://badilum.mahkamahagung.go.id/>
- <https://pn-batam.go.id/>
- <http://sipp.pn-batam.go.id/>
- <http://novitaadadisini.blogspot.com/2019/05/pengertian-kerangka-teori-dan-konsep.html>
- <http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/41793/Chapter%20II.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- <https://msofyanlubis.wordpress.com/2010/07/25/putusan-serta-merta-dari-segi-hukum-dan-keadilan/diakkses tanggal 06 September 2019>