

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim memeriksa bahwa Putusan Nomor 1677/Pdt.G/2025/PA.Bjn bersifat deklaratif murni. Majelis Hakim melakukan uji kelayakan gugatan baru dengan memperhatikan empat syarat kumulatif terkait eksekusi, mengevaluasi gugatan secara bebas tetapi hanya menilai kelayakannya untuk di eksekusi. Menggunakan asas pemisahan horizontal untuk membedakan bangunan dari tanah yang masih berstatus warisan, agar eksekusi bisa dilakukan tanpa melanggar hak waris. Desain amar bertingkat bertujuan untuk mengurangi risiko eksekusi, dengan mengutamakan kompensasi finansial daripada lelang sebagai solusi terakhir.
2. Implikasi yuridis Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi Penggugat dan Tergugat untuk mengeksekusi harta bersama mereka. Namun, hambatan eksekusi muncul karena lelang umum sulit dilakukan pada bangunan di tanah orang lain. Secara *de jure*, pemilik tanah terlindungi, tetapi secara *de facto*, terdapat ketidakpastian hukum yang menyebabkan sengketa baru. Mekanisme lelang bongkaran menjadi solusi praktis untuk melindungi hak pihak ketiga.

B. Saran

1. Hakim Pengadilan Agama, diharapkan untuk lebih berfokus pada penyelesaian sengketa, tetapi juga harus progresif mempertimbangkan daya

eksekusi putusan sejak awal. Hal ini bertujuan agar putusan memiliki kekuatan eksekutorial langsung demi menegakkan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

2. Instansi terkait Mahkamah Agung dan KPKNL, diperlukan pembetulan regulasi atau panduan teknis bersama yang tegas dan spesifik untuk mengatur mekanisme lelang bongkaran untuk objek bangunan di atas tanah pihak ketiga. Selain itu, koordinasi dengan pemilik tanah sebelum proses lelang akan sangat disarankan guna memberikan perlindungan hukum seimbang dan menghindari tuntutan ganti rugi di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Harsono, Boedi. 2021. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Harahap, M. Yahya. 2021. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi kedua. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, M. Yahya. 2022. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Edisi Kedua. Jakarta: Sinar Grafika.
- Khozim, M. (penerjemah). 2009. *Sistem Hukum: Perspektif Ilmu Sosial, terjemahan dari karya Lawrence Friedman*. Bandung: Nusa Media.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Cetakan ke-13. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2018. *Hukum Acara Perdata Indonesia: Suatu Pengantar*. Cetakan ke-9. Yogyakarta: Liberty.
- Rasyid, Roihan A. 2021. *Hukum Acara Peradilan Agama*. Edisi Baru. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Royani, Esti. 2021. *Pembagian Harta Bersama Akibat Perceraian yang Berkeadilan Pancasila*. Yogyakarta: Zahir Publishing.
- Rubaie, Achmad. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Sutantio, Retnowulan, dan Iskandar Oeripkartawinata. 2019. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*. Edisi Revisi. Bandung: Mandar Maju.

B. Jurnal dan Artikel Ilmiah

- Dwiyatmi, Sri Harini. 2020. *Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheiding Beginsel) Dan Asas Perlekatan (Verticale Accessie) Dalam Hukum Agraria Nasional*. Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 5 (1): 125–144.
- Ganindra, Dyah Devina Maya, dan Faizal Kurniawan. 2017. *Kriteria Asas Pemisahan Horizontal terhadap Penguasaan Tanah dan Bangunan*. Yuridika 32 (2): 228–259.
- Hudayana, Muhammad Wildan. 2022. *Problem Eksekusi Pembagian Harta Gono-Gini Berupa Bangunan Rumah di Atas Tanah Hak Milik: Studi Kasus Putusan No. 1775/PDT.G/2020/PA.KDL*. Skripsi S1, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

- Imaduddin, Mochammad Iqbal, M. Abdim Munib, dan Mochamad Mansur. 2026. *Urgensi Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Bojonegoro Tentang Kawasan Tanpa Rokok*. Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah 7 (27): 1311–1325.
- Musliadi, Muh., Irfan Ichsan Muchtar, dan Rapung. 2025. *Perlindungan Hukum Wanita Pasca Perceraian dalam Mendapat Hak Harta Gono-Gini (Studi di Pengadilan Agama Belopa 2024)*. JIIC: Jurnal Intelek Insan Cendikia 2 (5): 88–102.
- Najih, Adib, dan Budi Santoso. 2024. *Kedudukan Harta Bersama Setelah Terjadi Perceraian Di Pengadilan Agama Lumajang*. NOTARIUS 17 (1): 266–279.
- Permana, Erick Sisi, dan Muhammad Haikal Hadiyatullah. 2025. *Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian Terhadap Perlindungan Perempuan*. Artikel Ditjen Badilag Mahkamah Agung, diunggah 28 November 2025. Diakses melalui <https://badilag.mahkamahagung.go.id>.
- Putri, Gracia, dkk. 2024. *Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit*. Jurnal Supremasi 14 (2): 1–15.
- Sawitri, dan Mochamad Mansur. 2022. *Pembagian Harta Bersama Dalam Konteks Penghasilan Istri Lebih Besar Dibanding Suami (Analisis Putusan MA RI Nomor 266 K/AG/2010)*. JUSTITIABLE - Jurnal Hukum 4 (2): 58–74.
- Santoso, Urip. 2018. *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian*. Yuridika 33 (2): 330.
- Sugianto, M. Udik, dkk. 2023. *Pemenang Lelang Eksekusi terhadap Jaminan Tanah yang Belum Bersertifikat*. Legal Spirit 7 (2): 143–154.
- Zahra, Faradita Edsa, dkk. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemenang Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Adanya Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)*. ILREJ 1 (2): 192.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Herzien Inlandsch Reglement (HIR).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- Kompilasi Hukum Islam (KHI).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (dicabut).
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1 dan Tahun 2019 Nomor 186.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157.

D. Yurisprudensi dan Putusan Pengadilan

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 25 PK/Pdt/2019.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 714 K/Ag/2020.

Pengadilan Agama Bojonegoro. Putusan Nomor 1677/Pdt.G/2025/PA.Bjn. Tanggal 29 Oktober 2025.

Pengadilan Agama Bojonegoro. Putusan Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn. Tanggal 30 Desember 2025.

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya. Putusan Nomor 84/Pdt.G/2026/PTA.Sby. Tanggal 24 Februari 2026.

E. Sumber Internet dan Website

Direktorat Jenderal Badan Peradilan Agama (Ditjen Badilag) Mahkamah Agung Republik Indonesia. "Laporan Tahunan 2023–2025." Diakses melalui <https://badilag.mahkamahagung.go.id>.

Hasanah, Sovia. 2017. "Penggantian Eksekusi Riil dalam Putusan Hakim dengan Sejumlah Uang." Diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/penggantian-eksekusi-riil-dalam-putusan-hakim-dengan-sejumlah-uang-lt5947249802955/>.

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya. 2026. "Menghindari Amar Deklaratoir Murni dalam Sengketa Kebendaan." Diakses melalui <https://pta-surabaya.go.id/artikel-hukum/amar-kondemnatoir>. Diakses pada 15 Mei 2026.

Permana, Erick Sisi dan Muhammad Haikal Hadiyatullah. 2025. "Pembagian Harta Bersama Pasca Perceraian terhadap Perlindungan Perempuan." Diakses melalui <https://badilag.mahkamahagung.go.id>. Diunggah 28 November 2025.

F. Wawancara

Mahzumi, Drs. H., M.H. 2026. Wawancara selaku Ketua Majelis Hakim Perkara Nomor 2704/Pdt.G/2025/PA.Bjn. Pengadilan Agama Bojonegoro, Bojonegoro, 12 Mei 2026.