

Analisis Yuridis Kesalahan Prosedur Eksekusi Putusan Pengadilan yang Mengakibatkan Kerugian Pihak Ketiga Beriktikad Baik Dalam Kasus Penggusuran di Tambun Selatan

Novita Widia Sari¹, Lidia Theresia Rotua Simamora², Wijayati³, Dwi Desi Yayi Tarina⁴

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Email: 2510611205@mahasiswa.upnvj.ac.id¹; 2510611203@mahasiswa.upnvj.ac.id²;
2510611195@mahasiswa.upnvj.ac.id³; dwidessiyayitarina@upnvj.ac.id⁴

Abstract: *On January 30, 2025, the Cikarang District Court (Pengadilan Negeri/PN Cikarang) carried out a land eviction execution at Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan, Bekasi Regency, based on the Bekasi District Court Decision Number 128/PDT.G/1996/PN.BKS which had obtained permanent legal force (inkracht van gewijsde). This study aims to analyze two primary legal issues: first, whether the execution conducted by PN Cikarang complied with the applicable civil procedural law, particularly regarding the obligation to coordinate and re-measure land boundaries with the Land Office as interpreted from Article 93 of Government Regulation Number 18 of 2021 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 1997; and second, what forms of legal protection are available to good-faith third parties who become victims of erroneous execution over certified immovable property. This research employs a normative juridical method with statutory and case approaches. The findings indicate that the execution was procedurally defective as it was not preceded by coordination and a measurement request to the land authority, thereby violating the principles of legal certainty and publicity in property law. The aggrieved third parties may pursue compensation claims under Articles 1365 and 1366 of the Civil Code, third-party opposition (derden verzet) under Article 195 paragraph (6) of HIR in conjunction with Article 208 of HIR, and reporting to the Judicial Commission.*

Abstract: Pada tanggal 30 Januari 2025, Pengadilan Negeri (PN) Cikarang melaksanakan eksekusi pengosongan lahan di Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi berdasarkan Putusan PN Bekasi Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Penelitian ini bertujuan menganalisis dua persoalan hukum: pertama, apakah eksekusi oleh PN Cikarang telah sesuai dengan prosedur hukum acara perdata, khususnya terkait kewajiban koordinasi dan pengukuran ulang batas lahan oleh BPN sebagaimana ditafsirkan dari Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021 juncto PP Nomor 24 Tahun 1997; dan kedua, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga beriktikad baik yang menjadi korban kesalahan eksekusi atas benda tidak bergerak bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekusi cacat prosedur karena tidak didahului koordinasi dan permohonan pengukuran kepada kantor pertanahan, sehingga melanggar asas kepastian hukum dan asas publisitas dalam hukum benda. Pihak ketiga yang dirugikan dapat menempuh gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara, gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR juncto Pasal 208 HIR, serta pelaporan kepada Komisi Yudisial.



<https://doi.org/10.5281/zenodo.20696461>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).



PENDAHULUAN

Kategori paling penting dalam hukum benda dalam hukum perdata Indonesia adalah pembagian benda menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak, menurut Buku II Kitab Undang-Undang

Article History

Received: 30 May 2026

Revised: 05 June 2026

Published: 10 June 2026

Kata Kunci:

Benda Tidak Bergerak; Eksekusi Putusan; Iktikad Baik; Sertifikat Hak Milik; Perbuatan Melawan Hukum.

Keywords:

Immovable Property; Court Execution; Good Faith; Land Ownership Certificate; Unlawful Act

Hukum Perdata (KUH Perdata). Tanah dan bangunan di atasnya dianggap sebagai benda tidak bergerak berdasarkan sifatnya. Pengaturan ini memiliki dampak yuridis yang signifikan, terutama dalam hal penguasaan (bezt), penyerahan (levering), pembebanan, dan perlindungan hukum bagi pemiliknya.

Asas publisitas, yang mengharuskan penyerahan dan pembebanan hak kebendaan atas benda tidak bergerak didaftarkan dalam register umum, merupakan salah satu asas utama dalam hukum benda. Dalam sistem hukum tanah Indonesia yang berpijak pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menghasilkan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan yang kuat dan autentik.¹ Tujuan dari asas ini adalah untuk melindungi pemilik yang terdaftar sekaligus memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga yang beriktikad baik.

Namun, peristiwa yang terjadi pada tanggal 30 Januari 2025 merusak prinsip-prinsip dasar hukum benda tersebut. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS tertanggal 25 Maret 1997, Pengadilan Negeri (PN) Cikarang melakukan pengosongan lahan di Cluster Setia Mekar Residence 2, Desa Setia Mekar, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi. Eksekusi yang ditugaskan ke PN Cikarang dari PN Bekasi melibatkan sejumlah aparat gabungan dari TNI, Polri, Damkar, dan Satpol PP, serta beberapa unit alat berat.² Yang menjadi sorotan nasional adalah fakta bahwa dalam proses eksekusi tersebut, lima bangunan milik pihak ketiga yang tidak menjadi pihak dalam sengketa yakni milik Asmawati, Mursiti, Siti Muhijah, Yeldi, dan sebuah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) ikut dihancurkan, padahal mereka masing-masing memegang SHM yang sah atas properti tersebut.

Kasus tersebut tersebar luas di media sosial dan menarik perhatian banyak pemangku kepentingan. Menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nusron Wahid, eksekusi tersebut tidak memenuhi persyaratan prosedur karena tidak didahului oleh pengukuran batas lahan oleh kantor pertanahan sesuai dengan Pasal 93 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Sebaliknya, PN Cikarang menyatakan bahwa seluruh proses eksekusi telah mematuhi pedoman teknis administrasi dan peradilan. Kemudian, Komisi Yudisial (KY) mengambil tindakan untuk menyelidiki dugaan kesalahan prosedur tersebut, termasuk dugaan bahwa putusan e-court PN Cikarang hilang.

Kasus ini menimbulkan persoalan yuridis yang signifikan dan berdampak besar pada kepastian hukum di bidang hukum benda, terutama mengenai perlindungan pemilik benda yang tidak konsisten dalam proses eksekusi putusan pengadilan. Dengan demikian, artikel ini merumuskan dua masalah hukum yang akan dianalisis.

Rumusan Masalah

1. Apakah pelaksanaan eksekusi putusan yang dilakukan oleh PN Cikarang dalam kasus pengusuran Cluster Setia Mekar Residence 2 telah sesuai dengan prosedur hukum acara perdata yang berlaku, khususnya mengenai kewajiban pengukuran ulang batas lahan oleh BPN sebelum eksekusi terhadap benda tidak bergerak dilaksanakan?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak ketiga beriktikad baik yang menjadi korban kesalahan prosedur eksekusi atas benda tidak bergerak berupa tanah dan bangunan bersertifikat, serta upaya hukum apa yang tersedia bagi mereka?

¹ UUPA no 5 tahun 1960 <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>

²MA: Eksekusi Pengosongan Tanah oleh PN Cikarang Sudah Benar <https://share.google/IwEb9AP3ejmBexFu>

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (normative legal research), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengkaji ketentuan hukum, asas-asas hukum, dan doktrin hukum yang relevan. Dua pendekatan utama digunakan. Yang pertama adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang melihat berbagai regulasi terkait hukum benda tidak bergerak, prosedur eksekusi putusan pengadilan perdata, dan perlindungan pihak ketiga beriktikad baik. Pendekatan kedua adalah pendekatan kasus (case approach), yang melihat peristiwa hukum konkrit, seperti pengusuran di Cluster Setia Mekar Residence 2 pada Januari 2025.

Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata/BW), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Hukum Acara Perdata (HIR/RBg). Bahan hukum sekunder berupa literatur ilmu hukum perdata, jurnal hukum, dan pemberitaan resmi dari lembaga berwenang. Analisis dilakukan secara kualitatif dan preskriptif untuk memberikan penilaian tentang kesesuaian tindakan hukum dengan norma yang berlaku.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Benda Tidak Bergerak dalam Hukum Perdata Indonesia

Bagian dari hukum harta kekayaan, atau vermogensrecht, adalah hukum yang mengatur hak-hak kebendaan yang mutlak, yaitu hak terhadap benda yang harus diakui dan dihormati oleh semua orang. Dalam sistematika KUH Perdata Indonesia, ketentuan mengenai benda diatur dalam Buku II, meskipun setelah berlakunya UUPA pada tahun 1960, sebagian ketentuan Buku II yang mengatur tentang bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sudah tidak berlaku lagi.

Benda (zaak) secara yuridis adalah segala sesuatu yang dapat menjadi properti (hak milik) menurut Pasal 499 KUH Perdata. Penguasaan (bezit), penyerahan (levering), kadaluwarsa (verjaring), dan pembebanan (bezwareing) adalah pembedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak yang paling penting dalam hukum benda.³

Benda tidak bergerak menurut sifatnya adalah tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, termasuk bangunan. Benda tidak bergerak menurut tujuannya adalah benda yang karena tujuan penggunaannya dianggap menjadi satu dengan benda tidak bergerak. Sementara itu, benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang adalah hak-hak atas benda tidak bergerak seperti hak memungut hasil, hak memakai, dan hak tanggungan.

Penyerahan benda tidak bergerak, berbeda dengan benda bergerak, tidak dilakukan dengan penyerahan nyata dari tangan ke tangan (feitelijke levering), melainkan harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan (BPN). Hal ini selaras dengan asas publisitas dalam hukum benda, yang mengharuskan pendaftaran hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan pihak ketiga. Dalam konteks UUPA, sertifikat hak milik (SHM) yang dikeluarkan oleh BPN merupakan bukti kepemilikan tanah.

B. Asas Iktikad Baik (Te Goeder Trouw) dalam Hukum Benda

Salah satu asas utama dalam sistem hukum perdata, termasuk dalam hukum benda, adalah asas iktikad baik (te goeder trouw). Dalam hukum benda, bezit beriktikad baik (bezit te goeder trouw) adalah ketika pemilik benda memperoleh benda tanpa mengetahui adanya cacat. Menurut Pasal 533 KUH

³ Rika Saraswati, Buku Ajar Hukum Benda (Semarang: unika, 2024) hal. 11

Perdata, kejujuran (iktikad baik) selalu dianggap ada pada seseorang, sementara iktikad tidak baik harus dibuktikan oleh pihak yang mendalilkannya.

Perlindungan hukum terhadap pemilik atau pemegang bezit beriktikad baik atas benda tidak bergerak diwujudkan antara lain melalui: (1) presumsi bahwa pemilik terdaftar adalah pemilik yang sah, (2) perlindungan dari tindakan penggusuran atau pengosongan paksa tanpa proses hukum yang adil, dan (3) hak untuk menuntut ganti rugi apabila hak miliknya dilanggar tanpa dasar hukum yang sah.⁴ Prinsip ini juga merupakan penjelasan dari Pasal 570 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa hak milik tidak dapat diganggu gugat kecuali dengan alasan, syarat, dan menurut ketentuan undang-undang.

Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, pemegang SHM yang memperoleh hak atas tanah melalui proses yang sah dan terdaftar di BPN dilindungi sebagai pihak beriktikad baik dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas pendaftaran tanah, BPN melakukan tugas penting untuk memverifikasi keabsahan kepemilikan tanah sebelum transaksi dilakukan. Oleh karena itu, pembeli yang kemudian mendapatkan sertifikat SHM diperlakukan sebagai pemilik beriktikad baik yang berhak mendapat perlindungan hukum apabila sertifikat telah diterbitkan oleh BPN dan tidak ada catatan sita atau blokir dalam sistem BPN.

C. Prosedur Eksekusi Putusan Pengadilan atas Benda Tidak Bergerak

Secara garis besar, prosedur eksekusi atas benda terdiri dari: (1) teguran (aanmaning) kepada pihak yang kalah untuk secara sukarela memenuhi isi putusan; (2) pemeriksaan atau pencocokan objek eksekusi untuk memastikan bahwa objek fisik di lapangan selaras dengan objek yang disebutkan dalam putusan; (3) pengukuran batas lahan oleh BPN untuk memastikan letak dan batas bidang tanah yang akan dieksekusi sesuai dengan Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021; dan (4) pelaksanaan eksekusi riil oleh juru sita pengadilan. Ketiadaan salah satu tahapan tersebut, khususnya pengukuran ulang batas tanah oleh BPN, berpotensi menyebabkan kesalahan sasaran eksekusi yang merugikan pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa.

Dalam Surat Keputusan Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019, Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia telah menetapkan pedoman teknis untuk pelaksanaan eksekusi di pengadilan negeri. Meskipun demikian, dalam praktiknya, koordinasi antara pengadilan, BPN, dan lembaga terkait lainnya seringkali menjadi titik kelemahan yang dapat menyebabkan masalah hukum seperti yang terjadi dalam kasus Tambun ini.

D. Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi (Pasal 1365 KUH Perdata)

Pasal 1365 Kode Hukum Perdata mengatur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks hukum benda, ketentuan ini relevan bilamana terjadi gangguan (*hinder*) terhadap hak milik seseorang atas benda tidak bergerak.

Ada empat syarat yang harus dipenuhi sebelum dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 Kode Hukum Perdata: (1) adanya tindakan yang melanggar hukum, (2) adanya kesalahan orang yang melakukan tindakan tersebut, (3) adanya kerugian yang diderita oleh pihak lain, dan (4) adanya hubungan kausal antara tindakan melanggar hukum dan kerugian yang timbul. Dalam kasus salah eksekusi terhadap properti pihak ketiga beriktikad baik, seluruh unsur tersebut berpotensi terpenuhi, sehingga pihak yang dirugikan memiliki landasan hukum yang kuat untuk menuntut ganti rugi.

⁴ Rika Saraswati, *Buku Ajar Hukum Benda* (Semarang: unika, 2024) hal. 34

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kronologi Kasus dan Duduk Perkara

1. Asal-Usul Sengketa Tanah (1967–1997)

Sengketa tanah yang berujung pada eksekusi kontroversial tahun 2025 ini sesungguhnya berakar dari transaksi-transaksi tanah yang terjadi sejak dekade 1970-an. Berdasarkan penelusuran fakta, asal-usul sengketa dapat diuraikan sebagai berikut. Djudju Saribanon Dolly terdaftar sebagai pemilik SHM Nomor 325 atas lahan seluas 3,6 hektare di Desa Jati Mulya, Tambun Selatan. Dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris pada 25 Juli 1976, Djudju menjual tanah kepada Abdul Hamid. Namun, masalah muncul ketika Abdul Hamid gagal membayar seluruh uang kepada Djudju dan melakukan balik nama sertifikat. Pada akhirnya, tanah tersebut terjual kembali kepada Kayat melalui Bambang Heryanto sebagai perantara pada tahun 1982 dengan sertifikat yang turut berpindah tangan. Abdul Hamid kemudian menghilang dan tidak melunasi harga tanah kepada Djudju, yang akhirnya melaporkan kasusnya ke Polda Metro Jaya pada tahun 1990.

Situasi menjadi lebih kompleks ketika Kayat mengubah SHM Nomor 325 menjadi namanya sendiri, memecahnya menjadi empat bidang dengan nomor 704, 705, 706, dan 707, dan kemudian menjual SHM Nomor 704 dan 705 kepada Tunggul Paraloan Siagian. Bersamaan dengan itu, Mimi Jamilah selaku ahli waris Abdul Hamid, mengajukan gugatan perdata terhadap Kayat, Tunggul Paraloan Siagian, Bambang Heryanto, Djudju Saribanon Dolly, dan notaris terkait ke Pengadilan Negeri Bekasi.⁵ Putusan PN Bekasi Nomor 128/PDT.G/1996/PN.BKS tertanggal 25 Maret 1997 memberikan kemenangan kepada Mimi Jamilah. Putusan tersebut menyatakan bahwa lahan seluas 3.290 meter persegi adalah milik Mimi Jamilah dan tidak ada hak yang sah untuk pihak lain yang memilikinya. Putusan ini kemudian menjadi hukum tetap.

2. Perkembangan hingga Eksekusi (2019–2025)

Pada akhir 2018, pengembang Cluster Setia Mekar Residence 2 yang diwakili oleh Abdul Bari mulai melakukan proses pembelian tanah SHM Nomor 705 dari Tunggul Paraloan Siagian secara bertahap. Pada tahun 2019, pengembang melakukan pengecekan ke BPN Kabupaten Bekasi dan memperoleh konfirmasi bahwa sertifikat dalam keadaan bersih dari sengketa, blokir, atau penyitaan. Balik nama SHM kemudian dilakukan, dan pengembang mengurus perizinan bangunan serta memecah SHM Nomor 705 menjadi 27 bidang. Seluruh proses ini mendapat persetujuan dan rekomendasi dari pemerintah desa, kecamatan, dan BPN sebagai dasar pemecahan sertifikat.

Pada 18 Desember 2024, warga menerima surat dari PN Cikarang yang menyatakan bahwa pengosongan lahan akan dilakukan pada tanggal 20 Januari 2025. Surat tersebut diikuti dengan pertemuan koordinasi antara PN, RT, RW, Kepala Desa, dan Camat. Warga yang memiliki SHM menyatakan penolakan atas rencana eksekusi tersebut karena merasa bukan pihak yang terlibat dalam sengketa. Mediasi sempat ditawarkan agar lahan dengan SHM dibeli kembali oleh pihak pemenang gugatan, namun tidak tercapai kata sepakat. Eksekusi akhirnya dilaksanakan pada Kamis, 30 Januari 2025, dengan mengerahkan sejumlah personel aparat gabungan dan alat berat.

3. Fakta Salah Sasaran Eksekusi

Dalam pelaksanaan eksekusi pada tanggal 30 Januari 2025, PN Cikarang mengeksekusi 27 bidang tanah seluas 3.100 meter persegi yang terdiri dari rumah dan ruko di Cluster Setia Mekar Residence 2. Objek eksekusi merujuk pada putusan yang memenangkan gugatan Hj. Mimi Jamilah atas lahan yang semula bersertifikat SHM Nomor 325, yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 704,

⁵BBC News Indonesia. (2025). *Sertifikat ganda di Bekasi gusur rumah warga – Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa?* <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do>

705, 706, dan 707 oleh Kayat. Namun, dalam pelaksanaannya, eksekusi juga mencakup bangunan-bangunan yang berada di luar batas objek sengketa yang sebenarnya. Akibatnya, 14 penghuni telah meninggalkan tempat tinggal mereka setelah diputuskan akses ke listrik dan air. Yang menjadi inti kontroversi adalah fakta bahwa lima bangunan milik Asmawati, Mursiti, Siti Muhijah, Yeldi, dan sebuah BPR juga turut dihancurkan. Padahal, menurut Menteri ATR/BPN Nusron Wahid, bangunan-bangunan tersebut tidak termasuk dalam objek sengketa sebenarnya, dan pemiliknya memiliki SHM yang masih sah di mata BPN.

B. Analisis Yuridis Kesalahan Prosedur Eksekusi

1. Kewajiban Pengukuran Ulang oleh BPN: Pasal 93 PP No. 18 Tahun 2021

Persoalan sentral dalam kasus ini adalah apakah prosedur eksekusi yang dilakukan oleh PN Cikarang telah memenuhi ketentuan yang berlaku. PN Cikarang menyatakan bahwa seluruh tahapan eksekusi telah sesuai dengan pedoman teknis administrasi dan peradilan sebagaimana diatur dalam SK Dirjen Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019. Meskipun perwakilan BPN Kabupaten Bekasi tidak hadir, proses constatering (pencocokan objek eksekusi) diklaim telah dilakukan pada tanggal 14 September 2022.

Sebaliknya, Menteri ATR/BPN Nusron Wahid menyampaikan tiga prosedur yang seharusnya dilakukan tetapi tidak dilaksanakan. Pertama, batas lahan harus diukur ulang oleh kantor pertanahan; kedua, verifikasi bahwa data sertifikat sesuai dengan kondisi fisik di lapangan; dan ketiga, melakukan koordinasi resmi dengan BPN sebelum eksekusi. Menurut Darman, kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, BPN tidak pernah menerima permohonan pengukuran dari pengadilan. Prosedur eksekusi barang tidak bergerak membutuhkan kolaborasi dengan kantor pertanahan untuk memastikan batas fisik lahan tersebut, sebagaimana yang ditafsirkan oleh Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021 juncto ketentuan pendaftaran tanah dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pedoman Eksekusi SK Dirjen Badilum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019. Dalam hal ini, Menteri ATR/BPN Nusron Wahid secara khusus merujuk pada Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021 sebagai dasar kewajiban tersebut dalam pernyataannya saat meninjau lokasi eksekusi pada 7 Februari 2025. Tanpa pengukuran ini, tidak ada jaminan bahwa lahan yang dieksekusi adalah benar-benar lahan objek sengketa dan bukan milik pihak ketiga yang tidak terlibat⁶.

Secara yuridis, ketiadaan pengukuran ulang oleh BPN sebelum eksekusi merupakan pelanggaran prosedur yang serius. Pengukuran ini merupakan syarat material untuk memastikan identitas dan batas-batas bidang tanah yang akan dieksekusi, bukan sekadar formalitas administratif. Dalam konteks hukum benda, identitas dan batas-batas tanah merupakan unsur esensial dalam menentukan objek hak milik. Tanpa verifikasi fisik tersebut, eksekusi yang dilakukan berisiko tinggi mengenai bidang tanah yang berbeda dari yang dimaksud dalam putusan pengadilan.

2. Konflik Norma antara Kekuatan Putusan Inkracht dan Perlindungan SHM Pihak Ketiga

Selain itu, kasus ini menimbulkan konflik normatif antara dua prinsip hukum yang sangat kuat. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) secara prinsipnya harus dilaksanakan dan tidak dapat dihalangi; di sisi lain, pemegang SHM yang memperoleh hak melalui transaksi yang sah dan terdaftar di BPN berhak atas perlindungan hukum sebagai pihak beriktikad baik.

⁶ Pengosongan Lahan Sengketa di Bekasi, Menteri ATR/BPN: Tidak Ada Koordinasi - TABIRkota | Dari Banua Untuk Dunia
<https://share.google/kVvtpOufQiEjiDBp>

PN Cikarang menyatakan bahwa sertifikat-sertifikat lain yang tidak sesuai dengan putusan pengadilan, termasuk yang diperoleh melalui pemecahan SHM Nomor 325, tidak lagi memiliki kekuatan hukum karena amar putusan. Mahkamah Agung menguatkan putusan tersebut hingga berkekuatan hukum tetap, dengan amar putusan yang menurut pihak PN Cikarang mencakup pembatalan sertifikat-sertifikat turunan dari SHM Nomor 325. Namun, Menteri ATR/BPN berpendapat bahwa sertifikat SHM yang dimiliki warga tetap sah di mata BPN. Ini karena dalam keputusan pengadilan tidak ada perintah kepada BPN untuk membatalkan sertifikat tersebut secara administratif atau formal.

Disharmoni antara pembatalan sertifikat secara yudisial dengan pencatatan status sertifikat secara administratif di BPN inilah yang menciptakan kekosongan informasi, sehingga ketika pengembang Cluster Setia Mekar Residence 2 melakukan pengecekan di BPN pada tahun 2019, ia memperoleh informasi bahwa sertifikat dalam kondisi bersih. Dalam perspektif hukum benda, seseorang yang memperoleh hak atas tanah berdasarkan informasi resmi dari otoritas pertanahan yang kompeten dan tidak ada indikasi sengketa atau pembatalan dapat diklasifikasikan secara yuridis sebagai pembeli beriktikad baik. Asas ini juga diakui dalam yurisprudensi Mahkamah Agung, yang melindungi pembeli beriktikad baik meskipun terdapat permasalahan hukum pada sertifikat sebelumnya. Perlindungan terhadap pembeli beriktikad baik ini antara lain diakui dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 yang menegaskan bahwa pembeli beriktikad baik tetap dilindungi meskipun kemudian diketahui bahwa ada kesalahan hukum pada sertifikat yang mendasari transaksi tersebut.

3. Pelanggaran Asas Kepastian Hukum dan Asas Publisitas

Salah satu fungsi krusial dari sistem pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Asas publisitas dalam hukum benda mensyaratkan bahwa penyerahan dan pembebanan hak kebendaan atas benda tidak bergerak harus didaftarkan dalam register umum agar dapat diketahui oleh siapapun. Jika BPN tidak mencatat adanya sita eksekusi suatu tanah, meskipun PN Bekasi mengklaim telah mendaftarkan sita eksekusi ke BPN Kabupaten Bekasi pada tanggal 3 Maret 2020, maka sistem publisitas pertanahan mengalami kegagalan fungsi yang serius.

Berdasarkan penelusuran, BPN Kabupaten Bekasi menyatakan tidak pernah menerima permohonan pengukuran dari pengadilan sebelum eksekusi dilaksanakan. Akibatnya, otoritas pertanahan tidak memverifikasi batas lahan secara fisik.⁷ Akibatnya, ketika pengembang Cluster Setia Mekar Residence 2 melakukan pengecekan di BPN pada tahun 2019, sertifikat dinyatakan tidak ada sengketa, blokir, atau penyitaan. Kerugian pihak ketiga juga disebabkan oleh ketidaksepakatan prosedural antara pengadilan dan BPN dalam hal permohonan pengukuran ini. Dengan demikian, tanggung jawab atas peristiwa salah gusur ini tidak dapat dibebankan sepenuhnya kepada satu pihak; sebaliknya, itu harus dianggap sebagai bagian dari rangkaian kegagalan prosedural yang melibatkan kerja sama antara pengadilan dan lembaga pertanahan.

C. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga Beriktikad Baik

1. Landasan Hukum Perlindungan Pihak Ketiga

Perlindungan terhadap pihak ketiga beriktikad baik memiliki dasar yang kuat dalam hukum perdata Indonesia. Menurut Pasal 1977 ayat (1) UU Perdata, seseorang yang memiliki benda bergerak dianggap sebagai pemiliknya; namun, ketentuan ini tidak berlaku secara langsung untuk benda tidak bergerak, spirit perlindungan terhadap pemegang yang jujur tetap berlaku. Untuk benda tidak bergerak,

⁷Suhaiela Bahfein dan Hilda B. Alexander, "Soal Sengketa Lahan di Setia Mekar, BPN Bekasi Tak Terima Permohonan Ukur Tanah dari Pengadilan", Kompas.com, 8 Februari 2025

perlindungan dibuat melalui sistem pendaftaran tanah publik dan kekuatan pembuktian SHM sebagai tanda kepemilikan⁸.

Lebih lanjut, Pasal 570 KUH Perdata menjamin bahwa hak milik adalah hak yang paling penting dan mendapat perlindungan hukum yang kuat; hak ini hanya dapat dilanggar dengan alasan dan cara yang ditentukan oleh undang-undang.⁹ Hak milik atas tanah yang diperoleh secara sah melalui jual beli dan didukung oleh sertifikat hak milik (SHM) yang sah memiliki perlindungan hukum yang kuat. Dalam kasus ini, pihak ketiga seperti Asmawati, Mursiti, Siti Muhijah, Yeldi, dan BPR yang memegang SHM atas bidang tanah mereka berhak mendapat perlindungan penuh dari tindakan penggusuran yang tidak didasarkan pada putusan pengadilan yang secara eksplisit mencakup objek tanah milik mereka.

2. Gugatan Ganti Rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata

Berdasarkan Pasal 1365 Kode Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum, pihak ketiga yang dirugikan oleh kesalahan prosedur eksekusi memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan gugatan ganti rugi. Dalam hal ini, keempat komponen perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut.

Pertama, terdapat perbuatan melawan hukum berupa pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai prosedur. Dalam hal ini, tanpa melakukan pengukuran ulang batas lahan oleh BPN, sebagaimana ditafsirkan dalam Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021,¹⁰ serta sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997¹¹ dan Pedoman Eksekusi SK Dirjen Badilum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019,¹² sehingga mengenai bangunan milik pihak ketiga yang berada di luar objek sengketa.

Kedua, pihak yang melaksanakan eksekusi, PN Cikarang, melakukan kesalahan, yaitu tidak memastikan secara fisik dan teknis batas tanah yang akan dieksekusi. Tidak berkolaborasi dengan BPN untuk memastikan batas fisik lahan sebelum eksekusi dilakukan, sehingga eksekusi melampaui batas objek yang seharusnya. Ketiga, terdapat kerugian nyata berupa hancurnya bangunan beserta isinya dan hilangnya tempat tinggal atau tempat usaha yang menyebabkan kerugian materiil yang signifikan. Keempat, terdapat hubungan kausal langsung antara kesalahan prosedur eksekusi dengan kerugian yang dialami pihak ketiga.

Mengingat pelaksana eksekusi adalah pengadilan yang merupakan lembaga negara, maka gugatan ganti rugi juga dapat didasarkan pada Pasal 1366 KUHPPerdata, yang mengatur tanggung jawab atas kelalaian dan kekuranghati-hatian dalam melaksanakan kewajiban hukum. Ada dua pihak yang dapat digugat secara perdata: (1) pihak yang mengajukan permohonan eksekusi (ahli waris pemenang gugatan) apabila terbukti bahwa eksekusi dilakukan di bidang tanah yang bukan objek sengketa; dan (2) PN Cikarang sebagai pelaksana eksekusi jika terbukti tidak menyampaikan salinan penetapan sita kepada BPN sebagaimana seharusnya, sehingga batas fisik lahan tidak dapat dipastikan dan eksekusi melampaui objek yang ditetapkan dalam putusan.

3. Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)

Berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR juncto Pasal 208 HIR atau Pasal 206 ayat (6) RBg juncto Pasal 227 RBg, pihak ketiga yang terdampak eksekusi juga dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet atau perlawanan eksekusi) selain gugatan ganti rugi. Dalam kasus ini, pihak

⁸ Pasal 1977 ayat (1) Hak Revindikasi dari Pemilik <https://share.google/1K15Iu08hXVoDPjCg>

⁹ Pasal 579 KUHPerdata Sumber: Hukumonline <https://share.google/u8SOscBC1kRgq9b4h>

¹⁰ PP No. 18 Tahun 2021 <https://share.google/Yi8uNhFU4kM3ahqy4>

¹¹ PP No. 24 Tahun 1997 <https://share.google/jaBgTWJGfuk3LkgSA>

¹² JDIH MAHKAMAH AGUNG RI <https://share.google/F6yeLQVz04GRi9aSD>

ketiga yang memiliki hak kepemilikan atas benda yang tereksekusi dapat mengajukan perlawanan atas eksekusi tersebut ke pengadilan yang berwenang. Hak-hak pihak ketiga yang tidak terlibat dalam sengketa pokok tetapi terpengaruh oleh eksekusi putusan dilindungi oleh *derden verzet*.

Secara praktis, warga dan pengembang Cluster Setia Mekar Residence 2 telah mengambil langkah ini dengan mengajukan gugatan balik ke PN Cikarang dari Januari hingga Februari 2025. Selain itu, gugatan individual juga diajukan, di antaranya oleh Surung Sianipar, serta gugatan dari bank pemberi kredit KPR yang memiliki hak tanggungan atas properti-properti yang terdampak eksekusi. Upaya hukum ini mencerminkan bahwa sistem hukum Indonesia menyediakan mekanisme perlindungan bagi pihak ketiga beritikad baik, meskipun efektivitasnya tetap bergantung pada kecepatan dan kualitas proses peradilan.

4. Tanggung Jawab Negara atas Kesalahan Lembaga Peradilan

Kasus ini juga membuka perdebatan tentang tanggung jawab negara atas kesalahan yang dilakukan oleh lembaga peradilan dalam menjalankan eksekusi. Dalam perspektif hukum perdata, sebagai perwakilan negara dalam penegakkan hukum, lembaga peradilan bertanggung jawab untuk menjamin bahwa setiap eksekusi dilakukan dengan tingkat kehati-hatian yang tinggi, terutama jika eksekusi tersebut berkaitan dengan benda tidak bergerak yang terdaftar atas nama pihak lain. Kegagalan untuk memenuhi persyaratan tersebut dapat dianggap sebagai tindakan pemerintah yang tidak sah (perbuatan melawan hukum oleh pemerintah), yang menimbulkan tanggung jawab untuk mengembalikan kerugian yang timbul.

Komisi Yudisial (KY) terlibat dalam penyelidikan kasus ini dengan mengusut dua dugaan pelanggaran pada saat yang sama.¹³ Dalam konferensi pers daring pada 12 Februari 2025, Joko Sasmito, Ketua Bidang Pengawasan Hakim dan Investigasi KY, menyatakan bahwa laporan tentang dugaan salah eksekusi lahan di Tambun akan diteliti lebih lanjut dengan meminta keterangan dan kelengkapan dari saksi dan pelapor. Selain itu, KY menyatakan akan melakukan pemeriksaan terhadap terlapor terkait dugaan hilangnya putusan PN Cikarang e-court yang menjadi dasar eksekusi. Penyelidikan KY ini sangat penting untuk menegaskan bahwa hakim dan pejabat pengadilan bertanggung jawab atas tindakan mereka, serta untuk memberikan keadilan nyata bagi korban penggusuran yang tidak semestinya kehilangan rumah atau tempat usaha mereka.

SIMPULAN

Pelaksanaan eksekusi oleh PN Cikarang mengandung cacat prosedur yang serius. Sebagaimana ditafsirkan dari Pasal 93 PP Nomor 18 Tahun 2021 juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 dan SK Dirjen Badilum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019, proses koordinasi dan permohonan pengukuran ulang batas lahan kepada BPN gagal dilakukan sesuai dengan rencana. meskipun putusan telah berkekuatan hukum tetap. Jika otoritas pertanahan tidak melakukan verifikasi fisik batas lahan, eksekusi akan melampaui batas objek sengketa dan mengenai tanah milik pihak ketiga yang tidak terlibat dalam perkara. Hal ini melanggar asas kepastian hukum dan publisitas dalam hukum benda. Selain itu, peristiwa ini menunjukkan bahwa ada disharmoni antara pencatatan status sertifikat secara administratif di BPN dan pembatalan sertifikat secara yudisial menyebabkan kekosongan data dan kerugian bagi pihak ketiga.

Dalam hal perlindungan hukum, SHM milik pihak ketiga tetap sah secara hukum berdasarkan Pasal 570 KUHPerdara juncto SEMA Nomor 7 Tahun 2012 selama belum ada putusan yang secara

¹³ KY usut dugaan salah eksekusi lahan di Tambun oleh PN Cikarang - ANTARA News <https://share.google/sloAUvjOMu7oxZdcB>

tegas membatalkannya. Upaya hukum yang tersedia termasuk pelaporan kepada Komisi Yudisial untuk penegakan akuntabilitas perilaku hakim, seperti yang dibuktikan dengan pengusutan KY atas kasus ini sejak Februari 2025; gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1366 KUH Perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dan kelalaian organ negara, dan gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR juncto Pasal 208 HIR.

SARAN

Kasus penggusuran di Cluster Setia Mekar Residence 2, Tambun Selatan tahun 2025 telah mengungkap celah serius dalam sistem hukum pelaksanaan eksekusi putusan pengadilan atas benda tidak bergerak di Indonesia, sekaligus menjadi pengingat bahwa kepastian hukum tidak dapat diwujudkan hanya melalui adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, melainkan juga melalui prosedur pelaksanaannya yang tertib dan terkoordinasi. Oleh karena itu, Mahkamah Agung perlu mempertegas dan memperinci pedoman teknis eksekusi putusan atas benda tidak bergerak dengan secara eksplisit mewajibkan koordinasi formal dengan BPN dan pengukuran ulang batas lahan sebelum eksekusi dilaksanakan sebagai syarat sah prosedur eksekusi. Sejalan dengan itu, BPN perlu meningkatkan sistem respons dan koordinasi aktif dengan pengadilan, khususnya dengan memastikan bahwa setiap undangan constatering atau pemberitahuan eksekusi yang diterima ditindaklanjuti secara resmi, serta secara proaktif mengingatkan pengadilan apabila permohonan pengukuran yang diwajibkan belum diajukan sebelum eksekusi dilaksanakan, agar sistem publisitas pertanahan dapat berfungsi secara efektif dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga beritikad baik.

Di sisi lain, pemerintah perlu mempertimbangkan pembentukan mekanisme kompensasi yang lebih cepat dan sederhana bagi pihak ketiga yang dirugikan akibat kesalahan eksekusi putusan pengadilan, mengingat jalur gugatan perdata konvensional memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Adapun bagi masyarakat yang hendak membeli tanah atau bangunan, disarankan untuk tidak hanya melakukan pengecekan sertifikat di BPN, tetapi juga memeriksa riwayat perkara melalui Sistem Informasi Penelusuran Perkara (SIPP) Mahkamah Agung untuk mengetahui apakah terdapat sengketa atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan bidang tanah yang akan dibeli, sehingga risiko kerugian akibat sengketa lama yang tidak tercermin dalam data BPN dapat diminimalkan.

REFERENSI

- ANTARA News. (2025). *KY usut dugaan salah eksekusi lahan di Tambun oleh PN Cikarang*. <https://share.google/sloAUvjOMu7oxZdcb>
- BBC News Indonesia. (2025). "Sertifikat ganda" di Bekasi gusur rumah warga: Mengapa BPN terbitkan sertifikat di atas tanah sengketa? <https://www.bbc.com/indonesia/articles/cx2yv2dpr4do>
- Hukumonline. (2018). *Pasal 1977 ayat (1): Hak revindikasi dari pemilik*. <https://share.google/1K15lu08hXVoDPjCg>
- Hukumonline. (2023). *Isi Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum*. <https://share.google/m4dXv1LK5QbbojLKd>
- Hukumonline. (2024). *Pasal 579 KUH Perdata*. <https://share.google/u8SOscBC1kRgq9b4h>
- Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>
- Kompas.com. (2025, February 8). *Soal sengketa lahan di Setia Mekar, BPN Bekasi tak terima permohonan*. <https://www.kompas.com/properti/read/2025/02/08/120000521/soal-sengketa-lahan-di-setia-mekar-bpn-bekasi-tak-terima-permohonan>



- Kompas.com. (2025, February 13). *Ihwal eksekusi lahan di Bekasi: Nusron vs PN Cikarang, KY turun tangan*. <https://www.kompas.com/properti/read/2025/02/13/053000121/ihwal-eksekusi-lahan-di-bekasi--nusron-vs-pn-cikarang-ky-turun-tangan>
- Kumparan. (2025, February 3). *Fakta-fakta warga Tambun yang rumahnya digusur meski punya SHM, kini melawan*. <https://kumparan.com/kumparannews/fakta-fakta-warga-tambun-yang-rumahnya-digusur-meski-punya-shm-kini-melawan-24QX6q0d7vQ>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2025). *Eksekusi pengosongan tanah oleh PN Cikarang sudah benar*. <https://share.google/lwEb9AP3ejmBexFuR>
- Saraswati, R. (2024). *Buku ajar hukum benda*. Universitas Katolik Soegijapranata.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- TABIRkota. (2025). *Pengosongan lahan sengketa di Bekasi, Menteri ATR/BPN: Tidak ada koordinasi*. <https://share.google/kVvtpOufQiJEjiDBp>
- Theresia, L., Widia, N., & Wijayati. (2026). *Rangkuman hukum perdata: Benda tidak bergerak* [Unpublished manuscript].