

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara hukum Indonesia<sup>1</sup> dengan sistem hukum yang bercorak *Civil Law*, mengenal banyak pembedangan hukum. Salah satu pembedangan adalah hukum privat (perdata) yang menitikberatkan pada aturan tentang kepentingan perseorangan secara individual. Terkait hukum perdata, dikenal pula hukum materil dengan muatan aturan berupa pemberian hak dan aturan yang membebani dengan kewajiban dan menerbitkan akibat hukum. Hak dan kewajiban sebagai hubungan hukum berupa hak perseorangan, atau hubungan antara subjek hukum dengan benda (hak kebendaan). Untuk menjamin terpenuhinya ketertiban masyarakat, bila terjadi pelanggaran hukum perdata materil, maka atas pelanggaran itu perlu dipulihkan melalui hukum perdata formil. Pemulihan dilaksanakan melalui upaya nonlitigasi, sedangkan upaya litigasi diharapkan sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*). Berarti hukum formil diperuntukkan guna jaminan ditaatinya hukum materil dengan bantuan hakim di pengadilan. Dengan demikian tugas dan fungsi hukum formil sebagai upaya mempertahankan kaidah hukum materil. Mempertahankan kaidah hukum materil sebagai upaya penegakan hukum atau melindungi hak perseorangan melalui proses beracara di pengadilan. Menurut Bagir Manan,<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (3) *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945*

<sup>2</sup> Baqir Manan, *Sistem Peradilan Berwibawa (Suatu Pencarian)*, Yogyakarta, FH UII Press, 2005, hlm.2

dalam penegakan hukum kurang diperbincangkan unsur para pelaku hukum. Padahal unsur pelaku sebagai unsur penting dalam penegakan hukum. Pelaku hukum dimaksudkan sebagai pelaku penegakan hukum. Dalam proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan dimaksudkan pelaku penegakan hukum adalah pihak-pihak yang berperkara serta majelis hakim. Pelanggaran hukum perdata materil berupa pelanggaran hak seseorang. Menurut Lili Rasyidi,<sup>3</sup> pengertian hak yang banyak diikuti adalah rumusan dari Salmond yang mendefinisikan hak sebagai kepentingan yang diakui dan dilindungi oleh hukum. Hukum Romawi mengadakan perbedaan atas hak *in rem* dan hak *in personam*<sup>4</sup>. Hak *in rem*, sebagai hak mutlak karena bersifat hak kebendaan sehingga dapat dipertahankan terhadap siapa pun juga. Sedangkan hak *in personam* merupakan hak relatif yang lahir dari suatu perikatan yang hanya dapat dimintakan pemenuhannya dari pihak dengan siapa hubungan hukum itu dilakukan. Kepentingan seseorang yang terlanggar dapat dipertahankan dengan mengajukan gugatan. Gugatan yang diajukan sebagai tuntutan hak, agar pengadilan memberikan perlindungan berdasarkan hukum. Mekanisme mempertahankan hak juga dikenal dengan pembagian *actiones in rem* yang dapat diajukan terhadap setiap orang, dan *actiones in personam* yang hanya dapat diajukan terhadap orang-orang tertentu saja<sup>5</sup>. Yang dimaksud dengan orang tertentu hanyalah terhadap pihak lawan dengan siapa hubungan hukum

---

<sup>3</sup> Lili Rasyidi, *Filsafat Hukum, Apakah Hukum itu*, Remaja Rosdakarya, Cetakan ke enam, Bandung, 1993, hlm. 66

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, sebagaimana dikutip oleh Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 2004, hlm. 116

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 117

itu diadakan. Hak *in rem* merupakan hak kongkret, sebagai kewajiban yang harus dihormati atau dihargai oleh setiap orang, sedangkan hak *in personam* merupakan kewajiban yang dikenakan pada orang tertentu saja<sup>6</sup>. Memenuhi kepentingan pihak lain berarti telah memenuhi kewajiban.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam rangka mempelancar pengurusan, penggunaan serta pemanfaatan kekayaan negara, maka seluruhnya diserahkan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, yang bertindak selaku Badan Penguasa berdasarkan wewenang dari rakyat serta mempergunakan wewenang itu untuk sebesar-besarnya kepada kemakmuran rakyat. Penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik maupun juga dalam arti yuridis serta beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang telah diberi kuasa oleh pemerintah, misalnya pemilik tanah mempergunakan tanah miliknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut, pemilik tanah menjual tanah dengan tanda bukti segel sebagai pernyataan jual beli tanah antara pemilik (penjual) dengan pembeli.

Kasus-kasus yang menyangkut tanah terlebih lagi dalam hal sengketa tanah yang terjadi dapat dikatakan tidak pernah surut, hal ini disebabkan oleh

---

<sup>6</sup> Lili Rasjidi, Op-cit, h. 72

semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dikarenakan peningkatan jumlah penduduk yang bertolak belakang dengan kondisi tanah karena luas tanah tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan, kontradiksi inilah yang sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan yang berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang hak tersebut dalam berbuat, bertindak sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat ini menjadi tolak ukur dan kriteria pembeda antara hak-hak penguasaan atas tanah. Sebagai gambaran, pada saat Indonesia sedang dilanda krisis ekonomi dan bisnis properti terpuruk, maka kasus-kasus yang timbul dan sering mencuat ke permukaan adalah berkaitan dengan tanah baik itu mengenai pengurusan tanah untuk keperluan pembangunan, perumahan maupun industri yang didominasi oleh pihak-pihak yang kuat terhadap pihak-pihak yang lemah ekonominya ataupun permasalahan wanprestasi karena pihak debitur lalai dalam tanggungjawabnya.

Masalah pertanahan pada umumnya adalah mengenai sengketa hak atas tanah. Sengketa hak atas tanah sekarang ini semakin berkembang seiring munculnya permasalahan-permasalahan di masyarakat terutama bagi para pencari keadilan terkait putusan tentang pertanahan. Pembuktian sengketa hak atas tanah tersebut tidak semata-mata hanya menyangkut soal alas hak dan

status hak, akan tetapi juga terkait dengan pembuktian mengenai tanda bukti hak.

Penelitian yang akan dilakukan dalam tulisan ini didasarkan pada Kasus eksekusi pengosongan rumah di jalan Sidosermo PDK VA/Kav.377. yang kronologinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Bermula dari sebuah surat yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Surabaya, Nomor: W14.U1/16893/Hk.02/8/2022, tertanggal 9 Agustus 2022, tentang pemberitahuan pelaksanaan eksekusi pengosongan, berdasarkan Penetapan Nomor: 22/EKS/2013/PN.Sby, yang akan dilaksanakan pada hari Rabu, Tanggal 24 Agustus 2022. Sebelum dilakukan eksekusi, pihak pemilik sah atas tanah dan bangunan di atasnya meminta bantuan penasihat hukum melakukan upaya hukum dengan menyurati pihak Pengadilan Negeri Surabaya selaku penerbit surat pada Tanggal 18 Agustus 2022. Namun belum mendapatkan tanggapan.

Sebelum eksekusi pengosongan, dilakukan sosialisasi di Kantor Kepolisian Polresta Surabaya, dimana pada saat pertemuan tersebut sudah dijelaskan oleh pemilik sah rumah melalui pengacaranya, bahwa objek yang akan dieksekusi untuk dikosongkan adalah milik dari Ni Putu Lucke Savitri Maharani, dengan menunjukkan bukti sah kepemilikan tanah beserta bangunan di atasnya dengan alat bukti Sertifikat Hak Milik, dan dalam hal ini tidak disebutkan dalam amar putusan pengadilan. Namun upaya tersebut tidak mendapatkan tanggapan dari pihak yang mengajukan permintaan eksekusi pengosongan.

Akhirnya Pengosongan secara paksa dilakukan pada hari sesuai tanggal perintah pengosongan, yaitu pada tanggal 24 agustus 2022. Pihak pemilik rumah sebagai korban pengosongan paksa, kemudian meminta bantuan penasehat hukum untuk mempelajari kasus sengketa tanah yang sebenarnya terjadi, dengan berupaya untuk memperoleh direktori keputusan pengadilan atas kasus tersebut. Dari hasil mempelajari dokumen direktori keputusan pengadilan atas kasus sengketa tanah tersebut ternyata merupakan kasus hutang piutang yang perjanjiannya ditandatangani di depan notaris (*warmek*), yang memenangkan pihak pemberi pinjaman. Dalam perkara ini sebagai penggugat adalah Feriyana, yang memenangkan gugatan karena *verstek*.

Selama proses perkara, telah dilakukan jual beli oleh tergugat kepada pihak lain yaitu Fathorozi. Setelah pihak pembeli mengetahui bahwa tanah tersebut dalam perkara, dan akan dilakukan pengosongan, lalu mengajukan perlawanan hukum, namun kalah dalam perkara sampai di tingkat Kasasi. Menyikapi hal tersebut maka pihak pembeli menemui pihak penjual, dan melakukan upaya sampai akhirnya memperoleh Sertifikat Hak Milik resmi dari kantor BPN. Selanjutnya Pihak Pembeli memasang pemberitahuan bahwa rumah tersebut dijual ditempel di depan pagar rumah, yang kemudian dibeli oleh Ni Putu Lucke Savitri Maharani. Sebelum transaksi jual beli dilaksanakan, pihak Ni Putu Lucke Savitri Maharani melakukan proses pembelian melalui Notaris selaku PPAT, yang kemudian menguji dan memeriksa keabsahan surat-surat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari hasil penelusuran disebutkan tanah dan bangunan dimaksud memang sah milik Fathorozi,

sehingga transaksi jual beli dilanjutkan dihadapan notaris dan selanjutnya sertifikat hak milik dikeluarkan oleh BPN atas nama Ni Putu Lucke Savitri Maharani.

Setelah mempelajari semua dokumen, melalui pengacara lalu dilakukan gugatan perbuatan melawan hukum oleh Ni Putu Lucke Savitri Maharani kepada Pihak yang meminta dilakukan pengosongan secara paksa tanpa memperhatikan kondisi yang ada pada saat itu bahwa abyek yang disengketakan sudah beralih secara resmi kepada pemilik yang lain, sehingga pihak pemilik sebelumnya sudah tidak lagi punya hubungan dengan kepemilikan obyek sengketa. Dari hasil proses peradilan sengketa atas tanah tersebut, akhirnya perkara dimenangkan oleh Ni Putu Lucke Savitri Maharani selaku Pemilik bersertifikat resmi.

Berdasarkan kasus tersebut, menarik untuk dijadikan sebagai bahan kajian, bahwa meskipun seorang pemilik sah tanah dengan bangunan di atasnya yang diperoleh secara benar sesuai prosedur perolehan rumah, serta secara sah dikeluarkan oleh BPN bisa menjadi korban eksekusi pengosongan terhadap aset yang dimiliki, sehingga tidak ada jaminan rasa aman dan tenang atas kepemilikan tanah beserta bangunan di atasnya karena seakan tidak ada kepastian hukum yang dapat melindungi hak kepemilikan tanah dengan bangunan rumah di atasnya yang dimiliki secara sah.

## **1.2. Rumusan Masalah**

1) Apa Ratio Decidendi Pengosongan Rumah dalam Putusan Nomor;

375/Pdt.G/2011/PN.Sby juncto Penetapan Nomor 22/EKS/2013/PN.Sby?

- 2) Apa upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah untuk membatalkan eksekusi pengosongan yang tidak sah?

### **1.3. Tujuan**

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisa Ratio Decidendi Pengosongan Rumah dalam Putusan Nomor 375/Pdt.G/2011/PN.Sby juncto Penetapan Nomor 22/EKS/2013/PN.Sby.
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisa upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah untuk membatalkan eksekusi pengosongan yang tidak sah.

### **1.4. Manfaat Penelitian**

#### **1) Manfaat teoritis**

Menambah referensi teoritis kajian hukum tentang Ratio Decidendi Pengosongan Rumah dalam Putusan Nomor 375/Pdt.G/2011/PN.Sby juncto Penetapan Nomor 22/EKS/2013/PN.Sby. dan upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah untuk membatalkan eksekusi pengosongan yang tidak sah.

#### **2) Manfaat praktis:**

Memberikan gambaran mengenai penyebab dapatnya dilakukan eksekusi pengosongan rumah bersertifikat hak milik dan upaya hukum yang dapat dilakukan bagi masyarakat yang mengalami kasus pengosongan rumah yang dimiliki secara sah. Dengan mengetahui

pertimbangan pengadilan atas eksekusi pengosongan rumah, dapat dievaluasi apakah undang-undang yang ada sudah memadai atau masih perlu diperbaiki.

Mendorong perbaikan system hukum negara kita, terutama dalam hal pengawasan dan pencegahan terhadap eksekusi pengosongan rumah yang bersertifikat untuk meningkatkan kepercayaan publik terhadap negara dan aparat penegak hukum. Dengan adanya keputusan hukum yang tepat bagi masyarakat yang memiliki rumah bersertifikat, maka masyarakat akan merasa lebih percaya bahwa hukum benar-benar dilakukan secara adil dan transparan, dan yakin bahwa kepemilikan rumah menjadi aman dan memiliki kepastian hukum di negara kita.

## **1.5. Tinjauan Pustaka**

### **1.5.1. Konsep hak atas tanah.**

#### **1) Hak atas tanah**

Hak atas tanah dikenal juga dengan hak penguasaan atas tanah yang di dalamnya terdapat serangkaian kewajiban, hak dan wewenang untuk melakukan perbuatan mengenai tanah yang menjadi hak dari pemegang hak atas tanahnya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau pembeda di antara hak-

hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>7</sup>.

Konsep hak atas tanah atau hak menguasai tanah dari negara dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu: “Atas dasar ketentuan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.” Berdasarkan ketentuan tersebut maka negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.” Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm.283

berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Ketentuan mengenai hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara kepada rakyat di Indonesia diatur dalam pasal 16 UUPA yang di dalamnya terdapat penjelasan mengenai jenis hak atas tanah yang dapat diklaim oleh masyarakat Indonesia. Kemudian ketentuan dalam ayat (2) berbunyi “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batasbatas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Konsep hak-hak atas tanah yang tedapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

**a. Hak primer**

yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP).

**b. Hak sekunder**

yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian<sup>8</sup>.

Dari berbagai macam hak atas tanah, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Turun Temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lainnya dan tidak mudah hapus.

Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas

---

<sup>8</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Suka Buku, cetakan ke-1yogyakarta 2011, hal 11

tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain<sup>9</sup>.

## 2) Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang diatur dalam UUPA antara lain, hak milik, HGU, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan memungut hasil hutan, hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan, hak guna ruang angkasa, hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial dan ketentuan-ketentuan lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dalam undang-undang serta hak-haknya yang bersifat sementara sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 UUPA.

Hak Milik Hak milik diatur pada bab II bagian I pasal 4 dan secara khusus pada pasal 16 ayat (1) serta pasal 20 jo pasal 50 UUPA. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Maksud dari sifat turun temurun adalah kepemilikannya berlangsung secara terus menerus baik pemiliknya masih hidup atau sudah meninggal dunia dalam artian diteruskan oleh ahli warisnya dan jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas serta hanya warga-negara Indonesia

---

<sup>9</sup> Urip Santoso., *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, cetakan ke-6. Jakarta 2010, hal 90-91

dapat mempunyai hak milik Hak milik dapat beralih apabila dialihkan kepada pihak lain. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Selain itu, hak milik terjadi karena penetapan pemerintah berdasarkan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah dan hak milik juga dapat diperoleh dengan ketentuan undang-undang. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah. Pengecualian tersebut dimaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain

yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Terjadinya hak milik bisa karena konversi (undang-undang). Bagi hak milik dalam hukum adat seperti hak gogolan tetap, bagi hak eigendom yang dimiliki oleh warga negara Indonesia ataupun badan hukum menurut PP Nomor 38 Tahun 1960. Dan dapat terjadi Karena penetapan pemerintah melalui permohonan hak dengan memperhatikan ketentuan Permenag No. 9 Tahun 1999 tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak atas tanah mengenai cara peralihan hak milik berupa jual beli, tukar menukar ataupun pewarisan. Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada Negara baik karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan (PP No. 38 Tahun 1998), karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA mengenai kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan Bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian dengan cara yang diatur oleh undang-undang dan juga hapus karena ketentuan-ketentuan dalam pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)<sup>10</sup>.

### **3) Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak**

Salah satu tujuan diundangkannya Undang-undang Pokok

---

<sup>10</sup> Pasal 20 hingga pasal 27 UUPA

Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah.

Beralihnya atau berpindahnya hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa: jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan hibah wasiat atau legaat.<sup>11</sup> Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa: "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

---

<sup>11</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal 146

Dalam ketentuan pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, prinsipnya dibebankan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.<sup>12</sup>

Akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yaitu beralihnya hak kepemilikan dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Sehingga pihak yang sebelumnya dianggap telah melepaskan haknya secara keseluruhan terhadap objek tersebut. Dalam peralihan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli yang telah dilunasi maka proses peralihan haknya dilanjutkan dengan pembuatan akte jual beli dan proses sertifikat. Syarat jual beli ada dua, syarat materiil dan syarat formil. Setelah persyaratan materiil yang sudah diuraikan dalam tinjauan pustaka di atas maka persyaratan formil juga harus dipenuhi yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat akte jual belinya. Akte Jual

---

<sup>12</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008, hal.71

Beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Oleh sebab itu PPAT berperan penting dalam setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah. PPAT yang membuat Akta Jual Beli yang selanjutnya akta tersebut dijadikan alat bukti autentik yang menerangkan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

### **1.5.2. Teori perlindungan hukum**

Teori perlindungan hukum adalah sebuah konsep hukum yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mendapat perlindungan dari hukum dan setiap orang di anggap tidak bersalah sampai terbukti secara meyakinkan dan sah sebaliknya. Konsep ini merupakan salah satu prinsip dasar dalam system hukum demokratis yang terbuka dan adil. Teori perlindungan hukum juga mencakup konsep bahwa setiap orang harus memiliki akses yang sama terhadap keadilan dan perlindungan hukum. Dalam konteks ini, tidak ada perbedaan perlakuan berdasarkan agama,

suku, jenis kelamin, atau latar belakang bidang social ekonomi. Selain itu, teori perlindungan hukum juga menekankan bahwa setiap orang harus memiliki hak untuk mengajukan gugatan atau mempertahankan hak-haknya di depan pengadilan. Hal ini juga mencakup hak atas pendampingan hukum, baik dalam bentuk konsultasi hukum maupun perwakilan di pengadilan.

Dalam konteks perlindungan hukum, pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa hak-hak asasi manusia dilindungi dan keadilan dipenuhi. Kewajiban ini mencakup pemberian akses yang mudah dan terbuka terhadap pemberian hak atas kebebasan berbicara dan berpendapat, proses hukum, serta pemberian perlindungan terhadap diskriminasi dan kekerasan. Dalam system hukum yang baik, teori perlindungan hukum harus ditegakkan dengan benar dan di hormati oleh semua pihak. Jika teori perlindungan hukum dilanggar atau diabaikan, maka akan terjadi ketidakadilan dan ketidaksetaraan dalam masyarakat.

Jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya melalui suatu mekanisme yang di namakan “pendaftaran tanah” atau “Recht Kadaster”. Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan

data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

### 1.5.3. Teori perlawanan.

Perbuatan melawan hukum yang muncul akibat dari Undang-undang Perbuatan Melawan Hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUHPerdara, disebutkan bahwa “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Meskipun pengaturan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara hanya dalam beberapa pasal saja, sebagaimana juga yang terjadi di negara-negara yang menganut sistem Eropa Kontinental lainnya, tetapi kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa gugatan perdata yang ada di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum, disamping tentunya gugatan wanprestasi kontrak. Karena itu, dapat dipahami betapa pentingnya diketahui bagaimana pengaturan hukum dan teori-teori yuridis tentang perbuatan melawan hukum ini, dan bagaimana prakteknya dalam kenyataannya, khususnya yang terjadi di pengadilan.<sup>13</sup>

Ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum seringkali disebut

---

<sup>13</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer Cetakan V*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2017, hlm. 1

sebagai pasal karet karena seseorang dapat digugat atas perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatannya yang melanggar perundang-undangan yang sudah ada, melainkan juga apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, serta bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Permasalahan yang sering terjadi dalam kasus eksekusi ialah mengenai permohonan penundaan eksekusi. Tidak ada eksekusi yang luput dari permintaan penundaan. Adakalanya permintaan penundaan datang langsung dari pihak tereksekusi sendiri, atau dari pihak ketiga. Permohonan penundaan yang mempunyai alasan yang kuat, perlu diperhatikan dan dipertimbangkan. Ada pada suatu kasus yang lain, alasan seperti ini cukup berbobot untuk menunda eksekusi<sup>14</sup>. Misalnya, permohonan penundaan atas alasan peninjauan kembali. Apabila pada suatu eksekusi, alasan peninjauan kembali sama sekali tidak mempunyai dasar apa-apa. Sebab dasar yang dikemukakan tidak menyentuh alasan peninjauan kembali yang diatur dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004. Akan tetapi, pada kasus eksekusi lain, permohonan penundaan atas dasar peninjauan kembali sangat relevan, karena yang dikemukakan sesuai dengan salah satu alasan yang disebut dalam Pasal

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 308

67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985. Begitu, alasan peninjauan kembali yang dikemukakan, sehingga dapat diduga atau diperkirakan mampu membatalkan putusan yang bersangkutan<sup>15</sup>.

*Derden verzet* atas alasan hak milik adalah yang terjadi di dalam suatu kasus. Dalil hak milik dalam suatu gugatan perlawanan yang diajukan pihak ketiga, bisa ditujukan terhadap sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan. Kebolehan mengajukan gugatan *derden verzet* terhadap eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, terbuka selama eksekusi belum selesai dilaksanakan. Apabila eksekusi telah selesai dilaksanakan upaya yang dapat ditempuh pihak ketiga bukan lagi bentuk perlawanan tetapi harus berbentuk upaya gugatan.

Pada waktu membahas pokok pembicaraan penundaan eksekusi, salah satu bagian masalah yang dibicarakan ialah *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga. Terhadap eksekusi yang hendak dijalankan, pihak ketiga yang semula tidak terlibat dalam perkara yang hendak di eksekusi mengajukan perlawanan. Pihak ketiga tersebut mengajukan gugatan perlawanan yang ditujukan kepada eksekusi, yaitu<sup>16</sup>:

- 1) Dengan menarik pemohon eksekusi dan tereksekusi sebagai pihak terlawan; dan
- 2) Dalil gugatan perlawanan berdasarkan hak milik.

---

<sup>15</sup>Ibid M. Yahya Harahap

<sup>16</sup>Ibid, hlm. 434

Lain halnya dengan verzet atau perlawanan yang langsung datang dan pihak tereksekusi sendiri. Adapun tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi, pada hakikatnya<sup>17</sup>:

- 1) Untuk menunda; atau
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- 3) Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Inilah tujuan pokok pengajuan perlawanan dari pihak tereksekusi. Harus diingat, tidak semua perlawanan pihak tereksekusi mempunyai makna yang murni. Ada banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai berpura-pura untuk menunda-nunda eksekusi. Dengan sengajanya pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan dalil yang dicari-cari. Dengan harapan, apabila dengan adanya penundaan, tereksekusi mendapat kelonggaran mengusahakan pemenuhan putusan.

Mempertahankan hukum perdata materil dilakukan dengan cara mengajukan tuntutan hak. Menurut Sudikno Mertokusumo,<sup>18</sup> tuntutan hak dengan tujuan memperoleh didapatnya perlindungan hukum oleh pengadilan untuk mencegah *eigenrichting*. Tindakan *eigenrichting* dilarang oleh hukum meskipun dalam rangka memperjuangkan atau

---

<sup>17</sup>Ibid

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kelima*, Yogyakarta, Liberty, 1998, hlm. 2

melaksanakan hak. Suatu perkara diajukan ke pengadilan dengan tujuan mendapatkan pemecahan atas permasalahan hukum yang dihadapi. Pemecahan masalah atas penyelesaian sengketa diberikan oleh pengadilan dalam bentuk suatu putusan. Muatan putusan bisa menolak atau mengabulkan tuntutan, baik seluruhnya maupun sebagian. Salah satu fungsi hakim adalah sebagai pembentuk atau penemu hukum. Dalam arti hakim menerapkan peraturan (*law in the book*) pada putusannya (*law in the action*). Menurut Sudikno Mertokusumo,<sup>19</sup> hakim tidak dapat langsung menerapkan peraturan yang ada begitu saja pada peristiwanya. Muatan undang-undang bersifat umum dan abstrak, yang hendak diberikan nafas secara khusus oleh hakim guna diterapkan pada peristiwa kongkret tertentu. Maka ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus diberikan nafas yang sejiwa dengan peristiwa kongkretnya. Ketentuan undang-undang yang hendak diterapkan harus ditafsirkan sesuai peristiwa yang ada. Barulah kemudian aturan yang sesuai diterapkan setelah diberi penjelasan sehingga ada kesesuaian dengan peristiwanya. Apabila peristiwa konkret yang diperiksa telah diberikan putusan yang bersifat *condemnatoir*,<sup>20</sup> maka berarti bagi tergugat diberikan putusan yang bersifat menghukum. Bila putusan *condemnatoir* telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*),

---

<sup>19</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 12

<sup>20</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Kelima*, Yogyakarta, Liberty, 1998 hlm. 192.

maka keputusan pengadilan itu berarti telah dapat dijalankan secara paksa. Tentu bilamana pihak terhakum tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan putusan merupakan bagian terpenting dari Hukum Acara Perdata, karena dengan dilaksanakannya isi (diktum) putusan hakim, berarti hak penggugat maupun kewajiban tergugat telah dipenuhi. Putusan pengadilan yang telah bersifat *incracht van gewijsde*, memberi kekuasaan untuk pelaksanaan apa yang dideskripsikan putusan.<sup>21</sup> Kekuatan eksekutorial dengan berdasarkan frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sebagai irah-irah yang tertuang di kepala putusan.

Putusan pengadilan merupakan perikatan yang mengikat bagi para pihak. Dalam hukum acara perdata, pelaksanaan putusan *condemnatoir* diperlukan kesukarelaan dari tergugat sebagai pihak yang dikalahkan. Pihak tergugat diharapkan secara sukarela memenuhi apa yang telah diputuskan pengadilan. Pelaksanaan putusan dengan sukarela artinya tergugat bersedia untuk menjalankan kewajiban yang dibebankan pengadilan<sup>22</sup>. Jika tergugat sebagai pihak yang kalah tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela, dapat diterapkan upaya paksa bahkan dengan bantuan pihak yang berwenang. Intinya tiap putusan *condemnatoir* yang bersifat *incracht van gewijsde* dapat dieksekusi.

---

<sup>21</sup> Ibid, h. 209

<sup>22</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 197

Dalam perkara perdata, apa yang diputuskan pengadilan menjadi mengikat bagi pihak penggugat maupun pihak tergugat. Berarti putusan pengadilan hanya berlaku dan mengikat bagi pihak yang dideskripsikan dalam putusan. Suatu keputusan mestinya tidaklah bersifat ilusionir. Sudah seharusnya suatu putusan dapat direalisasikan atau diwujudkan. Akan sia-sia perjuangan penggugat jika hak yang diperjuangkannya yang telah diperiksa, telah dinilai dan dikabulkan oleh pengadilan tetap tidak dapat diraihinya karena tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela dan tidak tersedia cara lainnya. Bila tergugat enggan melaksanakan putusan secara sukarela, barulah dapat dilakukan tindakan eksekusi. Eksekusi dimaksudkan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan secara paksa apabila terhukum tidak mau melaksanakan secara sukarela. Eksekusi atau pelaksanaan paksa suatu putusan pengadilan dimulai dengan tata cara peringatan (*aanmaning*).

Eksekusi Putusan Peradilan Dalam Hukum Acara Perdata Indonesia kita mengenal tiga macam eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan yaitu:

- 1) Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 196 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk membayar sejumlah uang.
- 2) Eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 225 HIR dan seterusnya, yaitu dimana seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

- 3) Eksekusi Riil, yang dalam praktek banyak dilakukan akan tetapi tidak diatur dalam HIR, misalnya untuk eksekusi pengosongan.

Perlawanan/Bantahan terhadap eksekusi Sesuai pasal 195 ayat 6 HIR diberi kemungkinan bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap eksekusi yang akan dijalankan. perlawanan atau bantahan akan dipertimbangkan atau diperhatikan sebagai alasan menunda eksekusi, berdasarkan alasan:

- 1) Perlawanan/bantahan harus diajukan sebelum eksekusi dijalankan.
- 2) Dasar perlawanan ialah “hak milik” (pasal 195 ayat 6 HIR).

Perlawanan (verzet) yang langsung datang dari pihak tereksekusi (Termohon Eksekusi), diajukan oleh pihak termohon eksekusi dengan tujuan:

- 1) Untuk menunda eksekusi;
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat; atau
- 3) Mengurangi nilai jumlah obyek yang hendak dieksekusi.

Perlawanan pihak termohon eksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi tidak mutlak menunda jalannya eksekusi. Proses beracara terhadap perkara perlawanan/bantahan adalah sama dengan prosedur beracara dalam perkara gugatan perdata. Upaya hukum dalam perkara perdata terdiri dari:

- 1) Upaya hukum biasa, yaitu:
  - a. Perlawanan/Verzet;
  - b. Banding;
  - b. Kasasi.
- 2) Upaya hukum luar biasa, yaitu:
  - a. Peninjauan Kembali;
  - b. Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet)

#### **1.6. Orisinalitas Penelitian**

Berdasarkan penelusuran peneliti pada kepustakaan dan media elektronik, peneliti mencari dan mendapatkan beberapa penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan dengan penelitian ini, yaitu tentang eksekusi pengosongan rumah, dan penyelesaian sengketa atas kasus tersebut. Dari hasil penelusuran yang dilakukan, dapat disampaikan bahwa penelitian dengan judul Perlindungan Hukum Pemilik Tanah terhadap eksekusi Pengosongan, Studi Kasus Putusan pengadilan No.375/Pdt.G/2011/PN.Sby, belum pernah dilakukan. Ada beberapa penelitian tentang: eksekusi pengosongan rumah; kepastian hukum kepemilikan rumah; peralihan hak tanah dan bangunan; serta penelitian tentang perlawanan hukum atas sengketa tanah bersertifikat. Dari beberapa penelitian tersebut Nampak adanya persamaan pada materi yang dibahas dalam penelitian ini yaitu pada perolehan eksekusi pengosongan rumah, perlawanan pihak ketiga, tapi tidak secara khusus dan spesifik membahas persoalan yang sama seperti yang menjadi objek penelitian pada tulisan ini.

Perbedaan yang ada dalam penelitian saat ini dengan beberapa penelitian terdahulu dapat diuraikan seperti berikut dibawah ini:

Penelitian pertama tentang perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas objek hak atas tanah pada kasus lelang yang dilakukan terhadap pemenang lelang. Skripsi dibuat oleh Andini Dian Kumalasari tahun 2017, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Dalam penelitian ini membahas tentang perlawanan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan oleh karena adanya eksekusi objek hak atas tanah pada kasus lelang terhadap pemenang lelang. Pembahasan yang dilakukan adalah penundaan eksekusi atas dasar perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang aksekusi pada saat terjadi perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*). Perbedaan penelitian yang telah dilakukan terdahulu ini dengan penelitian saat ini adalah obyek perkaranya merupakan eksekusi rumah hasil lelang, sedangkan dalam penelitian saat ini adalah bangunan dan tanah hak milik sah. Perlindungan hukum dalam penelitian ini adalah terhadap pemenang lelang yang akan mengeksekusi, sedangkan dalam penelitian saat ini adalah perlindungan hukum terhadap pemilik sah dari tanah dan bangunan.

Penelitian kedua tentang penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi, kajian hukum di Pengadilan Negeri. Skripsi yang dibuat oleh Juan A.J. Walandouw, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, dalam pembahasannya menganalisa proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi yang pada umumnya dilakukan Bank sebagai eksekusi jaminan berdasarkan Akta Hak Tanggungan dan Akta Fidusia.

Dalam peneitian ini sebagai penelitian terdahulu pembahasannya ditujukan untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian sengketa hak atas tanah karena wanprestasi, dimana obyek perkaranya adalah tanah beserta bangunan di atasnya yang masih menjadi hak tanggungan, dan adanya salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian. Sedangkan dalam penelitian saat ini obyek perkaranya adalah tanah hak milik sah, bukan obyek jual beli maupun hak tanggungan, serta bukan perkara antara dua pihak penggugat maupun tergugat dalam pokok perkara.

Penelitian ketiga tentang eksekusi riil dalam perkara eksekusi rumah perdata tentang pengosongan tanah dan bangunan rumah, dalam Skripsi yang dibuat oleh Adityo Wahyu Wikanto, mahasiswa Universitas Sebelas Maret. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi riil dan kendala yang ditemui dalam pelaksanaannya. Sebagai obyek perkara dalam penelitian ini adalah hak tanggungan. Tujuan dari penelitian yang terdahulu ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan eksekusi riil, kendala yang dihadapi serta penyelesaian terhadap persoalan yang dihadapi di lapangan. Sedangkan di dalam penelitian saat ini adalah upaya perlawanan dan perlindungan hukum bagi pemilik sah atherhadap eksekusi pengosongan rumah yang telah dilakukan secara paksa.

Penelitian keempat tentang Pelaksanaan eksekusi pengosongan rumah atas obyek hak tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Lubuklinggau Kelas 1A Nomor: 3/Pdt.Eks/2021/PN/Llg. Skripsi yang dibuat oleh Nurhayati, mahasiswa Universitas Sriwijaya ini lebih mengarah pada

analisa faktor yang menjadi hambatan pelaksanaan eksekusi pengosongan. Penelitian ini adalah untuk mempelajari proses pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam proses gugatan karena adanya wanprestasi di Pengadilan Negeri Lubuklinggau, serta faktor yang menjadi hambatan eksekusi pengosongan rumah tersebut. Sedangkan di dalam penelitian saat ini adalah upaya perlawanan dan perlindungan hukum bagi pemilik sah terhadap eksekusi pengosongan rumah yang telah dilakukan secara paksa.

Penelitian-penelitian yang dilakukan sebelumnya itu memberikan kontribusi pada kajian teoritiknya karena merupakan penyelesaian sengketa dan perlawanan hukum terhadap pelaksanaan eksekusi tanah dan bangunan, sangat berhubungan dengan penelitian saat ini karena sama-sama membahas tentang eksekusi pengosongan rumah dan upaya yang ditempuh dalam proses penyelesaian sengketa dan perlawanan hukum atas eksekusi pengosongan obyek sengketa tanah dan bangunan

### **1.7. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian Yuridis Normatif. Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto<sup>23</sup> memberikan pendapat tentang penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang dilakukan melalui metode meneliti bahan kepustakaan juga data sekunder yang meliputi: penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, dan taraf sinkronisasi vertical dan horizontal

---

<sup>23</sup> Sri Mamudji dan Soerjono Soekanto, *Penelitian hukum normatif : suatu tinjauan singkat*, Jakarta : Rajawali Pers, 2015, h.6

Penelitian hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian ini, seringkali hukum diartikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai norma yang merupakan tuntunan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas. Namun sesungguhnya hukum juga dapat dikonsepsikan sebagai apa yang ada dalam tindakan<sup>24</sup> Konsep kedaulatan yang diterapkan di Indonesia merupakan konsep kedaulatan rakyat. Konsep kedaulatan rakyat sendiri pertama kali dikemukakan oleh J. Jacques Rousseau. Rousseau mengatakan bahwa konsep kedaulatan itu bersifat kerakyatan dan didasarkan pada kemauan umum (*voluntee generale*) yang menjelma menjadi peraturan perundang- undangan.

### **1.7.1. Tipe penelitian**

Ilmu pengetahuan merupakan suatu kesatuan multidimensional yang oleh karenanya dapat dipandang dan dipelajari dalam berbagai cara, yang juga disebut sebagai penelitian. Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berdasarkan bahan-bahan hukum yang fokusnya pada membaca dan mempelajari bahan-bahan hukum primer dan hukum sekunder. Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial sebab ilmu hukum normatif tidak mengenal data atau fakta sosial,

---

<sup>24</sup> Johny Ibrahim dan Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenamedia Grup, 2016, hlm 124

melainkan hanya mengenal bahan hukum. Jadi untuk menjelaskan hukum atau untuk mencari makna dan memberi nilai akan hukum tersebut hanya digunakan konsep hukum dan langkah-langkah yang ditempuh adalah langka normatif.

Abdulkadir Muhammad mendefinisikan bahwa penelitian hukum normatif empiris (*applied law research*) merupakan penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif empiris berupa produk hukum dalam perilaku masyarakat<sup>25</sup>. Penelitian hukum normatif empiris bermula dari ketentuan hukum tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga dalam penelitiannya terdapat dua tahap kajian yaitu : 1. Kajian mengenai hukum Normatif yang berlaku; 2. Penerapan pada peristiwa *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Penerapan tersebut dapat diwujudkan melalui perbuatan nyata dalam dokumen hukum, hasil penerapan akan menciptakan pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dijalankan secara patut atau tidak.

### **1.7.2. Pendekatan masalah**

Suatu penelitian hukum dimulai dengan melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum sebagai dasar untuk membuat keputusan hukum (*Legal decision making*) terhadap kasus-kasus hukum yang

---

<sup>25</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 52

konkret. Cara pendekatan yang digunakan dalam suatu penelitian normatif memungkinkan seorang peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lainnya untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan masalah secara *Statue Approach*, *Conceptual Approach*, *Case Approach*, dan *Analysis Approach*.

*Statue Approach* yakni pendekatan perundang-undangan. Suatu penelitian normatif tentu saja harus menggunakan pendekatan perundang-undangan<sup>26</sup> karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Namun analisis hukum yang dihasilkan oleh suatu penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan ini akan lebih baik bila dibantu dengan satu atau lebih pendekatan lain yang cocok. Hal tersebut berguna untuk memperkaya pertimbangan-pertimbangan hukum yang tepat dalam menghadapi problem hukum yang dihadapi.

*Conceptual Approach* yakni pendekatan konsep. Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>27</sup> Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.2016, h.47

<sup>27</sup> Ibid, h. 136

ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian- pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

*Case Approach* yakni Pendekatan Kasus. Pendekatan kasus (*case approach*) dalam penelitian yuridis normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat. Dalam yurisprudensi terhadap perkara- perkara yang menjadi fokus penelitian jenis kasus- kasus yang telah terjadi bermakna empiris. Pada penelitian ini dilakukan penelitian terhadap kasus dalam Studi Penetapan No. 375/Pdt.G/2011/PN.Sby. Pendekatan kasus penelitian hukum normative bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Jelas kasus-kasus yang terjadi bermakna empiris, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus itu diperoleh untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum pada praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dalam eksplanasi hukum.

*Analytical Approach* yakni Pendekatan Analisis. Pendekatan Analisis dilakukan untuk menelaah kasus sengketa eksekusi pengosongan rumah pada kasus Penetapan No. 375/Pdt.G/2011/PN.Sby. Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapan dalam praktik dan putusan-putusan hukum. Hal ini dilakukan melalui usaha memperoleh makna yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan, serta mengkaji istilah-istilah hukum dalam praktek melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum<sup>28</sup>. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya tugas analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas hukum, kaidah hukum, sistem hukum, dan berbagai konsep yuridis. Misalnya, konsep yuridis tentang subyek hukum, obyek hukum, hak milik, perkawinan, perjanjian, perikatan, hubungan kerja, jual beli, wanprestasi, perbuatan melanggar hukum, delik dan sebagainya<sup>29</sup>.

### **1.7.3. Sumber bahan hukum**

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yakni bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

---

<sup>28</sup> Johnny Ibrahim, 2012, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cetakan ke-6, Bayumedia Publishing, Malang hal.310

<sup>29</sup> Ibid, hal.311

- 1) Bahan Hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki gahan Hhkumnya. Sumber Hukum Perdata di Indonesia: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata); Perundang-undangan tetntang Agraria, dan Kepemilikan Tanah dan Bangunan, Peraturan-Peraturan tetang Kepemilikan Rumah/Bangunan.
- 2) Bahan Hukum sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder diambil dari literatur, dokumen, yurisprudensi, skripsi, jurnal-jurnal hukum, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan objek penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, glosarium dan seterusnya.

#### **1.7.4. Prosedur pengumpulan data**

Bahan Hukum primer dan bahan hukum sekunder dikumpulkan diinventarisasi dari beberapa sumber kepustakaan, dan untuk selanjutnya dikategorikan secara sistematis untuk menjawab permasalahan yang diangkat berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai penunjang bahan hukum primer untuk membantu dalam membahas permasalahan dalam penelitian ini.

#### **1.7.5. Pengolahan bahan hukum**

Bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah

diperoleh tersebut diuraikan lalu dihubungkan sedemikian rupa sehingga membentuk sebuah penulisan yang lebih sistematis dan diklarifikasi menurut hierarkinya, untuk selanjutnya dianalisis secara komprehensif guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

#### **1.7.6. Analisa bahan hukum**

Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, kemudian dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

### **1.8. Sistematika Penelitian**

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) Bab, dimana masing-masing bab terdiri dari beberapa Sub Bab, sesuai dengan materi pembahasan dalam rangka mencapai tujuan yang direncanakan dan agar dapat memberikan informasi secara terstruktur dan sistematis, maka skripsi ini disusun dengan Sistematika berikut:

#### 1) Bab I :

Bab I merupakan Bab Pendahuluan yang berisi uraian tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian yang diuraikan dalam Sub Bab Tipe Penelitian, Pendekatan Masalah, Bahan Hukum, Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan, dan Analisis Bahan Hukum.

2) Bab II:

Bab II berisi pembahasan tentang Permasalahan kesatu, yaitu kajian terhadap Ratio Decidendi Pengosongan Rumah dalam Putusan Pengadilan Nomor 375/Pdt.G/2011/PN.Sby juncto Penetapan Pengadilan Nomor 22/EKS/2013/PN.Sby, yang diuraikan dalam Sub Bab Kronologi Perkara, Sub Bab Gugatan dan Para Pihak dalam Perkara, Sub Bab Ratio Decidendi Putusan Pengadilan.

3) Bab III:

Bab III berisi pembahasan tentang permasalahan kedua, yaitu kajian upaya hukum yang dapat dilakukan pemilik tanah untuk membatalkan eksekusi pengosongan yang tidak sah, yang diuraikan dalam Sub bab Prosedur perolehan Hak atas Tanah, Sub Bab Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, serta Sub Bab Upaya Hukum.

4) Bab IV:

Bab IV merupakan Bab Penutup, berisi kesimpulan yang dapat ditarik dari hasil pembahasan, serta saran yang sesuai dengan kesimpulan hasil pembahasan yang diperoleh.