

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons/reaksi/penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah). Pada kasus sengketa tanah, cara penyelesaian sengketa tanah melalui BPN (Badan Pertanahan Nasional) yaitu : Kasus pertanahan itu timbul karena adanya klaim/pengaduan/keberatan dari masyarakat (perorangan/badan hukum) yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan yang telah ditetapkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, serta keputusan Pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tanah tersebut. Dengan adanya klaim tersebut, mereka ingin mendapat penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari Pejabat yang berwenang untuk itu. Kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan

(sertipikat / Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah), ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Kasus pertanahan meliputi beberapa macam antara lain :

1. mengenai masalah status tanah,
2. masalah kepemilikan,
3. masalah bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar pemberian hak dan sebagainya.

Terhadap kasus pertanahan yang disampaikan ke Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan penyelesaiannya, apabila dapat dipertemukan pihak-pihak yang bersengketa, maka sangat baik jika diselesaikan melalui cara musyawarah. Penyelesaian ini seringkali Badan Pertanahan Nasional diminta sebagai mediator di dalam menyelesaikan sengketa hak atas tanah secara damai saling menghormati pihak-pihak yang bersengketa. Berkenaan dengan itu, bilamana penyelesaian secara musyawarah mencapai kata mufakat, maka harus pula disertai dengan bukti tertulis, yaitu dari surat pemberitahuan untuk para pihak, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bukti adanya perdamaian dituangkan dalam akta yang bila perlu dibuat di hadapan notaris sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Suatu sengketa yang telah diputus oleh Pengadilan, belumlah sempurna apabila belum dilaksanakan. Esensi terpenting dan aktual yang merupakan puncak dan perkara perdata adalah putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat dilakukan.

Pengertian sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia, berarti pertentangan

atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan, yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Sengketa itu sendiri adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu diantara keduanya. Kemudian definisi sengketa diatas terdapat beberapa bentuk sengketa yang sering dijumpai yakni :

1. Sengketa dibidang Ekonomi
2. Sengketa dibidang Pajak
3. Sengketa dibidang Internasional
4. Sengketa dibidang Pertanahan.

Menurut Rusmadi Murad<sup>1</sup>, pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu : Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Fenomena sengketa tanah yang muncul, baik sengketa antara pemerintah dengan masyarakat, masyarakat dengan investor, pemerintah dengan pemerintah maupun masyarakat itu sendiri semakin intensif. Sebagian besar muncul sebagai

---

<sup>1</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* , Jakarta: Penerbit Alumni, 1991,hlm.22

akibat pembebasan tanah untuk kepentingan infrastruktur, industri, perumahan, pariwisata maupun perkebunan skala besar.

Munculnya berbagai kasus pertanahan tidak dapat dilepaskan dari konteks kebijakan pemerintah yang bersifat adhock, inkonsisten dan ambilavelen antara satu kebijakan dengan yang lain. Karena sebenarnya tujuan para pihak mengajukan suatu gugatan ke pengadilan adalah agar perkara yang menjadi sengketa itu dapat ditentukan hukumnya melalui penetapan putusan pengadilan, yang kemudian putusan itu dapat dilaksanakan.

Suatu putusan pengadilan tidak ada artinya apabila tidak dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan pengadilan dinamakan *eksekusi*. Eksekusi berasal dari kata *executie* artinya melaksanakan putusan hakim (*ten uitvoerlegging van vonnissen*).

Eksekusi di bidang perdata adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan bantuan kekuatan hukum. Dalam pengertian lain, eksekusi di bidang perdata berarti melaksanakan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak tereksekusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela. Pengertian eksekusi secara umum adalah pelaksanaan putusan hakim atau menjalankan putusan hakim. Adapun pelaksanaan putusan atau eksekusi ini diatur dalam ketentuan pasal 195 sampai dengan pasal 200 HIR/Rbg. Eksekusi terhadap putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetap (BHT) merupakan proses terakhir dari proses perkara perdata maupun pidana di pengadilan.

Eksekusi, terutama dalam perkara perdata merupakan proses yang cukup melelahkan pihak-pihak berperkara karena akan menyita waktu, energi, biaya, tenaga dan pikiran. Dalam praktiknya pelaksanaan eksekusi seringkali menemui banyak kendala. Hal ini terutama disebabkan oleh pihak yang kalah yang umumnya sulit menerima keputusan pengadilan dan cenderung menolak putusan pengadilan. Seperti yang telah disebutkan maka suatu putusan baru dapat dimintakan eksekusi apabila putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan pihak yang kalah tidak mau untuk melaksanakan amar putusan secara sukarela. Amar putusan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan *konstitutif* tidak dapat dimintakan eksekusi. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat langsung dijalankan. Akan tetapi, dalam beberapa kasus adakalanya terjadi kendala yang menyebabkan suatu eksekusi tidak dapat dijalankan (*non eksekutabel*).

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Oleh karena itu eksekusi tiada lain daripada tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata. Eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBG. Setiap orang yang ingin mengetahui pedoman aturan eksekusi harus merujuk ke dalam aturan perundang-undangan dalam HIR atau RBG.

Sering orang berbicara tentang eksekusi, tetapi tidak tahu secara tepat di dalam perundang-undangan mana hal itu diatur. Akibatnya, terjadilah tindakan cara-cara eksekusi yang menyimpang, oleh karena pejabat yang melaksanakannya tidak berpedoman pada ketentuan perundang-undangan. Padahal pedoman aturan tata cara eksekusi sudah lama diatur sebagaimana yang terdapat dalam Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG. Oleh karena itu, Ketua Pengadilan Negeri atau panitera maupun juru sita harus merujuk pada pasal-pasal yang diatur dalam bagian dimaksud apabila hendak melakukan eksekusi. Pada bagian tersebut telah diatur pasal-pasal tata cara “menjalankan” putusan pengadilan, mulai dari :

- Tata cara peringatan (*aanmaning*);
- Sita eksekusi (*executoriale beslag*);
- Penyanderaan (*gijzeling*);

Kasus mengenai putusan yang tidak dapat dilaksanakan (*non eksekutabel*) yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah sengketa kasus kepemilikan Girik C nomor 527 persil 6-S-III seluas 7300 m<sup>2</sup> atas nama Raina binti Dejing yang terletak di Jalan Raya Narogong, Pangkalan VI Desa Ciketing Udik, Kecamatan Bantar Gebang Kabupaten Bekasi (dahulu Desa Limusnunggal, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor) yang menjadi bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Ciketing Udik seluas 32.215 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Bosaeng Jaya, berkedudukan di Jakarta.

Terhadap sengketa tersebut di atas telah diselesaikan melalui proses badan peradilan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi nomor 14/Pdt.G/

1997/PN.Bks tanggal 4 Desember 1997, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/Pdt/1998/PT.Bdg tanggal 7 Desember 1998, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 579 K/Pdt/2000 tanggal 9 Januari 2006 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 557PK/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009. Selanjutnya berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi No.12/Eks/2010/PN.Bks tanggal 7 Desember 2011 jo. Penetapan No.12/Eks/2010/PN.Bks tanggal 26 Oktober 2011 ternyata tidak dapat dilaksanakan eksekusi.

Dari apa yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis mencoba mempersentasikan materi penulisan ini dengan memutuskan menggunakan judul **“HAMBATAN – HAMBATAN PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP SENGKETA TANAH ” (Studi Kasus Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi No. 12/EKS/2010/PN.BKS, tertanggal 07 Desember 2011).”**

## **B. Identifikasi dan Perumusan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Dalam hal ini penulis mengidentifikasi masalah yang timbul dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 557/PK/Pdt/2008 adalah sebagai berikut :

- a. Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor :  
12/EKS/2010/PN.BKS, tertanggal 07 Desember 2011, menerangkan

bahwa terhadap perkara sengketa tanah tidak dapat diletakkan sita eksekusi.

- b. Amar putusan yang menyatakan batal demi hukum terhadap sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Ciketing Udik, seluas 32.215 m<sup>2</sup> padahal si penggugat hanya memohon hak atas tanahnya sesuai girik C no.527 persil 6-S-III seluas 7.300m<sup>2</sup>.

## **2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

- a. Hambatan apa sajakah yang dapat dijadikan alasan tidak dapat terlaksananya eksekusi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 557/PK/Pdt/2008, tanggal 23 Juli 2009 ?
- b. Mengapa status Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Ciketing Udik, atas nama PT. BOSAENG JAYA, yang dinyatakan batal demi hukum oleh penetapan pengadilan ?

## **C. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan mengkaji hambatan-hambatan yang menyebabkan pelaksanaan eksekusi terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 557PK/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009 tidak dapat dilaksanakan.



- b. Untuk mengetahui dan mengkaji status Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 9/Ciketing Udik, atas nama PT. BOSAEANG JAYA, yang dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan.

## **2. Manfaat Penelitian**

- a. Secara teori dari hasil penelitian dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum terhadap putusan yang dikeluarkan oleh Lembaga yang berwenang, sehingga dapat memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi masalah mengenai sebab terjadinya putusan non eksekutabel terhadap sengketa tanah kepemilikan tanah jika perorangan atau badan hukum yang menjadi subyek hak atas tanah merasa dirugikan atau dilanggar haknya oleh pihak lain. Hal ini dimaksudkan agar dapat memberikan analisis yang mendalam terhadap permasalahan yang dipaparkan dalam penelitian ini, sehingga akan memperoleh jalan keluar dalam mengatasi permasalahan tersebut.
- b. Secara Praktis dapat memberikan sumbangan literatur bahan hukum Perdata dan sumbangan khususnya pemikiran bagi penegak hukum mengenai putusan non eksekutabel dalam sengketa tanah.

## **D. Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.**

### **1. Kerangka Teoritis**

Dalam mengkaji, menelaah dan menganalisa pokok masalah dalam skripsi ini diperlukan suatu kerangka teori yang diharapkan dapat memecahkan atau memberi solusi terhadap masalah yang diteliti.

HIR tidak mengatur secara rinci mengenai kekuatan putusan, namun para ahli hukum Indonesia telah memilikinya, diantaranya adalah ;

Sudikno Mertokusumo, putusan hakim mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan<sup>2</sup> yaitu :

1. Kekuatan Mengikat,

Untuk dapat melaksanakan atau merealisasi suatu hak secara paksa diperlukan suatu putusan pengadilan atau akta otentik yang menetapkan hak itu. Suatu putusan pengadilan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya. Kalau pihak yang bersangkutan menyerahkan dan mempercayakan sengketa kepada pengadilan atau hakim untuk diperiksa atau diadili, maka hal ini mengandung arti bahwa pihak-pihak yang bersangkutan akan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan. Putusan yang telah dijatuhkan itu haruslah dihormati oleh kedua belah pihak. Salah satu pihak tidak boleh bertindak bertentangan dengan putusan.

Jadi putusan hakim mempunyai kekuatan mengikat : mengikat kedua belah pihak (Pasal 1917 BW). Terikatnya para pihak kepada putusan menimbulkan beberapa teori yang hendak mencoba memberikan dasar tentang kekuatan mengikat dari pada putusan ;

2. Kekuatan Pembuktian

Dituangkannya putusan dalam bentuk tertulis yang merupakan akta otentik, tidak lain bertujuan untuk dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak, yang mungkin diperlukannya untuk mengajukan banding, kasasi atau pelaksanaannya. Putusan itu sendiri merupakan akta otentik yang dapat

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998, hlm.178.

digunakan sebagai alat bukti.

### 3. Kekuatan Eksekutorial

Suatu putusan dimaksudkan untuk menyelesaikan suatu persoalan atau sengketa dan menetapkan hak atau hukumnya, ini tidak berarti semata-mata hanya menetapkan hak atau hukumnya saja melainkan juga realisasi atau pelaksanaannya (eksekusinya) secara paksa. Kekuatan mengikat saja dari suatu putusan pengadilan belumlah cukup dan tidak berarti apabila putusan itu tidak dapat direalisasikan atau dilaksanakan. Oleh karena putusan itu menetapkan dengan tegas hak atau hukumnya untuk kemudian direalisasi, maka putusan hakim mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu kekuatan untuk dilaksanakannya apa yang ditetapkan dalam putusan itu secara paksa oleh alat-alat negara. Suatu putusan memperoleh kekuatan eksekutorial, apabila dilakukan oleh Peradilan di Indonesia yang menganut "Demi Keadilan Berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa" (Ps. 4 ayat 1 Undang-undang No. 14 tahun 1970) dan semua putusan pengadilan di seluruh Indonesia harus diberi kepala di bagian atasnya yang berbunyi "Demi Keadilan berdasarkan keTuhanan Yang Maha Esa" (Ps. 435 Rv jo. Ps. 4 ayat 1 Undang-undang No. 14 tahun 1970)<sup>3</sup>.

Sertipikat sebagai bukti hak atas tanah, salah satu fungsi dari sertipikat adalah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang kuat, demikian dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA. Bahwa bagi siapapun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah sebagai pemegang hak atas tanah bilamana

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm.184

telah tercatat dalam salinan buku tanah yang namanya jelas tercantum dalam sertipikat itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari bidang tanahnya itu yang tercantum dalam salinan Surat Ukur/Gambar Situasi mengenai uraian tentang letak tanah, keadaan tanah, luas tanah, serta orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud, yang kemudian dijilid menjadi satu kesatuan, dengan suatu sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan.

Pengertian sertipikat dapat ditemukan di dalam ketentuan umum pada Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Sertipikat adalah :

Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

- a. Ayat (1) : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- b. Ayat (2) : Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat

dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ditegaskan pada ketentuan Pasal 32 tersebut, bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian, pada ayat (1) yang menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.<sup>4</sup>

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut. Hal ini dimaksudkan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sehingga sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, oleh karenanya sertipikat tanda bukti hak adalah merupakan alat bukti yang kuat jika dikemudian hari terjadi sengketa hak atas tanah tersebut.

## **2. Kerangka Konseptual**

Dalam penulisan skripsi ini, pembahasan mengenai permasalahannya akan dibatasi dengan memberikan pengertian atas istilah yang terkait. Pembatasan tersebut diharapkan akan dapat membantu dalam menjawab pokok permasalahan dalam usulan penelitian ini. Adapun kerangka konseptual yang dipakai dalam skripsi ini adalah konsep negara hukum, konsep kekuasaan kehakiman dan

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2008, hlm.481

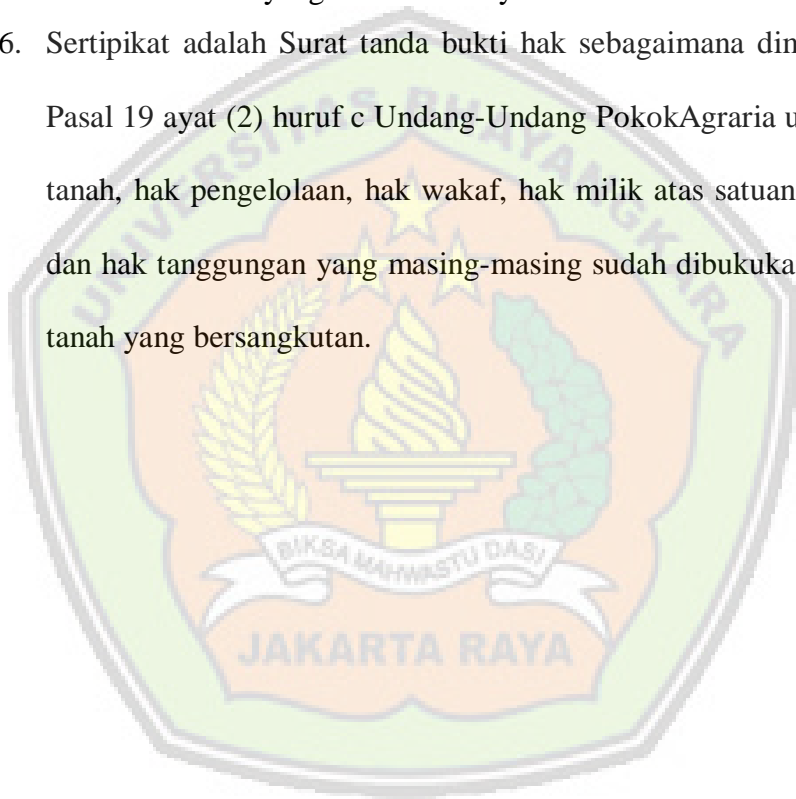
konsep peradilan yang cepat, sederhana dan biaya terjangkau.

1. Putusan Hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.<sup>5</sup>
2. Eksekusi putusan perdata adalah melaksanakan putusan dalam perkara perdata secara paksa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pihak terekskusi tidak bersedia melaksanakan secara sukarela.
3. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah :
  - a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
  - b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
  - c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung
  - d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak *diverzet*.
  - e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.
4. Yang dimaksud dengan putusan non *eksekutabel* adalah putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum tetapi tidak dapat dilakukan eksekusi oleh karena alasan barang yang hendak dieksekusi tidak ada, tidak ditemukan dan tidak jelas batas-batasnya.

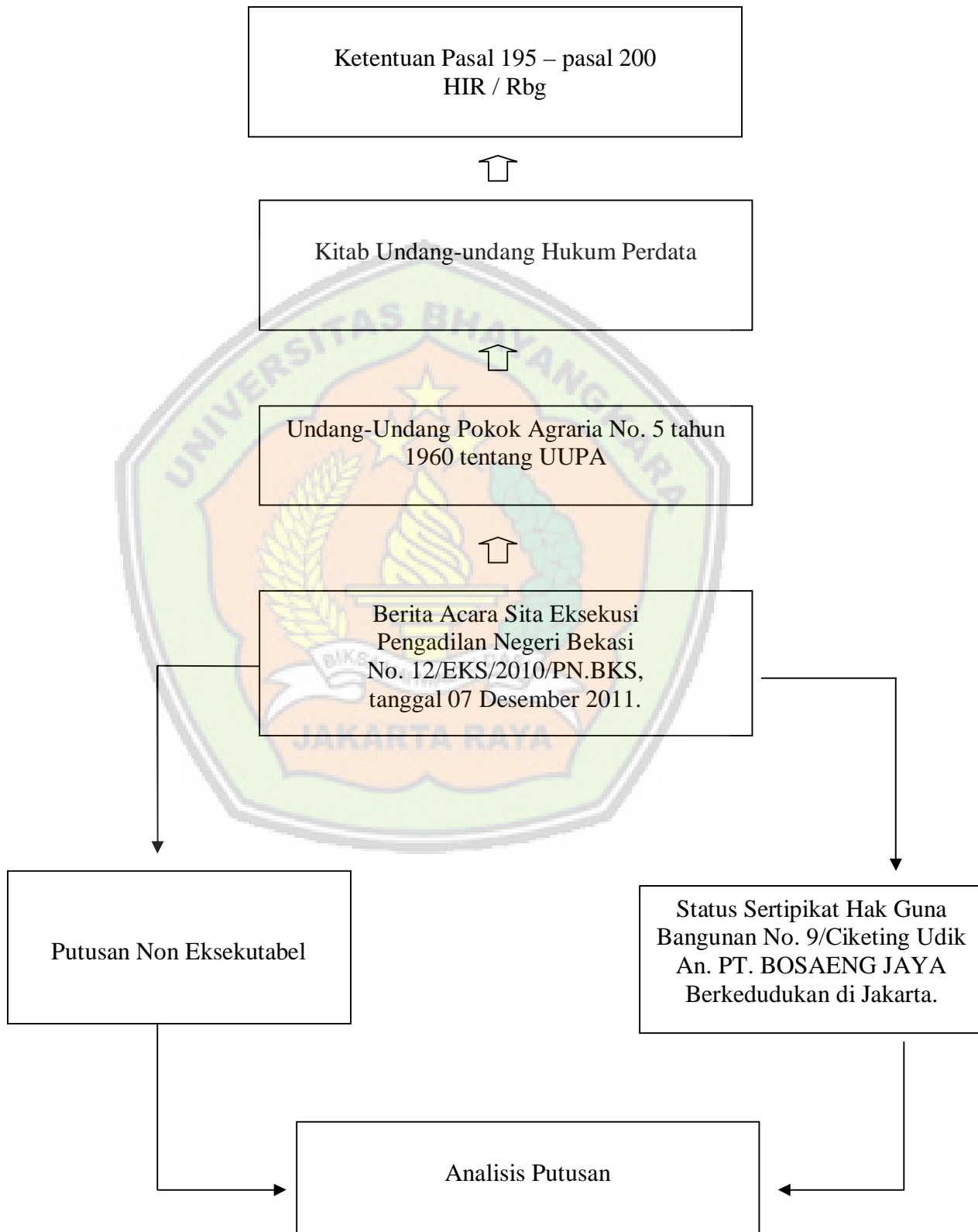
---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm.206.

5. 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 daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian 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.
6. Sertipikat adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.



Berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, maka **Kerangka Pemikiran** adalah sebagai berikut :





## E. Metode Penelitian

Penelitian pada penulisan ini, menggunakan gabungan antara penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersifat yuridis normatif yaitu cara pengumpulun data yang bahan utamanya berupa peraturan perundang-undangan, makalah-makalah dan hasil penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang berkaitan dengan hambatan-hambatan atas pelaksanaan eksekusi. Adapun lokasi penelitian kepustakaan ini, penulis lakukan di perpustakaan. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder, yaitu data yang telah dalam keadaan siap pakai, bentuk dan isinya telah disusun penulis terdahulu dan dapat diperoleh tanpa terikat waktu dan tempat.<sup>6</sup>

Dilihat dari spesifikasinya, penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analistis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran lebih dalam tentang Putusan Pengadilan yang tidak dapat dilaksanakan eksekusi terhadap putusan hakim yang sudah Berkekuatan Hukum Tetap (BHT).

Data dalam penelitian ini adalah menggunakan data primer dan data sekunder.<sup>7</sup> Penelitian ini juga dilakukan dengan melakukan studi dokumen dengan cara analisa isi (*content analysis*), yaitu teknik untuk menganalisa tulisan dan dokumen dengan cara mengidentifikasi secara sistematis cirri atau karakter dan pesan atau maksud yang terkandung dalam suatu tulisan atau dokumen.<sup>8</sup> Sudi Dokumen tersebut dilakukan terhadap data sekunder yang berupa dokumen yang

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 1994, hlm. 37

<sup>7</sup> Sri Mamudji, et al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005, hlm. 6

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal 29-30.

diperoleh baik dari perpustakaan maupun media massa, yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer<sup>9</sup>

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mencakup ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Pengertian dari kekuatan yang mengikat disini yaitu mengikat setiap subyek hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Burgerlijke Wetboek voor Indonesie (BW) atau biasa disebut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Bahan Hukum Sekunder<sup>10</sup>

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran buku-buku dan artikel-artikel yang berkaitan dengan penulisan ini, yang memberikan penjelasan lebih mendalam mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku-buku, skripsi, tesis, artikel ilmiah dan tulisan dari internet terutama yang berkaitan dengan Hukum Perjanjian dan Jual Beli Tanah.

3. Bahan Hukum Tersier<sup>11</sup>

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penulisan ini adalah kamus

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm.52

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> *Ibid.*

hukum, yang digunakan untuk mendefinisikan beberapa pengertian yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dibahas.

Metode pendekatan dalam menganalisis data adalah menggunakan metode penelitian kualitatif.<sup>12</sup> Penelitian kualitatif yaitu dengan meneliti bagaimana hukum itu diterapkan pada fakta tertentu dan dengan melalui pengamatan dan pengalaman penulis sendiri serta dari hasil wawancara.

Alat pengumpulan data, yaitu studi dokumen yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Kampus II Bekasi, selain itu data diperoleh juga dari tulisan Majalah dan Karya Ilmiah. Analisa data dalam penulisan ini yaitu dari data yang dikelompokkan tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif dimana semua data yang terkumpul disusun, dipelajari dan dikaitkan pada semua pokok permasalahan dalam penulisan ini sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas tentang pembahasan penulisan ini.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Untuk memudahkan pemahaman skripsi ini, maka penulis telah menyusunnya dalam beberapa bab yang erat kaitannya satu sama lain, dengan sistematika sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab I menguraikan mengenai Latar belakang permasalahan, Identifikasi dan Rumusan masalah, Tujuan dan Manfaat penelitian, Kerangka teori, konseptual dan pemikiran, Metode penelitian dan Sistematika penulisan.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm.67

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab II menguraikan tentang Tinjauan Umum Hak Atas Tanah, Tinjauan mengenai Pendaftaran Tanah, Asas-asas Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Sengketa Pertanahan dan Tentang Eksekusi.

## BAB III HASIL PENELITIAN

Pada Bab III ini menjabarkan Kasus Posisi, Para Pihak dan Duduk Perkara, Fakta Dalam Persidangan, Putusan – Putusan Pengadilan, Hasil Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.

## BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

Pada Bab IV ini Analisa terhadap permasalahan hukum mengenai hambatan yang menyebabkan eksekusi tidak dapat dijalankan berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 12/EKS/2010/PN.BKS tertanggal 07 Desember 2011 dan status sertipikat yang telah dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan.

## BAB V PENUTUP

Pada Bab V ini menguraikan mengenai Kesimpulan serta Saran Penulis sebagai hasil akhir dari penelitian yang dituangkan pada karya tulis ini

## DAFTAR PUSTAKA