Unes Journal of Swara Justisia
e-ISSN: 2579-4914 | p-ISSN: 2579-4701
Volume 10, Issue 3, Oktober 2026
https://swarajustisia.unespadang.ac.id

Hambatan Eksekusi dan Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Perkara Perdata: Analisis Putusan Nomor 48/Pet.G/1993/Pen Kdi dan Penetapan *Non-Executable* Nomor 11/Pen.pdt/Eks/1996/PN Kdi

Tegar Haikal Ramadhan [1*], Ma'ruf Akib [1], Andi Muhammad Jafar [1]
[1] Universitas Muhammadiyah Kendari, Kendari, Sulawesi Tenggara, Indonesia

[*]Corresponding Author: andimuhammad.jafar@umkendari.ac.id

Info Artikel
Direvisi, 19-10-2026
Diterima, 20-11-2026
Dipublikasi, 01-12-2026

Kata Kunci:
Eksekusi Putusan Perdata, *Inkracht Van Gewijsde, Non-Executable*, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum

Abstrak

Penelitian ini menganalisis persoalan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kendari yang diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA tidak dapat dilaksanakan (*Non-executable*). Serta implikasi hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi jo. 48/Pdt.G/1993/PN Kdi tanggal 7 November 2025 yang menyatakan putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan (*Non-executable*). Penelitian ini menganalisis faktor yuridis dan faktual yang menyebabkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi tidak dapat dilaksanakan pada tahap eksekusi serta menganalisis perlindungan hukum bagi pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut setelah adanya penetapan *non-executable*. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tidak identik dengan kemampuan suatu putusan untuk dilaksanakan secara konkret. Tahap eksekusi tetap memerlukan kesesuaian antara amar putusan, identitas dan kondisi objek, serta terpenuhinya persyaratan yuridis dan faktual. Dalam perkara yang dikaji, proses konstatering pada 30 Oktober 2025 mendahului penetapan non-executable pada 7 November 2025. Hal tersebut memperlihatkan bahwa persoalan eksekusi tidak dapat dianalisis hanya dari sisi kepatuhan pihak yang kalah, tetapi juga dari sisi teridentifikasinya dan keterlaksanaan objek sengketa. Perlindungan hukum bagi pihak yang dimenangkan harus dipahami sebagai jaminan tersedianya mekanisme pelaksanaan putusan yang sah dan efektif, tanpa mengabaikan hak pihak lain dan kondisi hukum objek.

Keywords:
Civil Judgment Enforcement; Inkracht Van Gewijsde; Non-Executable; Legal Certainty; Legal Protection

Abstract

This study analyzes the issue of the unenforceability (non-executable) of the Kendari District Court Judgment Number 48/Pdt.G/1993/PN Kendari—which was subsequently upheld by the Southeast Sulawesi High Court Judgment Number 14/PDT/1995/PT.SULTRA—as well as the legal implications of the Order issued by the Head of the Kendari District Court (Number 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi in conjunction with 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, dated November 7, 2025) declaring the judgment unenforceable. The study examines the juridical and factual factors preventing the execution of the Kendari District Court Judgment Number 48/Pdt.G/1993/PN Kdi and analyzes the legal protection afforded to the prevailing party following the declaration of unenforceability. A normative legal research method was employed, utilizing statutory, case, and conceptual approaches. The findings indicate that the status of a judgment having permanent legal force (inkracht van gewijsde) is not synonymous with its capacity for concrete enforcement. The execution stage requires alignment between the judgment's operative part (amar putusan), the identity and condition of the object, and the fulfillment of necessary juridical and factual requirements. In the case under review, the verification process (konstatering) conducted on October 30, 2025, preceded the

DOI: https://doi.org/10.31933/g2smdp58
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

declaration of unenforceability on November 7, 2025. This demonstrates that execution issues cannot be analyzed solely in terms of the losing party's compliance, but must also consider the identifiability and enforceability regarding the object itself. Legal protection for the prevailing party must be understood as a guarantee of a lawful and effective mechanism for enforcing the judgment, without disregarding the rights of other parties or the legal status of the object.

PENDAHULUAN

Putusan pengadilan merupakan instrumen utama dalam penyelesaian sengketa perdata. Namun, kemenangan melalui putusan belum selalu identik dengan terpenuhinya hak secara nyata. Nilai praktis putusan baru dapat dirasakan apabila amar putusan dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum. Karena itu, eksekusi merupakan tahap penting dalam sistem peradilan perdata karena menjadi jembatan antara kepastian hukum yang bersifat yuridis dan pemulihan hak yang bersifat konkret.

Dalam hukum acara perdata, pelaksanaan putusan berada di bawah perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. ketentuan hukum acara yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan merujuk pada *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg), khususnya Pasal 206 RBg.[1] Ketentuan mengenai eksekusi juga berkaitan dengan Pasal 54 dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.[2] Literatur terbaru menunjukkan bahwa hambatan eksekusi dapat berupa tidak jelasnya atau tidak terlaksananya amar, perubahan status objek, penguasaan objek oleh pihak ketiga, serta persoalan teknis dan kelembagaan. secara khusus mengidentifikasi objek yang dikuasai pihak ketiga dan perubahan status objek sebagai persoalan yang dapat menyebabkan eksekusi menjadi kompleks.[3]

Perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi merupakan sengketa perdata yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari pada 22 September 1994. Putusan tersebut kemudian diperiksa pada tingkat banding dan dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA tanggal 5 Juni 1995. Berdasarkan rangkaian putusan tersebut, pihak yang memperoleh kemenangan mengajukan permohonan pelaksanaan putusan terhadap objek tanah yang berada di kawasan Tapak Kuda, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari.

Permohonan eksekusi tersebut baru kembali memperoleh perhatian pada tahun 2025. Pada 30 Oktober 2025, Pengadilan Negeri Kendari melakukan *konstatering* atau pemeriksaan dan pencocokan objek yang dimohonkan untuk dieksekusi. Objek tersebut dalam pemberitaan disebut memiliki luas kurang lebih 249.021 m². *Konstatering* dilakukan untuk menilai kesesuaian antara objek yang tercantum dalam putusan dengan kondisi objek secara fisik dan faktual di lapangan.

Setelah proses tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Kendari menerbitkan Penetapan Nomor 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi jo. 48/Pdt.G/1993/PN Kdi pada 7 November 2025. Penetapan tersebut menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA tidak dapat dilaksanakan. Informasi mengenai proses *konstatering* dan penetapan tersebut juga diberitakan serta dimuat dalam kliping UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Sulawesi Tenggara. Pemberitaan tersebut dapat digunakan untuk menggambarkan kronologi, tetapi alasan hukum penetapan tetap harus dianalisis berdasarkan salinan resmi penetapan dan dokumen perkara.

[1] Republik Indonesia. Rechtsreglement Voor de Buitengewesten (RBG), Ketentuan Mengenai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

[2] UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN.

[3] Della Gunawan, Della Aditya Gunawan, and Mochammad Ridho Saputra, "Pelaksanaan Eksekusi Putusan Perdata: Tantangan Dan Efektivitas Penegakan Hukum.," *Indonesian Journal of Law* 3, no. 3 (2026): 101–8.

Kasus ini menunjukkan adanya perbedaan antara kekuatan hukum tetap dan kemampuan suatu putusan untuk dilaksanakan. Putusan yang telah *inkracht* tetap mempunyai kekuatan mengikat, tetapi pelaksanaannya terhadap objek tertentu harus memenuhi persyaratan hukum dan faktual. Oleh karena itu, perkara ini tidak hanya berkaitan dengan keengganan pihak yang kalah untuk melaksanakan putusan, tetapi juga menyangkut kejelasan identitas objek, kondisi objek, kemungkinan perubahan status objek, serta perlindungan terhadap pihak lain yang mungkin mempunyai kepentingan hukum.

Perkembangan tersebut memperlihatkan persoalan hukum yang lebih spesifik daripada sekadar keterlambatan eksekusi. Terdapat perbedaan antara putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan yang dapat dilaksanakan terhadap objek tertentu. Pembedaan ini penting karena *inkracht* berkaitan dengan finalitas dan kekuatan mengikat putusan, sedangkan *executable* berkaitan dengan terlaksananya amar terhadap keadaan konkret pada tahap eksekusi.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan dua masalah: (1) Hambatan yuridis dan faktual apa yang menyebabkan Putusan Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi tidak dapat dilaksanakan pada tahap eksekusi; dan (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut setelah adanya penetapan *non-executable*. Penelitian ini bertujuan memberikan analisis terhadap hubungan antara *inkracht van Gewich,* eksekusi, objek sengketa, dan perlindungan hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan terdiri atas pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (case approach), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan mengenai pelaksanaan putusan perdata dan kekuasaan kehakiman Pasal 54 sampai dengan pasal 55 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009. Pendekatan kasus digunakan untuk merekonstruksi rangkaian hukum Perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi sampai dengan penetapan non-executable tahun 2025. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep inkracht van gewijsde, eksekusi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum.

Bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, HIR/RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Putusan Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, Putusan Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA, dan Penetapan Nomor 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi jo. 48/Pdt.G/1993/PN Kdi. Bahan hukum sekunder berupa artikel jurnal ilmiah yang relevan dengan eksekusi putusan, perlindungan hukum, dan *derden verzet*. Pemberitaan tahun 2025 digunakan hanya untuk merekonstruksi perkembangan faktual yang belum tersedia dalam naskah awal, bukan sebagai pengganti dokumen putusan resmi.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif-preskriptif melalui inventarisasi norma, rekonstruksi fakta hukum, identifikasi isu hukum, interpretasi ketentuan, dan penarikan kesimpulan. Fakta yang hanya didukung pemberitaan dipisahkan dari fakta yang harus dibuktikan melalui dokumen primer.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Putusan Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi

Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi merupakan putusan dalam perkara perdata yang kemudian diperiksa pada tingkat banding dan dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA tanggal 5 Juni 1995. Secara yuridis, keberadaan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menempatkan putusan tersebut sebagai dasar bagi para pihak untuk memperoleh kepastian

mengenai penyelesaian sengketa yang telah diperiksa oleh pengadilan. Akan tetapi, kekuatan hukum tetap tidak dengan sendirinya identik dengan terlaksananya isi putusan secara konkret. Tahap pelaksanaan putusan mempunyai persoalan tersendiri karena menyangkut hubungan antara amar putusan dengan kondisi nyata objek yang hendak dieksekusi. Penelitian mengenai efektivitas eksekusi putusan perdata menunjukkan bahwa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap masih dapat menghadapi hambatan pada tahap implementasi, baik yang bersumber dari substansi hukum, struktur kelembagaan, maupun kondisi faktual di lapangan.[4]

Dalam konteks hukum acara perdata, eksekusi merupakan tahap untuk merealisasikan perintah yang telah ditetapkan dalam putusan. Oleh sebab itu, pelaksanaan putusan tidak boleh dipandang hanya sebagai tindakan administratif setelah perkara selesai diperiksa. Eksekusi merupakan bagian penting dari rangkaian penegakan hukum perdata karena pada tahap inilah hak yang telah diakui melalui putusan harus diupayakan untuk diwujudkan. Apabila tahap eksekusi tidak dapat berjalan secara efektif, kemenangan pihak yang berperkara berpotensi hanya memberikan kepastian hukum secara formal tanpa menghasilkan pemulihan hak secara nyata. Penelitian Gunawan, Gunawan, dan Saputra menunjukkan bahwa efektivitas eksekusi menjadi salah satu indikator penting untuk menilai apakah putusan pengadilan benar-benar mampu memberikan kepastian hukum dan pemulihan hak kepada pihak yang dimenangkan.[5]

Dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, perlu dibedakan secara tegas antara konsep *inkracht van gewijsde* dan konsep *executable*. *Inkracht van gewijsde* berkaitan dengan keadaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sedangkan *executable* berkaitan dengan kemampuan konkret untuk melaksanakan amar putusan terhadap objek dan pihak yang menjadi sasaran pelaksanaan. Pembedaan tersebut penting karena suatu putusan dapat tetap mempunyai kekuatan hukum tetap, tetapi pelaksanaannya menghadapi hambatan ketika kondisi objek pada saat eksekusi tidak lagi dapat dipastikan sesuai dengan keadaan ketika perkara diperiksa.

Dengan demikian, status *inkracht* tidak boleh ditafsirkan sebagai perintah bahwa pengadilan harus melakukan eksekusi secara mekanis tanpa melakukan pemeriksaan terhadap objek. Eksekusi tetap harus dilakukan berdasarkan amar putusan dan terhadap objek yang dapat diidentifikasi secara jelas. Penelitian mengenai mekanisme eksekusi perkara perdata di luar Jawa dan Madura menunjukkan bahwa efektivitas pelaksanaan putusan berkaitan erat dengan prosedur, kewenangan, dan kondisi pelaksanaan di lapangan.[6]

Kondisi tersebut menjadi semakin penting karena objek perkara yang dikaji merupakan tanah. Tanah sebagai objek eksekusi memiliki karakteristik yang berbeda dengan benda bergerak. Tanah mempunyai letak, batas, luas, identitas bidang, status penguasaan, dan data administrasi yang harus dapat dicocokkan. Apabila terjadi perbedaan antara uraian objek dalam putusan dengan keadaan aktual, pelaksanaan eksekusi dapat menimbulkan persoalan hukum baru. Karena itu, kepastian mengenai objek merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kepastian hukum dalam eksekusi.

Penelitian mengenai kualitas data pertanahan menunjukkan bahwa kualitas dan konsistensi data fisik maupun yuridis mempunyai hubungan langsung dengan kepastian hukum atas objek pendaftaran tanah. Ketidaksesuaian data dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai identitas dan batas bidang tanah yang pada akhirnya dapat memengaruhi proses

[4] Sholihin Halafah et al., "Efektivitas Eksekusi Putusan Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Di Pengadilan Negeri Sunggumina," *Journal of Lex Generalis (JLS)* 2, no. 3 (2022): 404–17.

[5] Della Gunawan, Della Aditya Gunawan, and Mochammad Ridho Saputra, "Pelaksanaan Eksekusi Putusan Perdata: Tantangan Dan Efektivitas Penegakan Hukum.," *Indonesian Journal of Law* 3, no. 3 (2026): 101–108.

[6] Indriana et al., "Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa Dan Madura Berdasarkan RBg Dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 12 (2025): 8755–8762, https://doi.org/10.56338/jks.v8i12.8405.

penyelesaian sengketa.[7] Dalam konteks perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, temuan tersebut relevan untuk menjelaskan mengapa pemeriksaan objek melalui konstatering mempunyai arti penting sebelum eksekusi dilakukan.

Selain itu, jangka waktu yang sangat panjang antara lahirnya putusan dengan pelaksanaan eksekusi juga merupakan faktor yang patut diperhatikan. Putusan tingkat pertama berasal dari tahun 1994 dan putusan banding dari tahun 1995, sedangkan proses konstatering baru dilakukan pada tahun 2025. Rentang waktu tersebut dapat menyebabkan kondisi fisik maupun administrasi objek mengalami perubahan. Penelitian ini tidak menyatakan bahwa perubahan tersebut pasti terjadi tanpa dokumen primer, tetapi secara metodologis rentang waktu tersebut memberikan alasan kuat bagi pengadilan untuk melakukan pemeriksaan objek secara cermat sebelum eksekusi dilaksanakan.

Kepastian mengenai objek tanah juga berkaitan dengan sistem administrasi pertanahan. Pendaftaran tanah mempunyai fungsi penting dalam menyediakan data fisik dan data yuridis yang dapat digunakan untuk memberikan kepastian mengenai suatu bidang tanah. Avivah, Sutaryono, dan Andari menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah.[8] Oleh karena itu, data pertanahan mempunyai relevansi tidak hanya dalam konteks administrasi, tetapi juga dalam penyelesaian sengketa dan pelaksanaan putusan pengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut, kedudukan Putusan Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi dapat dipahami melalui dua dimensi. Pertama, dimensi yudisial, yaitu keberadaan putusan sebagai produk pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum. Kedua, dimensi eksekutorial, yaitu kemampuan konkret untuk menerapkan amar putusan terhadap objek tertentu. Kedua dimensi tersebut harus dipisahkan agar penetapan *non-executable* tidak keliru ditafsirkan sebagai pembatalan terhadap putusan pokok.

Proses *Konstatering* dan Penetapan *Non-Executable* Tahun 2025

Pada tanggal 30 Oktober 2025, Pengadilan Negeri Kendari melakukan konstatering terhadap objek yang dimohonkan untuk dieksekusi di kawasan Tapak Kuda, Kelurahan Korumba, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari. Dalam konteks eksekusi tanah, konstatering mempunyai fungsi penting karena memungkinkan pengadilan mencocokkan objek sebagaimana tercantum dalam putusan dengan kondisi aktual di lapangan. Dengan demikian, konstatering bukan merupakan pemeriksaan ulang terhadap pokok perkara, melainkan bagian dari upaya memastikan bahwa pelaksanaan putusan dilakukan terhadap objek yang tepat.

Kebutuhan melakukan konstatering semakin besar ketika objek sengketa telah mengalami perjalanan waktu yang panjang. Kondisi tanah pada saat pemeriksaan perkara tidak selalu identik dengan kondisi ketika eksekusi hendak dilaksanakan. Perubahan batas, penggunaan tanah, penguasaan fisik, administrasi pertanahan, dan keberadaan pihak lain dapat memengaruhi kemampuan pengadilan untuk melaksanakan amar putusan. Oleh karena itu, pemeriksaan lapangan dapat menjadi instrumen penting untuk mencegah kesalahan objek dalam eksekusi.

Dalam perkara yang diteliti, konstatering tersebut kemudian diikuti dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi jo. 48/Pdt.G/1993/PN Kdi tanggal 7 November 2025 yang menyatakan bahwa putusan yang dimohonkan pelaksanaannya tidak dapat dilaksanakan. Rangkaian tersebut menunjukkan bahwa pengadilan tidak langsung melakukan tindakan eksekusi riil, tetapi terlebih dahulu

[7] Rudi Herlianto Hapsoro, Andri Hernandi, and Rizqi Abdulharis, "Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah Di Indonesia," *Tunas Agraria* 7, no. 3 (2024): 368–88, https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.336.

[8] Lisnadia Nur Avivah, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah," *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210, https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

melakukan pemeriksaan terhadap objek. Pola tersebut sejalan dengan kebutuhan untuk memastikan kesesuaian antara amar putusan dan objek eksekusi.

Istilah *non-executable* perlu ditempatkan secara hati-hati. *Non-executable* tidak secara otomatis berarti putusan pokok telah dibatalkan. Istilah tersebut lebih tepat dipahami dalam konteks kemampuan melaksanakan amar terhadap keadaan konkret yang ditemukan pada tahap eksekusi. Dengan demikian, perlu dibedakan antara hilangnya kekuatan hukum putusan dengan keadaan ketika putusan tidak dapat diterapkan terhadap objek tertentu.

Pembedaan tersebut penting untuk memberikan perlindungan terhadap pihak yang memenangkan perkara sekaligus mencegah kesalahan dalam eksekusi. Apabila pengadilan memaksakan pelaksanaan terhadap objek yang tidak dapat diidentifikasi secara pasti, tindakan tersebut dapat merugikan pihak lain dan bahkan menimbulkan sengketa baru. Sebaliknya, apabila pengadilan menyatakan putusan tidak dapat dilaksanakan tanpa memberikan alasan yang jelas, pihak yang menang dapat kehilangan kepastian mengenai bagaimana hak yang telah diperolehnya melalui putusan dapat direalisasikan.

Dalam perkara pertanahan, kualitas data objek menjadi faktor penting dalam pelaksanaan eksekusi. Hapsoro, Hernandi, dan Abdulharis menekankan bahwa kualitas data bidang tanah merupakan bagian penting dalam menciptakan kepastian hukum objek pendaftaran tanah.[9] Hal tersebut menunjukkan bahwa perbedaan atau ketidakakuratan data bidang tanah dapat mempunyai konsekuensi terhadap kepastian objek ketika terjadi sengketa.

Selain data fisik, administrasi pertanahan juga harus dapat ditelusuri dengan baik. Digitalisasi arsip pertanahan mempunyai manfaat untuk mempercepat pelayanan dan meningkatkan pengelolaan dokumen, tetapi dokumen hasil digitalisasi tetap membutuhkan autentikasi dan legalisasi agar memiliki kekuatan pembuktian yang memadai.[10] Dengan demikian, pengadilan dalam proses eksekusi membutuhkan dokumentasi yang dapat dipertanggungjawabkan untuk mencocokkan objek putusan dengan objek di lapangan.

Berdasarkan perspektif tersebut, konstatering dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi dapat dipahami sebagai mekanisme kehati-hatian eksekutorial. Pengadilan perlu memastikan bahwa tindakan yang dilakukan tidak melampaui amar putusan dan tidak mengenai objek atau pihak yang secara hukum tidak menjadi sasaran putusan. Hal ini sekaligus menjelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi tidak semata-mata merupakan persoalan keberadaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, melainkan juga persoalan kesiapan objek untuk dilaksanakan.

Faktor yang Menghambat Keterlaksanaan Putusan

Hambatan pertama adalah persoalan identifikasi dan kesesuaian objek. Eksekusi terhadap tanah mensyaratkan adanya objek yang dapat ditentukan secara konkret. Identitas tersebut dapat mencakup letak, luas, batas, dan data administrasi bidang tanah. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara uraian dalam putusan dan kondisi aktual, pengadilan menghadapi risiko melakukan eksekusi terhadap objek yang keliru.

Masalah tersebut mempunyai hubungan dengan kualitas administrasi pertanahan. Penelitian Rosmidah, Fathni, dan Yuseva menunjukkan bahwa pendaftaran tanah mempunyai fungsi penting dalam menciptakan kepastian hukum atas hak tanah, meskipun dalam praktik masih terdapat berbagai hambatan dalam pendaftaran, seperti rendahnya kesadaran hukum, persepsi mengenai biaya, dan prosedur administrasi.[11] Dalam konteks eksekusi, persoalan

[9] Hapsoro, Hernandi, and Abdulharis, "Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah Di Indonesia."

[10] Farista Dewi Anindyati, Abdul Haris Farid, and Dwi Wulan Titik Andari, "Urgensi Autentikasi Dan Legalisasi Arsip Pertanahan Hasil Digitalisasi," *Tunas Agraria* 3, no. 3 (2020), https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.121.

[11] Rosmidah Rosmidah, Indriya Fathni, and Fitria Yuseva, "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi," *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 4, no. 2 (2023): 273–85, https://doi.org/10.22437/zaaken.v4i2.23683.

administrasi tersebut dapat menjadi semakin penting apabila data tanah harus dicocokkan dengan putusan pengadilan yang telah berusia puluhan tahun.

Hambatan kedua adalah kemungkinan terjadinya perubahan kondisi objek. Perubahan kondisi fisik tanah dapat berupa perubahan penggunaan atau penguasaan. Sementara itu, perubahan kondisi yuridis dapat berkaitan dengan status hak, pencatatan administrasi, atau hubungan hukum dengan pihak lain. Penelitian mengenai struktur hukum hak atas tanah menunjukkan bahwa kompleksitas pengaturan pertanahan dan adanya tumpang tindih kebijakan dapat memengaruhi kepastian hukum atas tanah.[12]

Hambatan ketiga adalah kemungkinan adanya pihak ketiga yang mempunyai kepentingan hukum terhadap objek. Dalam hukum acara perdata dikenal mekanisme *derden verzet* sebagai instrumen perlindungan bagi pihak ketiga yang dirugikan oleh suatu putusan atau pelaksanaan eksekusi. Penelitian Maramis menunjukkan bahwa *derden verzet* dapat menjadi sarana perlindungan bagi pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan oleh pelaksanaan eksekusi, meskipun dalam praktik perlawanan tersebut harus didukung oleh kemampuan pembuktian mengenai hak atas objek yang disengketakan.[13]

Penelitian Baiquni, Islamy, dan Latifiani juga memperlihatkan bahwa keberadaan pihak ketiga dalam proses eksekusi dapat menimbulkan persoalan tersendiri karena pihak tersebut harus membuktikan dasar hak atau kepentingannya terhadap objek yang akan dieksekusi.[14] Dengan demikian, keberadaan pihak ketiga tidak otomatis membatalkan eksekusi, tetapi harus dinilai berdasarkan kedudukan hukum dan alat bukti yang dimilikinya.

Hal tersebut diperkuat oleh penelitian Juang dan Islam mengenai *derden verzet* terhadap penetapan konstatering tanah objek eksekusi. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa kepentingan pihak ketiga dapat bersinggungan langsung dengan tindakan konstatering dan eksekusi, sehingga perlindungan hukum terhadap pihak yang tidak menjadi pihak dalam perkara awal tetap harus diperhatikan.

Dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, keberadaan pihak ketiga tidak boleh langsung diasumsikan sebagai penyebab *non-executable* apabila tidak didukung dokumen primer. Oleh karena itu, penelitian harus membedakan antara fakta yang benar-benar tercantum dalam penetapan pengadilan dengan informasi yang hanya berasal dari pemberitaan. Penolakan masyarakat, keberadaan pihak lain, atau pengamanan aparat tidak otomatis dapat dikategorikan sebagai alasan yuridis *non-executable*.

Hambatan keempat adalah persoalan teknis pelaksanaan. Eksekusi tanah sering kali membutuhkan koordinasi antara pengadilan, panitera, juru sita, aparat keamanan, dan instansi lain yang berkaitan dengan administrasi pertanahan. Penelitian mengenai efektivitas eksekusi putusan perdata menunjukkan bahwa keberhasilan eksekusi dipengaruhi oleh substansi hukum, struktur kelembagaan, kultur hukum, serta sarana dan fasilitas yang tersedia.[15]

Hambatan kelima adalah kualitas perumusan amar putusan. Amar putusan harus memberikan perintah yang dapat dilaksanakan secara konkret. Semakin jelas identitas objek dan tindakan yang harus dilakukan, semakin kecil kemungkinan timbul persoalan interpretasi pada tahap eksekusi. Sebaliknya, amar yang tidak cukup jelas dapat menimbulkan kesulitan ketika diterapkan pada kondisi nyata.

---

[12] Rosmidah, M.Hosen, and Sasmiar, "Penataan Struktur Hukum Hak Atas Tanah Dalam Rangka Keadilan Dan Investasi," *Journal of Engineering Research* 5, no. 2 (2023): 209–44.

[13] Ivonne W. K. Maramis, "PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) SEBAGAI UPAYA MENANGGUHKAN EKSEKUSI," *Universitas Nusantara PGRI Kediri* 5, no. 5 (2017): 31–40.

[14] Muhammad Iqbal Baiquni, Ilma Maulana Fitra Islamy, and Dian Latifiani, "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Penangguhan Eksekusi," *Indonesian Journal of Legality of Law* 19, no. 1 (2022): 07–12, https://dx.doi.org/10.35973/sh.v19i2.2522.

[15] Halafah et al., "Efektivitas Eksekusi Putusan Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Di Pengadilan Negeri Sunggumina."

Hambatan keenam adalah perbedaan antara kondisi hukum formal dengan kondisi faktual objek. Penelitian tentang pelaksanaan eksekusi putusan perdata menegaskan bahwa persoalan eksekusi dapat muncul ketika objek mengalami perubahan status atau dikuasai oleh pihak ketiga. Oleh karena itu, pengadilan harus melakukan verifikasi sebelum memastikan bahwa amar putusan dapat dilaksanakan.

Hambatan ketujuh adalah persoalan pembuktian mengenai objek. Apabila data fisik dan data yuridis tidak konsisten, pengadilan akan mengalami kesulitan menentukan objek yang tepat. Penelitian mengenai kualitas data pertanahan menunjukkan bahwa data pertanahan yang berkualitas merupakan dasar penting untuk mendukung kepastian hukum dan pelayanan pertanahan.[16]

Dengan demikian, faktor penghambat dalam perkara ini tidak dapat direduksi menjadi satu penyebab tunggal. Analisis yang lebih tepat adalah membaginya menjadi tiga lapis, yaitu: pertama, status hukum putusan; kedua, sifat dan kejelasan amar; dan ketiga, kondisi aktual objek pada saat eksekusi. Ketiganya harus dianalisis secara berurutan agar dapat diketahui apakah hambatan bersifat administratif, teknis, faktual, atau benar-benar merupakan hambatan hukum yang menyebabkan putusan tidak dapat dilaksanakan.

Penetapan *Non-Executable* dalam Perspektif Kepastian Hukum

Kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan perdata tidak cukup hanya dilihat dari keberadaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kepastian hukum juga harus mencakup kejelasan mengenai apakah putusan tersebut dapat dilaksanakan dan bagaimana mekanisme pelaksanaannya. Dengan demikian, terdapat perbedaan antara kepastian mengenai hasil adjudikasi dan kepastian mengenai implementasi putusan.

Penetapan *non-executable* dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi menunjukkan adanya kondisi ketika putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menghadapi persoalan pada tahap implementasi. Kondisi tersebut menimbulkan ketegangan antara dua kepentingan hukum. Di satu sisi, pihak yang memenangkan perkara mempunyai kepentingan agar putusan benar-benar dilaksanakan. Di sisi lain, pengadilan mempunyai kewajiban memastikan bahwa pelaksanaan tidak dilakukan terhadap objek atau pihak yang secara hukum tidak dapat dikenai eksekusi.

Dalam perspektif kepastian hukum, tindakan memaksakan eksekusi terhadap objek yang tidak jelas justru dapat menimbulkan ketidakpastian baru. Eksekusi yang salah objek dapat melahirkan perkara baru, merugikan pihak lain, dan memperpanjang konflik pertanahan. Oleh karena itu, pemeriksaan terhadap objek sebelum eksekusi mempunyai fungsi preventif untuk menjaga agar pelaksanaan putusan tetap berada dalam batas hukum.

Kepastian hukum dalam pertanahan juga bergantung pada kualitas administrasi pertanahan. Penelitian mengenai pendaftaran tanah menunjukkan bahwa pendaftaran memberikan manfaat dalam memastikan status dan kepemilikan suatu bidang tanah.[17] Demikian pula, penelitian mengenai aspek hukum layanan sertifikat tanah elektronik menunjukkan bahwa modernisasi administrasi pertanahan harus tetap diarahkan untuk memperkuat kepastian hukum dan keandalan data.[18]

Persoalan kepastian hukum juga muncul apabila terdapat perubahan atau kesalahan dalam administrasi pertanahan. Putera, Abbas, dan Arifin mengkaji pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacat administrasi berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kajian tersebut memperlihatkan bahwa hubungan antara putusan pengadilan dan

[16] Muh Arif Suhattanto et al., "Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat," *WIDYA BHUMI* 1, no. 2 (2021): 87–100, https://doi.org/: 10.31292/wb.v1i2.11.

[17] Avivah, Sutaryono, and Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah."

[18] Dwi Wulan Titik Andari and Dian Aries Mujiburohman, "Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik," *Al-Adl : Jurnal Hukum* 15, no. 1 (2023): 154–70, https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367.

administrasi pertanahan dapat menghasilkan konsekuensi hukum lanjutan terhadap status suatu bidang tanah.[19]

Dalam konteks perkara yang diteliti, penetapan *non-executable* harus dipahami sebagai produk dalam tahap pelaksanaan, bukan sebagai putusan baru yang otomatis membatalkan putusan pokok. Pemahaman tersebut penting karena apabila *non-executable* disamakan dengan pembatalan putusan, maka akan terjadi kekeliruan dalam memahami akibat hukum penetapan tersebut.

Kepastian hukum juga menuntut agar alasan penetapan dapat diketahui secara jelas oleh para pihak. Pihak yang telah memenangkan perkara mempunyai hak untuk mengetahui mengapa putusan yang telah diperolehnya tidak dapat dilaksanakan. Kejelasan alasan tersebut menjadi dasar untuk menentukan apakah terdapat persoalan yang dapat diperbaiki, apakah objek perlu diverifikasi kembali, atau apakah tersedia mekanisme hukum lainnya.

Dalam konteks perlindungan hukum, kepastian mengenai alasan penetapan mempunyai arti yang sama penting dengan hasil penetapan. Tanpa alasan yang jelas, pihak yang berkepentingan akan kesulitan menentukan langkah hukum berikutnya. Karena itu, kualitas pertimbangan dalam penetapan eksekusi menjadi bagian dari jaminan kepastian hukum.

Penelitian mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan fidusia menunjukkan bahwa ketidakjelasan prosedur eksekusi dapat menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak, sehingga pelaksanaan eksekusi harus ditempatkan dalam kerangka perlindungan hak dan kepastian hukum.[20] Walaupun objek dan mekanisme eksekusinya berbeda dengan perkara tanah Tapak Kuda, prinsip mengenai pentingnya kepastian prosedural tetap relevan.

Dengan demikian, penetapan *non-executable* dapat dipandang sebagai mekanisme yang berfungsi mencegah pelaksanaan putusan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan terhadap objek tertentu. Akan tetapi, mekanisme tersebut harus disertai alasan hukum yang transparan agar tidak mengakibatkan pihak yang menang kehilangan kepastian mengenai status haknya.

Perlindungan Hukum bagi Pihak yang Dimenangkan

Perlindungan hukum terhadap pihak yang memenangkan perkara tidak berhenti ketika putusan memperoleh kekuatan hukum tetap. Pihak yang menang pada dasarnya membutuhkan mekanisme untuk mengubah kemenangan yudisial menjadi pemulihan hak yang nyata. Dengan demikian, eksekusi merupakan bagian integral dari perlindungan hukum bagi pemenang perkara.

Dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi, pihak yang memperoleh kemenangan telah mempunyai dasar putusan, tetapi kemudian menghadapi penetapan *non-executable*. Kondisi tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara kemenangan dalam proses adjudikasi dengan kemampuan memperoleh hasil konkret dari putusan. Oleh sebab itu, perlindungan hukum harus dipahami tidak hanya sebagai hak memperoleh putusan, tetapi juga sebagai hak memperoleh proses pelaksanaan yang sah, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan.

Perlindungan hukum bagi pihak yang menang dapat dibedakan menjadi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif diberikan melalui prosedur permohonan eksekusi, pemberitahuan kepada para pihak, pemeriksaan objek, dan pemberian kesempatan untuk menggunakan mekanisme keberatan yang tersedia. Perlindungan represif berkaitan dengan upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terdapat tindakan atau keputusan yang merugikan hak pihak yang berkepentingan.

---

[19] Nugroho Hasan Putera, Ilham Abbas, and Muhammad Ya'rif Arifin, "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Incraht)," *Journal of Lex Generalis (JLS)* 3, no. 12 (2022): 2006–2024.

[20] Katarina Zein Angelica Janwarin, Etty Mulyati, and Aam Suryamah, "EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA TANPA MELALUI PUTUSAN PENGADILAN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 2/PUU-XIX/2021," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 2 (2023), https://doi.org/DOI: 10.36418/syntax-literate.v8i2.11379.

Dalam konteks pihak ketiga, *derden verzet* merupakan salah satu instrumen yang mempunyai fungsi penting. Nathawira dan Rasji menjelaskan bahwa pihak ketiga yang mempunyai kepentingan hukum atas tanah dapat menghadapi persoalan ketika suatu putusan yang tidak melibatkannya dilaksanakan terhadap objek yang diklaimnya. Karena itu, mekanisme *derden verzet* mempunyai fungsi perlindungan terhadap pihak yang berada di luar perkara awal.[21]

Aritonang, Pinasang, dan Sepang juga menunjukkan bahwa *derden verzet* dapat menjadi sarana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan oleh pelaksanaan putusan. Namun, perlindungan tersebut tetap membutuhkan pembuktian mengenai hak atau kepentingan hukum pihak ketiga terhadap objek.[22]

Sementara itu, Zahra, Komariah, dan Wiryani menunjukkan bahwa keberadaan perlawanan pihak ketiga dapat menimbulkan persoalan terhadap kepastian hukum bagi pihak yang telah memperoleh hak melalui proses eksekusi. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus dirancang secara seimbang antara perlindungan terhadap pemenang perkara dan perlindungan terhadap pihak ketiga.[23]

Perlindungan terhadap pemenang perkara juga harus mempertimbangkan kepastian administrasi pertanahan. Pihak yang telah memperoleh pengakuan hukum atas suatu hak membutuhkan data pertanahan yang konsisten agar hak tersebut dapat dibuktikan dan dilaksanakan. Penelitian mengenai pentingnya pendaftaran tanah menunjukkan bahwa administrasi pertanahan yang baik memberikan fungsi perlindungan terhadap pemegang hak sekaligus memperkuat kepastian hukum.[24]

Dalam konteks ini, perlindungan hukum terhadap pemenang perkara tidak dapat dimaknai bahwa pengadilan wajib selalu memaksakan eksekusi. Perlindungan hukum yang tepat adalah memastikan bahwa permohonan eksekusi diperiksa melalui prosedur yang benar dan bahwa keputusan mengenai dapat atau tidak dapat dilaksanakannya putusan mempunyai dasar hukum yang dapat diuji.

Jika ternyata hambatan eksekusi masih dapat diperbaiki, maka perlu dibedakan antara *non-executable* yang bersifat sementara dan keadaan yang secara objektif menyebabkan amar tidak mungkin dilaksanakan. Pembedaan tersebut penting karena masing-masing keadaan dapat menimbulkan konsekuensi yang berbeda bagi pihak yang menang.

Perlindungan hukum juga berkaitan dengan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan. Penundaan atau ketidakjelasan eksekusi dalam waktu yang terlalu panjang dapat mengurangi nilai praktis putusan. Penelitian mengenai efektivitas eksekusi di luar Jawa dan Madura menunjukkan bahwa persoalan geografis, prosedural, dan kelembagaan dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan putusan.[25]

Oleh karena itu, pihak yang dimenangkan dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi harus memperoleh sekurang-kurangnya tiga bentuk kepastian. Pertama, kepastian mengenai status putusan pokok. Kedua, kepastian mengenai alasan mengapa eksekusi dinyatakan *non-*

---

[21] Emerentia Nathawira and Rasji, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah: Upaya Derden Verzet Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Putusan Perdata," *SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum* 5, no. 3 (2026): 01–08, https://doi.org/10.55681/seikat.v5i3.2218.

[22] Christovel Pardomuan Aritonang, Ralfie Pinasang, and Max Sepang, "TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN DERDEN VERZET TERHADAP SUATU PUTUSAN VERSTEK (STUDI PUTUSAN PN MANADO NOMOR 272/Pdt.G/2011/PN.MND)" 14, no. 1 (2024).

[23] Faradita Edsa Zahra, Komariah, and Fifik Wiryani, "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS ADANYA PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)," *Indonesia Law Reform Journal* 1, no. 2 (2021): 184–96, https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17207.

[24] Avivah, Sutaryono, and Andari, "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah."

[25] Melani Indriana et al., "Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa Dan Madura Berdasarkan Rbg Dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa" 8, no. 12 (2025): 8755–62, https://doi.org/10.56338/jks.v8i12.8405.

executable. Ketiga, kepastian mengenai kemungkinan dan mekanisme hukum yang dapat ditempuh setelah penetapan tersebut.

Upaya Meningkatkan Efektivitas Eksekusi

Efektivitas eksekusi perlu dibangun sejak tahap pemeriksaan perkara, bukan hanya ketika putusan telah berkekuatan hukum tetap. Salah satu persoalan mendasar dalam eksekusi adalah adanya perbedaan antara objek yang digambarkan dalam gugatan dan objek yang kemudian ditemukan ketika eksekusi. Oleh karena itu, identitas objek harus dirumuskan secara jelas sejak tahap gugatan, pembuktian, hingga amar putusan.

Pertama, identitas objek tanah harus dijelaskan secara presisi. Data mengenai letak, batas, luas, dan identitas bidang perlu diuraikan sedemikian rupa sehingga dapat digunakan sebagai pedoman pada saat eksekusi. Penelitian mengenai kualitas data bidang tanah menunjukkan bahwa konsistensi data merupakan salah satu unsur penting dalam menjamin kepastian objek pendaftaran tanah.[26]

Kedua, pengadilan perlu melakukan pemeriksaan pra-eksekusi secara cermat. Konstatering mempunyai fungsi untuk memastikan bahwa objek yang akan dieksekusi benar-benar sesuai dengan objek yang terdapat dalam putusan. Pemeriksaan tersebut penting khususnya pada perkara yang telah berlangsung dalam jangka waktu panjang.

Ketiga, perlu dilakukan sinkronisasi antara data putusan, data pertanahan, dan kondisi fisik objek. Data administrasi pertanahan yang akurat akan membantu pengadilan memastikan identitas objek. Penelitian Suhattanto, Sarjita, Sukayadi, dan Mujiburohman menunjukkan bahwa kualitas data pertanahan merupakan bagian penting dalam mendukung pelayanan sertifikat tanah dan kepastian hukum.

Keempat, administrasi dan arsip perkara harus dikelola secara baik. Perkara yang berumur puluhan tahun memerlukan dokumentasi yang dapat ditelusuri. Digitalisasi arsip dapat membantu pengelolaan dokumen, tetapi tetap harus memperhatikan autentikasi dan legalisasi agar dokumen mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.[27]

Kelima, kepentingan pihak ketiga harus diperiksa apabila ditemukan indikasi bahwa pihak tersebut mempunyai hak independen terhadap objek. Pemeriksaan tersebut bukan dimaksudkan untuk menghambat eksekusi, melainkan untuk memastikan bahwa eksekusi tidak diarahkan kepada pihak yang secara hukum tidak terikat dengan putusan awal.

Keenam, pengadilan perlu membedakan hambatan sosial dengan hambatan yuridis. Penolakan masyarakat atau kebutuhan pengamanan aparat dapat menghambat pelaksanaan secara faktual, tetapi tidak otomatis menjadi alasan hukum untuk menyatakan putusan *non-executable*. Alasan *non-executable* harus dikaitkan dengan ketidakmampuan melaksanakan amar secara sah terhadap objek atau pihak yang menjadi sasaran putusan.

Ketujuh, apabila putusan dinyatakan *non-executable*, penetapan harus memuat alasan yang jelas. Kejelasan alasan diperlukan agar pihak yang menang dapat memahami apakah persoalan terletak pada objek, administrasi, pihak ketiga, atau faktor hukum lainnya. Dengan demikian, penetapan tidak berhenti sebagai pernyataan administratif, tetapi memberikan kepastian mengenai dasar hukum keputusan tersebut.

Kedelapan, diperlukan koordinasi antara lembaga peradilan dan administrasi pertanahan. Konflik pertanahan sering kali tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan, tetapi juga dengan data dan administrasi hak atas tanah. Penelitian Rosmidah, Fathni, dan Yuseva menunjukkan bahwa kepastian hukum hak atas tanah sangat berkaitan dengan keberadaan administrasi pertanahan yang tertib.[28]

---

[26] Hapsoro, Hernandi, and Abdulharis, "Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah Di Indonesia."

[27] Anindyati, Farid, and Andari, "Urgensi Autentikasi Dan Legalisasi Arsip Pertanahan Hasil Digitalisasi."

[28] Rosmidah, Fathni, and Yuseva, "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi."

Kesembilan, peningkatan kualitas data pertanahan perlu dilakukan secara berkelanjutan. Data yang tidak akurat atau tidak konsisten dapat meningkatkan risiko kesalahan identifikasi objek. Oleh karena itu, penguatan kualitas data harus menjadi bagian dari kebijakan untuk meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan.

Kesepuluh, perlu adanya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan. Eksekusi yang terlalu mudah dilakukan tanpa memperhatikan pihak lain dapat menghasilkan ketidakadilan, sedangkan eksekusi yang terlalu sulit atau tidak pasti dapat menghilangkan nilai praktis putusan. Dengan demikian, eksekusi yang efektif bukan sekadar eksekusi yang berhasil dilakukan secara fisik, tetapi eksekusi yang dilakukan terhadap objek yang benar, pihak yang benar, dengan prosedur yang benar, dan berdasarkan dasar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, perkara Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi memperlihatkan bahwa efektivitas putusan perdata sangat dipengaruhi oleh hubungan antara kekuatan hukum putusan dengan kondisi objek pada tahap pelaksanaan. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tetap mempunyai kedudukan hukum sebagai hasil adjudikasi, tetapi pelaksanaannya harus mempertimbangkan kondisi aktual objek. Dalam hal ditemukan kondisi yang menyebabkan amar tidak dapat dilaksanakan secara sah, penetapan *non-executable* dapat menjadi bentuk kehati-hatian eksekutorial.

Namun demikian, dari perspektif perlindungan hukum bagi pemenang perkara, penetapan *non-executable* tidak boleh mengakhiri kepastian hukum tanpa penjelasan. Pihak yang menang harus memperoleh informasi mengenai alasan penetapan, status putusan pokok, serta kemungkinan mekanisme hukum lanjutan. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak hanya diwujudkan melalui keberhasilan eksekusi, tetapi juga melalui proses eksekusi yang transparan, terukur, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Secara konseptual, perkara ini menunjukkan bahwa terdapat tiga unsur yang harus berjalan secara simultan agar suatu putusan dapat memberikan pemulihan hak secara efektif, yaitu kekuatan hukum putusan, kejelasan objek eksekusi, dan kesiapan prosedur pelaksanaan. Apabila salah satu unsur tersebut tidak terpenuhi, pelaksanaan putusan dapat menghadapi hambatan. Oleh karena itu, *inkracht van gewijsde* harus dipahami sebagai prasyarat penting, tetapi bukan satu-satunya indikator bahwa putusan telah mampu menghasilkan pemulihan hak secara konkret.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, Putusan Nomor 48/Pdt.G/1993/PN Kdi jo. Putusan Nomor 14/PDT/1995/PT.SULTRA yang telah berkekuatan hukum tetap tidak serta-merta dapat dilaksanakan secara konkret. Hasil *konstatering* pada 30 Oktober 2025 menjadi bagian penting dalam menentukan keterlaksanaan objek eksekusi dan kemudian diikuti dengan Penetapan Nomor 11/Pen.Pdt/G/Eks/1996/PN Kdi jo. 48/Pdt.G/1993/PN Kdi tanggal 7 November 2025 yang menyatakan putusan tersebut *non-executable*. Kondisi ini menunjukkan bahwa *inkracht* dan *executable* merupakan dua hal yang berbeda, karena pelaksanaan putusan tetap bergantung pada kesesuaian objek, kondisi hukum dan faktual objek, serta terpenuhinya prosedur eksekusi.

Penetapan *non-executable* tidak menghapus kekuatan hukum putusan pokok, tetapi menunjukkan bahwa amar putusan tidak dapat direalisasikan terhadap objek dalam kondisi yang ditemukan pada tahap pelaksanaan. Oleh karena itu, kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang dimenangkan tidak hanya bergantung pada adanya putusan berkekuatan hukum tetap, tetapi juga pada kejelasan objek, ketepatan proses *konstatering*, dan efektivitas mekanisme eksekusi. Dengan demikian, pelaksanaan putusan perdata harus mampu menjamin keseimbangan antara pemenuhan hak pihak yang dimenangkan, kepastian hukum, dan kondisi hukum objek eksekusi.

DAFTAR PUSTAKA

Andari, Dwi Wulan Titik, and Dian Aries Mujiburohman. "Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik." *Al-Adl : Jurnal Hukum* 15, no. 1 (2023): 154–70. https://doi.org/10.31602/al-adl.v15i1.7367.

Anindyati, Farista Dewi, Abdul Haris Farid, and Dwi Wulan Titik Andari. "Urgensi Autentikasi Dan Legalisasi Arsip Pertanahan Hasil Digitalisasi." *Tunas Agraria* 3, no. 3 (2020). https://doi.org/10.31292/jta.v3i3.121.

Aritonang, Christovel Pardomuan, Ralfie Pinasang, and Max Sepang. "TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN DERDEN VERZET TERHADAP SUATU PUTUSAN VERSTEK (STUDI PUTUSAN PN MANADO NOMOR 272/Pdt.G/2011/PN.MND)" 14, no. 1 (2024).

Avivah, Lisnadia Nur, Sutaryono Sutaryono, and Dwi Wulan Titik Andari Andari. "Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah." *Tunas Agraria* 5, no. 3 (2022): 197–210. https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

Baiquni, Muhammad Iqbal, Ilma Maulana Fitra Islamy, and Dian Latifiani. "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) Sebagai Upaya Penangguhan Eksekusi." *Indonesian Journal of Legality of Law* 19, no. 1 (2022): 07–12. https://doi.org/http://dx.doi.org/10.35973/sh.v19i2.2522.

Gunawan, Della, Della Aditya Gunawan, and Mochammad Ridho Saputra. "Pelaksanaan Eksekusi Putusan Perdata: Tantangan Dan Efektivitas Penegakan Hukum." *Indonesian Journal of Law* 3, no. 3 (2026): 101–8.

Halafah, Sholihin, Imran Hamid, Hamza Baharuddin, and Ilham Abbas. "Efektivitas Eksekusi Putusan Perkara Perdata Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap Di Pengadilan Negeri Sunggumina." *Journal of Lex Generalis (JLS)* 2, no. 3 (2022): 404–17.

Hapsoro, Rudi Herlianto, Andri Hernandi, and Rizqi Abdulharis. "Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Tunas Agraria* 7, no. 3 (2024): 368–88. https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.336.

Indriana, Melani, Christina Bagenda, Herwantono, Wira Okta Viana, and dan Liza Utama. "Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa Dan Madura Berdasarkan RBg Dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman." *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 12 (2025): 8755–8762. https://doi.org/10.56338/jks.v8i12.8405.

Indriana, Melani, Christina Bagenda, Herwantono, Wira Okta Viana, and Liza Utama. "Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa Dan Madura Berdasarkan Rbg Dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Tinjauan Normatif Terhadap Mekanisme Eksekusi Perkara Perdata Di Luar Pulau Jawa" 8, no. 12 (2025): 8755–62. https://doi.org/10.56338/jks.v8i12.8405.

Janwarin, Katarina Zein Angelica, Etty Mulyati, and Aam Suryamah. "EKSEKUSI JAMINAN FIDUSIA TANPA MELALUI PUTUSAN PENGADILAN PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 2/PUU-XIX/2021." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 2 (2023). https://doi.org/DOI: 10.36418/syntax-literate.v8i2.11379.

Maramis, Ivonne W. K. "PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) SEBAGAI UPAYA MENANGGUHKAN EKSEKUSI." *Universitas Nusantara PGRI Kediri* 5, no. 5 (2017): 31–40.

Nathawira, Emerentia, and Rasji. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah: Upaya Derden Verzet Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Putusan Perdata." *SEIKAT:*

Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum 5, no. 3 (2026): 01–08. https://doi.org/10.55681/seikat.v5i3.2218.

Putera, Nugroho Hasan, Ilham Abbas, and Muhammad Ya'rif Arifin. "Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Incraht)." *Journal of Lex Generalis (JLS)* 3, no. 12 (2022): 2006–2024.

Republik Indonesia. Rechtsreglement Voor de Buitengewesten (RBG), Ketentuan Mengenai Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

Rosmidah, M.Hosen, and Sasmiar. "Penataan Struktur Hukum Hak Atas Tanah Dalam Rangka Keadilan Dan Investasi." *Journal of Engineering Research* 5, no. 2 (2023): 209–44.

Rosmidah, Rosmidah, Indriya Fathni, and Fitria Yuseva. "Pendaftaran Tanah Dalam Rangka Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Kota Jambi." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 4, no. 2 (2023): 273–85. https://doi.org/10.22437/zaaken.v4i2.23683.

Suhattanto, Muh Arif, Sarjita, Sukayadi, and Dian Aries Mujiburohman. "Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat." *WIDYA BHUMI* 1, no. 2 (2021): 87–100. https://doi.org/: 10.31292/wb.v1i2.11.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 48 TAHUN 2009 TENTANG KEKUASAAN KEHAKIMAN.

Zahra, Faradita Edsa, Komariah, and Fifik Wiryani. "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMENANG LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS ADANYA PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET)." *Indonesia Law Reform Journal* 1, no. 2 (2021): 184–96. https://doi.org/10.22219/ilrej.v1i2.17207.