

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG MASIH
MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)**

(Skripsi)

Oleh

MAULANA YUSUF



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2022**

ABSTRAK

ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG MASIH MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)

**Oleh:
Maulana Yusuf**

PT. Way Halim Permai diputus Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Tanjungkarang dan dikuatkan dengan putusan kasasi Mahkamah Agung untuk membayarkan upah pekerja (Afferi) dengan sita eksekusi atas tanahnya. Namun, sita eksekusi belum terlaksana Tommy Sanyoto (Direktur PT. Way Halim Permai) menjual tanah (objek sita) kepada pihak lain (Lindawati) dan melahirkan akta jual beli. Untuk itu, Afferi mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli atas tanah dengan proses penyelesaian hukumnya sampai pada upaya hukum peninjauan kembali. Penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai alasan penetapan sita eksekusi, dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah serta akibat hukum pembatalan akta jual beli atas tanah tersebut.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif dengan tipe penelitian deskriptif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah normatif terapan dengan tipe studi kasus. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi dokumen. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, klasifikasi data dan sistematika data serta dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang memutus perkara ini dengan menghukum PT. Way Halim Permai untuk membayarkan hak upah Afferi dengan sita eksekusi atas tanah.. Selanjutnya Pengadilan meletakkan sita dengan penetapan Nomor: 01/Eks-sita/2009/PHI.TK. Namun, Tommy Sanyoto (Direktur PT. Way Halim Permai) menjual tanah tersebut kepada pihak lain (Lindawati) dan melahirkan akta jual beli tanah sehingga beralasan hukum bagi Afferi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya menyatakan batal demi hukum akta jual beli tanah karena tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian dan terbukti adanya perbuatan melawan hukum. Akibat hukumnya akta tersebut kehilangan status sebagai akta otentik sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak mengikat bahkan dianggap tidak pernah dilahirkan.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Pembatalan, Sita Eksekusi.

**ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG MASIH
MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)**

**Oleh
Maulana Yusuf**

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2022**

Judul Skripsi : **ANALISIS HUKUM PEMBATALAN AKTA
JUAL BELI TANAH YANG MASIH
MENJADI OBJEK SITA EKSEKUSI (Studi
Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518
PK/Pdt/2020)**

Nama Mahasiswa : **Maulana Yusuf**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1652011236**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**



Rt

Rilda Murniati, S.H., M.Hum.
NIP 19700925 199403 2 002

Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.
NIP 19730929 199802 1 001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

[Signature]

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Rilda Murniati, S.H., M.Hum.** 

Sekretaris/Anggota : **Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H.** 

Penguji
Bukan Pembimbing : **Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.S.** 

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **14 Juli 2022**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Maulana Yusuf
Npm : 1652011236
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)**” adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 14 Juli 2022



Maulana Yusuf
NPM 1652011235

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama Maulana Yusuf, dilahirkan pada tanggal 21 Mei 1998 di Kota Bandar Lampung. Penulis merupakan anak kedua dari empat bersaudara dari pasangan Yusrin Budiono dan Yuliani.

Penulis mengawali pendidikan di TK Darul Fallah Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2004, Sekolah Dasar Negeri 1 Bakung Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2010, Sekolah Menengah Pertama Negeri 27 Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2013 dan menyelesaikan pendidikan pada Sekolah Menengah Atas Perintis 2 Kota Bandar Lampung Jurusan Ilmu Pengetahuan Sosial (IPS) pada tahun 2016. Penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2016 dan mengambil jurusan Hukum Perdata. Penulis mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada akhir semester 5 (lima) selama 40 (empat puluh) hari di Desa Tanjung Kurung Lama, Kecamatan Kasui, Kabupaten Way Kanan. Selama menjadi mahasiswa, Penulis mengikuti Himpunan Mahasiswa (HIMA) Perdata Fakultas Hukum pada tahun 2018-2019. Penulis juga pernah mendapatkan beasiswa Peningkatan Prestasi Akademik (PPA) pada tahun 2017-2019.

MOTO

“Sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang berbuat terbaik.”

(QS. Al-Baqarah: 195)

“Ya Tuhanku, tambahkanlah kepadaku ilmu pengetahuan.”

(Q.S. At-Thaha: 144)

“Barangsiapa belum pernah merasakan pahitnya menuntut ilmu walau sesaat,

ia akan menelan hinanya kebodohan sepanjang hidupnya”

(Imam Syafi'i)

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Atas Ridho Allah SWT dan dengan segala kerendahan hati
saya persembahkan skripsi ini kepada:

Bapak Yusrin Budiono dan Ibu Yuliani

Terima kasih selalu mendengarkan dan memberikan saran atas keluh kesahku,
memberikan semangat dan curahan kasih sayang, ikhlas mendukung dan berdo'a
untuk setiap langkahku menuju keberhasilan.

Untuk kakakku Nurul Khairunisa dan Toni Abdullah serta adikku Anisa Khusnul
Hotimah dan Putri Muslimah keluarga besarku, terima kasih atas kasih sayang,
kebersamaan dan dukungan.

Bapak, Ibu dan kakak serta adikku adalah alasan untukku berjuang menjadi anak
yang berhasil sehingga dapat membanggakan dan membahagiakan.

SANWACANA

Alhamdulillah *rabbi* *'alamin*, segala puji dan syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Rilda Murniati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;

5. Bapak Sepriyadi Adhan S, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
6. Bapak Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.S., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik yang membangun, saran dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
7. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik yang membangun, saran dan pengarahan selama proses penulisan skripsi ini;
8. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Keluarga besar kakek Edy Samiran dan Keluarga besar mbah MA Kusni yang mendukung penulis dalam hal apapun serta membantu penulis untuk tumbuh menjadi pribadi yang lebih baik lagi. Terima kasih untuk selalu ada kala susah maupun senang;
10. Sahabat-sahabat kecilku, Agus Widodo, Noval Arya Mandalika, Lukman Hadi, Rudi Haryanto, Ahmad Afandi, Kris Riyandi yang selalu memberi dukungan, menjadi tempat bercerita dan berkeluh kesah.
11. Sahabat-sahabat kuliahku, Amin Nugrah Santoso, Noval Irga, Evander Ramli Reacano, Akhmad Zaki Baridwan, Muhammad Yusri Fadli, Prayoga Heriyanto, Alfonsius Rahmadi Sater, Anton Rama Susanto. yang selalu memberikan dukungan bagi penulis selama perkuliahan ini;

12. Teman-teman seperbimbinganku, Adli, Dhandy, Teguh, Bayu, Ricky, Rifky, Gilbert, Roulina. Terima kasih sudah menemani perjalanan skripsi penulis untuk dapat meraih gelar sarjana;
13. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis untuk terus melangkah maju;
14. Teman-teman angkatan 2016 khususnya bagian Hukum Keperdataan yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terima kasih untuk dukungan dan kebersamaannya selama ini;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang dengan kebaikan hatinya membantu penulis dalam menyelesaikan perkuliahan dan proses penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua kontribusi dan dukungan yang telah diberikan.

Semoga Allah SWT, memberikan balasan atas jasa dan budi baik yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini dan masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

Bandar Lampung, 14 Juli 2022

Penulis

Maulana Yusuf

DAFTAR ISI

ABSTRAK	
HALAMAN PERSETUJUAN	
HALAMAN PENGESAHAN	
LEMBAR PERNYATAAN	
RIWAYAT HIDUP	
MOTO	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
SANWACANA	
DAFTAR ISI	

I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Ruang Lingkup Penelitian.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Kegunaan Penelitian.....	9
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Hukum Pertanahan dan Hak atas Tanah	11
1. Pengertian Hukum Tanah dan Hak atas Tanah	11
2. Hak Penguasaan atas Tanah	13
3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	14
B. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah.....	15
1. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Undang-Undang.....	16
2. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Perbuatan Hukum	17
C. Hak atas Tanah yang Lahir karena Jual Beli.....	19
1. Akta Jual Beli Hak atas Tanah	19
2. Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah	21
3. Pembatalan Akta Jual Beli Hak atas Tanah.....	23

4. Eksekusi Hak atas Tanah	24
D.Kerangka Pikir	28
III. METODE PENELITIAN.....	31
A.Jenis Penelitian.....	31
B. Tipe Penelitian	32
C.Pendekatan Masalah.....	33
D.Data dan Sumber Data	33
E. Metode Pengumpulan Data.....	35
F. Metode Pengelolaan Data	36
G.Analisis Data	36
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A.Pertimbangan Hukum Penetapan Sita Eksekusi atas Tanah	38
1. Pertimbangan Hukum Afferi Mengajukan Permohonan Sita Eksekusi atas Tanah milik PT. Way Halim Permai	39
2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Menetapkan Sita Eksekusi atas Tanah milik PT. Way Halim Permai	43
B.Alasan dan Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli atas Tanah yang Menjadi Objek Sita Eksekusi.....	46
1. Alasan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Sita Eksekusi.....	47
2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Sita Eksekusi.....	49
3. Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Menjadi Objek Sita Ekskusi bagi Para Pihak	57
V. PENUTUP.....	61
A.Kesimpulan	61
B.Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA.....	64

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia akan papan dan pangan, serta merupakan sumber daya alam yang rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Kebutuhan tersebut terkadang menimbulkan konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai sengketa di bidang pertanahan.¹

Sengketa di bidang pertanahan merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa tanah, selalu mengalami peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah

¹Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2008, hlm 11.

yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.² Untuk menghindari sengketa tanah peralihan hak atas tanah harus sesuai hukum agraria yang berlaku Indonesia sepanjang yang mengenai tanah oleh negara telah disusun hukum tanah nasional, yang terdiri atas perangkat hukum perundang-undangan yang merupakan hukum tanah nasional yang tertulis dan dengan ketentuan-ketentuan hukum adat setempat.

Hukum yang mengatur tentang pertanahan bersumber pada Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 Sebagai tindak lanjut dari Pasal tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria atau disebut dengan singkatan resminya UUPA.³ Dalam UUPA mengatur berbagai macam hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada individu untuk mempergunakan tanah itu untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.⁴ Hak atas tanah dapat diperoleh melalui suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.⁵ Sedangkan Hak atas tanah dapat diperoleh

²Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja, 2015, hlm.1.

³Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2013. hlm 7.

⁴C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hlm.320.

⁵Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm.94.

karena hukum yaitu melalui pewarisan, artinya dengan meninggalnya pemegang hak maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah itu.

Setiap terjadinya perjanjian jual beli tanah harus memiliki jaminan kepastian hukum. Oleh karena itu dibutuhkan Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dan kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berkantor di setiap wilayah Kabupaten/wilayah Kota berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi suatu alat pembuktian telah terjadinya jual-beli dalam rangka pendaftaran pemindahan hak. Akta yang disebut dengan Akta Jual Beli (AJB) berguna untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak dan untuk menghindari adanya permasalahan mengenai hak atas tanah di kemudian hari dan digunakan sebagai pembuktian oleh para pihak yang ada di dalam perjanjian bahwa telah terjadinya perikatan dalam bentuk jual beli. Akta jual-beli tanah yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual.

Akta yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganut asas dokumentatif. Yang dimaksudkan dengan asas dokumentatif adalah bahwa sebahagian besar transaksi dan pembuktian hak atas tanah dilakukan dengan dokumentasi tertulis.⁶ Oleh karena itu, PPAT selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta tanah harus memiliki ketelitian

⁶Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, Cetakan ke-2, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hal.47.

dan kemampuan yang memadai agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari bagi para pihak yang bersangkutan.

Pada prakteknya tidak sedikit pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjadi kesalahan atau kekeliruan dan tidak selaras dengan hukum positif yang berlaku. Hal tersebut menyebabkan banyaknya permasalahan yang timbul di dalam masyarakat mengenai akta jual beli yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi para individu yang membuatnya. sebagaimana halnya sebuah akta otentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti.⁷

Kewajiban bagi PPAT untuk mengikuti seluruh ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia guna menghindari adanya kesalahan dalam penerbitan akta. Apabila dalam pembuatan akta-aktanya seorang PPAT kurang cermat atau lalai maka akan dapat menimbulkan kerugian pada para pihak, baik pada pihak yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri maupun pada pihak terkait lainnya. Para pihak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan hukum perdata yang berlaku.

Ketidakhati-hatian dalam pembuatan akta dapat terjadi dalam hal tidak terpenuhinya persyaratan di antara para pihak sehingga menyebabkan terjadinya ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum yang ada. Perbuatan ini pun dapat menyebabkan pembatalan akta di kemudian oleh dari para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut. Pembatalan akta tersebut kemudian akan

⁷Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan dan Putusan Pengadilan*, Cetakan Ke-9, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 545.

berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya. Untuk itu pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan negeri dimana objek perkara itu berada sesuai Pasal 118 Ayat 1 HIR Jo Pasal 142 Rbg.

Perkara gugatan perbuatan melawan hukum tentang pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT secara tidak sah dan melawan hukum diajukan oleh Afferi (Penggugat) ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang. Selanjutnya perkara ini telah diputus dengan Putusan Nomor: 68 Pdt.G/2017/PN.Tjk dan dikuatkan dengan putusan-putusan pengadilan selanjutnya, yaitu pada upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor: 31/PDT/2017/PT.TJK, pada upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor: 174 K/Pdt/2019 dan bahkan pada upaya hukum luar biasa peninjauan kembali di Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor: 518 PK/Pdt/2020 dan dijadikan objek dalam penelitian ini dengan kronologis sebagai berikut.

Perkara gugatan perbuatan melawan hukum ini berawal dari Afferi (Penggugat) adalah Pemohon sita eksekusi lahan yang bersertifikat HGB nomor: 14/KD yang telah berganti blanko sertifikat HGB nomor: 1192 prm, sebagai blanko pengganti sertifikat HGB nomor: 14/KD yang terletak di Kelurahan Way Halim, Kecamatan Way Halim seluas 78.537 m². Tanah tersebut telah telah diletakan sita berdasarkan penetapan sita oleh Ketua Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan di sita eksekusi oleh Juru sita pada hari Selasa tanggal 24 Februari tahun 2009 dengan nomor: 01/Eks-Sita/2009/PHI.TK.

berkaitan dengan pelaksanaan putusan Mahkamah Agung RI nomor: 207 K/PHI/2007 tanggal 30 Agustus 2007, serta telah diblokir oleh Afferi (Penggugat) tertanggal 11 Oktober 2011 dengan Nomor ID berkas 080132017/2011.

Pada tahun 2017 Afferi (Penggugat) mendapati bahwa objek perkara sebagian telah beralih kepada Lindawati (Tergugat II) yang dijual oleh Tommy Sanyoto (Tergugat I), dengan itu Afferi mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Tanjungkarang. Gugatan tersebut diajukan oleh Penggugat dengan alasan bahwa tanah yang dijadikan objek jual beli (objek perkara) tersebut adalah tanah yang merupakan milik Afferi (Penggugat). Blangko sertifikat tanah No.HGB 1192/Prm (objek perkara) yang dikuasai oleh Tommy Sanyoto (Tergugat I), maka demi menghindari agar tanah berperkara tersebut tidak dialihkan ke pihak-pihak lainnya dan terjaminnya pelaksanaan putusan pengadilan, maka Afferi (Penggugat) memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Tanjungkarang Kota Bandar Lampung untuk membatalkan jual beli antara Tommy Sanyoto (Tergugat I) dengan Lindawati (Tergugat II).

Penjualan tanah (objek perkara) yang dilakukan Tommy Sanyoto (Tergugat I) dengan Lindawati (Tergugat II) kemudian melahirkan Akta Jual Beli Nomor: 63/2/WH/2016 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bandar Lampung Djoni,S.H. dan Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung (Turut Tergugat) menerbitkan hak kepemilikan tanah dengan Sertifikat HGB nomor: 2072 atas nama Lindawati (Tergugat II) tahun 2016. Majelis Hakim Pengadilan Tanjungkarang telah memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat sehingga memutus perkara ini dengan menyatakan batal demi hukum

segala surat-surat, akta-akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Afferi (Penggugat) atas tanah tersebut (objek perkara).

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut, Tergugat I dan II merasa dirugikan maka mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tanjungkarang telah memeriksa dan memutus perkara ini dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang. Kemudian Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung dan Majelis Hakim Agung tingkat kasasi memeriksa dan memutus perkara ini dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang. Tergugat I dan II mengajukan upaya hukum luar biasa peninjauan kembali namun Majelis Hakim yang memeriksa menolak peninjauan kembali yang diajukan oleh Tergugat I dan II.

Berdasarkan uraian singkat di atas dan sumber data yang telah berkekuatan hukum tetap, penelitian ini akan mengkaji dan membahas pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah, serta alasan dan akibat hukum dari pembatalan jual beli hak atas tanah tersebut. Untuk itu, penelitian dan pembahasan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Analisis Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Masih Menjadi Objek Sita Eksekusi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 518/PK/Pdt/2020?. Berdasarkan rumusan masalah tersebut ditentukan pokok bahasan dalam penelitian ini yaitu:

1. Pertimbangan hukum penetapan sita eksekusi atas tanah.
2. Alasan dan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi.

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini terdiri atas ruang lingkup keilmuan dan ruang lingkup objek kajian. Ruang lingkup keilmuan dalam penelitian ini adalah ilmu hukum keperdataan, khususnya hukum perjanjian terkait dengan hukum benda tidak bergerak. Ruang lingkup objek kajian penelitian ini adalah mengkaji putusan mengenai perkara pembatalan akta jual beli hak atas tanah dalam penjualan tanah yang bersertifikat hak guna bangunan (HGB) yang di putus batal oleh pengadilan, berdasarkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama Nomor 68Pdt.G/2017/PN.Tjk jo. Putusan Banding Nomor 31/PDT/2017/PT.TJK jo. Putusan Kasasi Nomor 174K/Pdt/2019 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 518PK/Pdt/2020.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Memperoleh pemaparan lengkap, rinci dan sistematis mengenai pertimbangan hukum penetapan sita eksekusi atas tanah;
2. Memperoleh pemaparan lengkap, rinci dan sistematis mengenai alasan dan akibat hukum dari pembatalan akta jual beli atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi.

E. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna yang mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis, yaitu:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat berguna sebagai upaya pengembang ilmu pengetahuan di bidang Hukum Keperdataan khususnya dalam lingkup Hukum Perjanjian terkait Hukum Benda tidak bergerak dalam pembatalan akta jual beli tanah yang dinyatakan batal oleh pengadilan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan sebagai upaya pengembang kemampuan dan pengetahuan hukum bagi penulis khususnya pemahaman lebih luas mengenai pembatalan akta jual beli tanah dalam penjualan tanah yang bersertifikat hak guna bangunan (HGB) yang dinyatakan batal oleh pengadilan. Selain itu diharapkan menjadi bahan informasi bagi pihak-pihak yang

memerlukan referensi khususnya mahasiswa bagian hukum keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung untuk penelitian lanjutan yang berkaitan dengan permasalahan dan pokok bahasan. Penelitian karya tulis ini juga sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Hukum Pertanahan dan Hak atas Tanah

Hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Dalam UUPA sampai saat ini masih dipandang sebagai parameter hukum tanah nasional, UUPA mengatur hampir semua hak-hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 UUPA kecuali hak pengelolaan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Namun demikian, UUPA tidak memberi pengertian secara eksplisit tentang hukum pertanahan.

1. Pengertian Hukum Tanah dan Hak atas Tanah

Dalam ruang lingkup hukum agraria dipaparkan mengenai pengertian hukum tanah. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan mengatur tanah dalam segala aspek, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Dengan demikian bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan

bumi.⁸ Hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai 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 lain serta badan-badan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi yaitu sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat di atasnya.⁹

Hukum tanah adalah keseluruhan peraturan-peraturan hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang meruakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang konkret.¹⁰ Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.¹¹

⁸Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, *Op.Cit.*, hlm 9.

⁹Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Rafika, 2007, hlm 3.

¹⁰Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1989, hlm.195.

¹¹Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, *Op.Cit.*, hlm.10.

Hak atas tanah menurut Pasal 1 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang pada dasarnya merupakan salah satu turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang mana berkaitan dengan hak pengelolaan atas tanah oleh pemerintah.

2. Hak Penguasaan atas Tanah

Ruang lingkup bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi dibawahnya dan yang berada dibawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah.¹²

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan

¹² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, *Op.Cit.*, hlm. 75.

isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atas tolak ukur perbedaan diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹³

Menurut Boedi Harsono peraturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi menjadi dua yaitu:¹⁴

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum, hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah sebagai objek dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret, hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sbagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek dan pemegang haknya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan hukum tanah nasional adalah hak bangsa Indonesia atas tanah, hak menguasai negara atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, serta hak perseorangan atas tanah meliputi: hak-hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun.

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga

¹³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, *Op.Cit.*, hlm. 24.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 26-27.

negara asing, sekeompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁵

Hak-hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 Jo. Pasal 53 UUPA tidak bersifat limitatif, artinya disamping hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam UUPA, kelak dikemungkinan lahirnya hak atas tanah baru yang diatur secara khusus dengan undang-undang. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:¹⁶

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari negara. Meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara, hak pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Meliputi hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

B. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Op.Cit., hlm .89.

¹⁶ *Ibid.*, hlm.91.

prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan.¹⁷

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan oleh pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Prosedur peralihan hak atas tanah tersebut dapat terjadi karena undang-undang atau karena adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan.

1. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Undang-Undang

Peralihan hak atas tanah ini yaitu beralihnya hak atas tanah melalui pewarisan artinya, dengan meninggalnya pemegang hak maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Ahli waris tersebut sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.¹⁸ Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada hukum waris yang berlaku bagi yang bersangkutan. Dan menurut Pasal 1023 KUHPerdara, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut.

Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan ini dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Surat keterangan waris tersebut digunakan untuk

¹⁷<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah> diakses pada tanggal 29 April 2021 Pukul 02.00 WIB.

¹⁸Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm.384.

pendaftaran pada kantor pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum.¹⁹ Jika ahli waris lebih dari seorang, maka yang harus dilakukan semua ahli waris berdasarkan surat keterangan waris, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada penerima yang berhak sebagai hak bersama, kantor pendaftaran tanah akan memasukkan semua nama-nama ahli waris ke dalam sertifikat tanah. Dengan demikian, maka nama dalam sertifikat tanah bisa lebih dari satu orang, jika ahli waris lebih dari seorang dan semua ahli waris sepakat untuk menyerahkan sebidang tanah kepada salah satu ahli waris maka selain tanda bukti surat keterangan waris dan surat kematian maka perlu juga dilampirkan akta pembagian waris dimana dalam akta ini menerangkan bahwa hak atas tanah tertentu diberikan kepada seorang pewaris tertentu sebagai penerima warisan hak atas tanah tersebut.²⁰

2. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah karena Perbuatan Hukum

Peralihan hak atas tanah ini iyalah dialihkannya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud dapat berupa jual beli, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, dan lelang.²¹ Perjanjian jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang

¹⁹Eka Puji Setiyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Universitas Brawijaya Malang, 2014, hlm.5.

²⁰Faridy, *Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris*, Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, 2019, hlm.12.

²¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Loc.Cit.*

melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.²² Jual beli dapat dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ataupun tidak. Meskipun jual beli tanpa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah, namun alangkah lebih baiknya setiap jual beli harus dituangkan dalam akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.²³

Jual beli dalam Pasal 1457 KUHPdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan dalam UUPA isitilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu menyangkut jual beli hak milik atas tanah.²⁴ Pada Pasal lainnya tidak menyebutkan jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, jadi meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.²⁵ Jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yaitu akta jual beli tanah yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran tanah kemudian dibuatkan oleh PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah (pembeli tanah).²⁶

²²Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm 94.

²³Angger Sugut Pramukti, Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia. 2015, hlm 63

²⁴Adian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm.76.

²⁵Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Vol 5, 2014, hlm.89.

²⁶Rifan Agrisal Ruslan dan Umar Ma'ruf, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Jurnal Akta, Vol. 4, No. 3, September 2017, hlm. 427.

C. Hak atas Tanah yang Lahir karena Jual Beli

Hukum tanah di Indonesia menganut dualisme yaitu hukum tanah nasional dan hukum tanah adat. Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan, sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah. Dalam Pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa hukum tanah nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga dan sistem hukum adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan cacat-cacatnya/disempurnakan.²⁷

Perbedaan praktek jual beli tanah telah terjadi pada masyarakat Indonesia sejak zaman kolonial. Untuk masyarakat adat, yang tidak menganut hukum tertulis, maka peralihan hak atas tanah pun dilakukan dengan mengadopsi konsep hukum adat. Dengan demikian, peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam praktiknya dilaksanakan dengan berbagai cara, diantaranya dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ataupun dalam suatu perjanjian jual beli diatas kertas segel (bermeterai) ataupun hanya berupa kwitansi saja.²⁸

1. Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.²⁹ Pembuktian adalah suatu proses

²⁷ Adian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.71.

²⁸ Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol.13, No.3, Desember 2016, hlm. 279.

²⁹ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia, 2012, hlm 1.

pengungkapan fakta-fakta yang menyatakan bahwa suatu peristiwa hukum benar sudah terjadi. Peristiwa hukum yang sudah terjadi itu terdapat berupa perbuatan, kejadian, atau keadaan tertentu seperti yang diatur oleh hukum.³⁰

Akta Autentik yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan authentic deed, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan authentieke akte van,³¹ yang mana di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta autentik adalah “Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Sedangkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJ) Pasal 1 angka (7) menyebutkan juga pengertian akta autentik yaitu: “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana pihak pertama wajib menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati antara pihak pertama dan pihak kedua kepada pihak pertama. Peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pembantu dari pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 125.

³¹ Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Satu “Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta”*, Cetakan ke-1, Mataram : PT. Raja Grafindo Perasada, 2015, hlm. 17.

tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 2 ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2. Kewenangan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Dasar hukum PPAT diatur dalam UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP NO.18 Tahun 2021), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 2016) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (PMNA No. 1 Tahun 2006).

PPAT merupakan pejabat umum. Untuk itu, akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai Akta Otentik. Sebagai Akta Otentik, Akta PPAT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Oleh karena itu, tata cara terbitnya Akta

PPAT sebagai Akta Otentik sangatlah menentukan. Apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya kecacatan dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya, maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atas dasar akta tersebut.³²

Berdasarkan Pasal 1 Ayat (1), (2) dan (3) PP Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan atas PP Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT mempunyai peranan besar dalam peralihan hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan

³²Sigit Dwi Santoso, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*, Al-Qānūn: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 178.

akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

PP No. 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris. Namun, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai: advokat dan konsultan atau penasihat hukum, pegawai negeri, pegawai BUMN, pegawai BUMD, pegawai swasta, pejabat negara atau pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja (PPPK), pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta, surveyor berlisensi, penilai tanah, mediator dan Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

3. Pembatalan Akta Jual Beli Hak atas Tanah

Setiap Akta Otentik (Akta Jual Beli Hak atas Tanah) mengenai perjanjian perdata harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu sebagai berikut:³³

- a. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri;
- b. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian / perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, maka jika syarat ini tidak dipenuhi perjanjian tersebut bukan batal demi hukum akan tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang

³³Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni. 2000. hlm. 213.

memberikan kesempatan secara tidak bebas. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau objeknya dari pembuatan hukum yang dilakukan itu, maka kalau syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian ini adalah batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Menurut ketentuan Pasal 1266 Ayat (1) KUHPerdara, syarat batal selalu dianggap tercantum dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu pihak dalam perjanjian tersebut mengingkari apa yang telah diperjanjikan. Pasal 1266 Ayat (2) KUHPerdara menyatakan bahwa untuk membatalkan suatu perjanjian harus dengan putusan hakim. Selanjutnya Pasal 1266 Ayat (3) KUHPerdara menegaskan bahwa permintaan pembatalan tersebut harus dilakukan meskipun syarat batal telah dicantumkan dalam perjanjian. Dalam praktik di lapangan para pihak yang telah dicantumkan dalam perjanjian sering mengabaikan ketentuan Pasal 1266 Ayat (2) tersebut. Yurisprudensi berpendapat bahwa batalnya perjanjian adalah karena wanprestasi, sedangkan putusan hakim hanya menyatakan bahwa perjanjian itu telah batal (deklaratif).³⁴

4. Eksekusi Hak atas Tanah

Sita eksekusi adalah sita yang berhubungan dengan masalah pelaksanaan suatu putusan karena pihak tergugat tidak mau melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut secara sukarela meskipun pengadilan telah

³⁴ Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, CV Gitama Jaya, Jakarta, 2005, hlm .152.

memperingatkan agar putusan tersebut dilaksanakan secara sukarela sebagaimana mestinya.³⁵

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (terseksesi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.³⁶ Sedangkan R. Subakti berpendapat Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.³⁷

Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan. Ada dua macam sita eksekusi yaitu sebagai berikut:

- a. Sita eksekusi langsung adalah sita eksekusi yang langsung diletakkan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau pihak yang kalah.
- b. Sita eksekusi yang tidak langsung adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Dalam menjalankan suatu eksekusi maka perlu memperhatikan berbagai asas, yaitu putusan yang akan dieksekusi adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), putusan hakim itu tidak dilaksanakan secara sukarela,

³⁵ <https://www.surialaw.com/news/sita-eksekusi-executorial-beslag>. Diakses pada tanggal 29 April 2021 Pukul 01.35 WIB.

³⁶ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 20.

³⁷ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina Cipta. 1997, hlm.128.

putusan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang bersifat menghukum (*condemnatoir*), kewenangan eksekusi hanya ada pada pengadilan tingkat pertama (Pasal 195 Ayat (1) HIR/ Pasal 206 Ayat (1) R.Bg), dan eksekusi harus sesuai dengan amar putusan.

Menurut peraturan yang berlaku di Indonesia (HIR/RBg), eksekusi dikenal ada 3 macam, yaitu:

- a. Eksekusi rill yaitu penghukuman pihak yang kalah untuk melakukan perbuatan sesuatu tertentu, misalnya penyerahan barang, pengosongan sebidang tanah atau rumah, pembongkaran, menghentikan sesuatu perbuatan tertentu, dan lainnya. Eksekusi rill dapat dilakukan langsung dengan perbuatan nyata, sesuai dengan amar putusan tanpa memerlukan lelang.³⁸ Eksekusi riil atau nyata sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 ayat (1) HIR, Pasal 218 ayat (2) Rbg, dan Pasal 1033 Reglement of de Rechtsvordering (RV) yang meliputi penyerahan, pengosongan, pembongkaran, pembagian dan melakukan sesuatu.
- b. Eksekusi membayar sejumlah uang, pengaturan eksekusi untuk membayar sejumlah uang diatur dalam pasal 197 HIR/pasal 208 RBg. Menurut ketentuan, menjalankan eksekusi untuk membayar sejumlah uang dilakukan melalui lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah sampai mencukupi jumlah uang yang harus dibayarkan sesuai dengan isi putusan hakim ditambah dengan biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi. Prestasi yang dilakukan adalah membayar sejumlah uang.³⁹

³⁸ Wildan Suyuthi Mustofa, *Kode Etika Hakim*, Jakarta: Prena Damadia Group, 2013, hlm. 67.

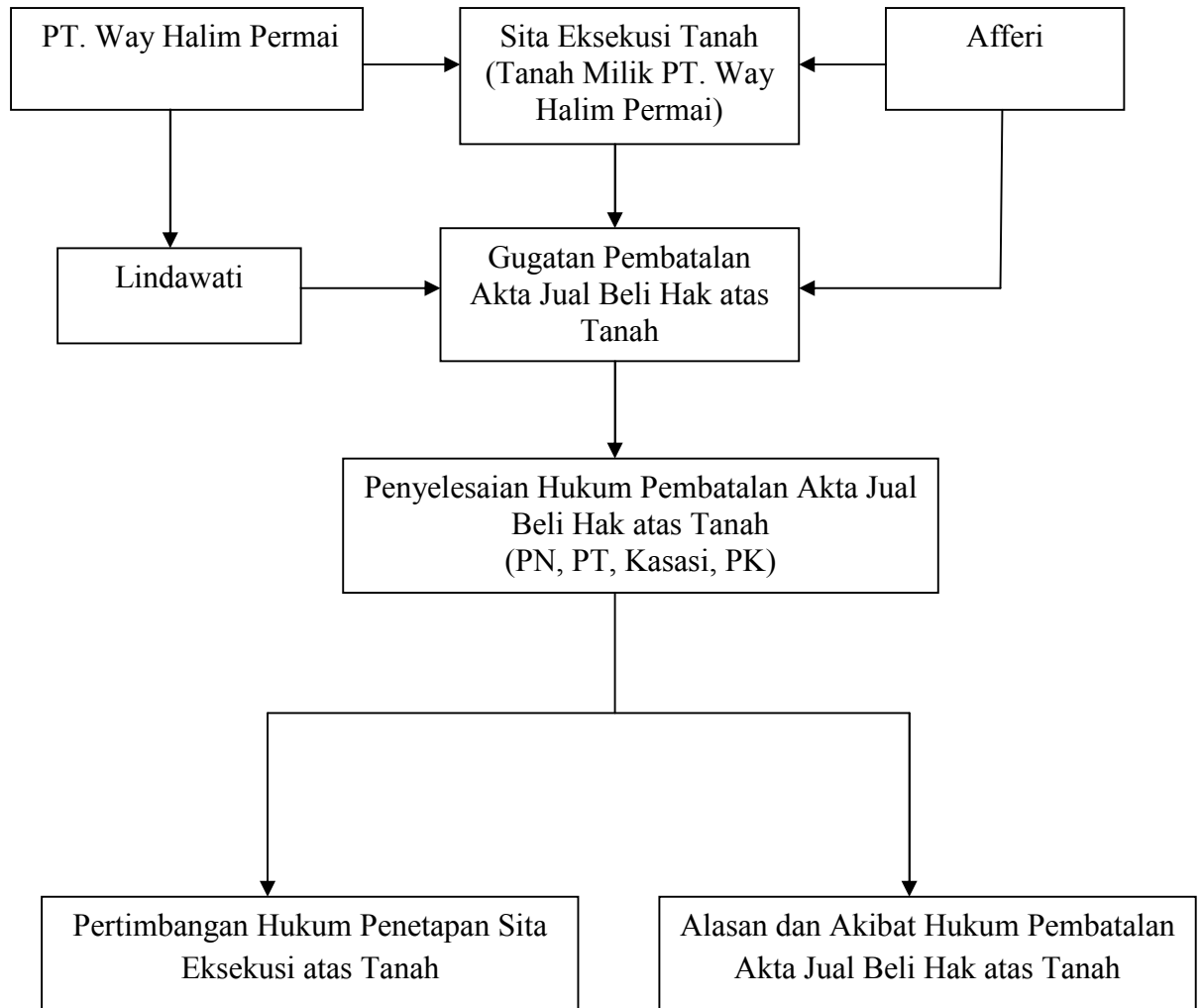
³⁹ Djamat Samosir, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Nuasa Aulia, hlm. 339.

- c. Eksekusi melakukan suatu perbuatan Mengenai hal ini diatur dalam pasal 225 HIR/ pasal 259 RBg, yang menggariskan orang tidak dapat dipaksakan memenuhi suatu prestasi perbuatan, akan tetapi pihak yang di menangkan dapat meminta hakim agar kepentingan yang akan diperoleh di nilai dengan uang.

Pelaksanaan eksekusi hak atas tanah yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/ uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan fisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu. Menjalankan putusan pengadilan, tidak lain dari pada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela.⁴⁰

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hlm.6.

D. Kerangka Pikir



Keterangan :

Peralihan Hak atas Tanah dapat beralih dan dialihkan yang menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta jual beli tanah merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Namun, apabila akta jual beli hak atas tanah terdapat kecacatan hukum dalam pembuatannya, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan terhadap akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dikarenakan dalam proses peralihan melawan hukum. Pembatalan akta tersebut kemudian akan berdampak hukum kepada pihak-pihak yang ada di dalamnya. Untuk itu pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke pengadilan negeri dimana objek perkara itu berada sesuai Pasal 118 Ayat 1 HIR Jo Pasal 142 Rbg.

Gugatan perbuatan melawan hukum tentang peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat (Afferi) kepada Tergugat I (Tommy Sanyoto), Tergugat II (Lindawati) ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang kemudian perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan Putusan Nomor: 68 Pdt.G/2017/PN.Tjk, pada upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor: 31/PDT/2017/PT TJK, pada upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor: 174 K/Pdt/2019 dan pada upaya hukum luar biasa peninjauan kembali di Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor: 518 PK/Pdt/2020. Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi dan

peninjauan kembali memutus sama yaitu menolak permohonan kasasi/ peninjauan kembali Para Tergugat dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang.

Berdasarkan putusan Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 518/PK/Pdt/2020 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) di atas. Untuk itu penelitian ini akan mengkaji dan membahas mengenai alasan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung yang membatalkan akta jual beli hak atas tanah serta akibat hukum dari pembatalan akta jual beli hak atas tanah bagi para pihak.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Untuk itu, diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴¹

Metode adalah cara yang dipakai untuk mencapai tujuan, dengan menggunakan metode maka akan menemukan jalan yang baik untuk memecahkan suatu masalah. Setelah masalah diketahui maka perlu diadakan pendekatan masalah dan langkah selanjutnya adalah menentukan metode yang akan diterapkan, dalam hal ini mencakup teknik mencari, mengumpulkan dan menelaah, serta mengolah data tersebut. Metode penelitian hukum adalah ilmu cara melakukan penelitian hukum secara teratur (sistematis).⁴²

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif (*normatif law research*) disebut juga dengan penelitian hukum teoritis

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997, hlm. 39.

⁴² Muhammad Abdulkadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004, hlm. 57.

atau penelitian hukum dogmatik karena tidak mengkaji pelaksanaan implementasi hukum.⁴³ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja.⁴⁴ Untuk itu, penelitian ini mengkaji dan membahas hukum pembatalan akta jual beli tanah yang menjadi objek sita eksekusi sebagaimana telah diputus dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 68 Pdt.G/2017/PN.Tjk, Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 31/PDT/2017/PT TJK, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 174 K/Pdt/2019, dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020, serta bahan-bahan pustaka dan peraturan perundang-undangan terkait.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskriptif) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁴⁵ Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemaparan secara lengkap dan rinci mengenai pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

⁴³ *Ibid.*, hlm., 102

⁴⁴ Soerjono Soekanto, 1990, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm.115

⁴⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Dan Penelitian Hukum. Op.Cit.*, hlm, 50.

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan normatif terapan dengan tipe *judicial case study* yaitu pendekatan studi kasus hukum karena suatu konflik yang dapat diselesaikan melalui putusan pengadilan.⁴⁶ Berdasarkan pendekatan studi kasus akan memperoleh data mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi dan mengenai alasan serta akibat hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi.

D. Data dan Sumber Data

Berdasarkan jenis penelitian dan pendekatan masalah yang digunakan, maka data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data skunder. Data sekunder diperoleh dari bahan pustaka yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Data sekunder yang dimaksud antara lain:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- c. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;

⁴⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum. Op.cit.*, hlm, 49.

- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT;
- g. Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 68 Pdt.G/2017/PN.Tjk;
- h. Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 31/PDT/2017/PT TJK;
- i. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 174 K/Pdt/2019;
- j. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur-literatur, makalah, dokumen, serta tulisan ilmiah yang terkait dengan penelitian ini.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu data yang memberikan penjelasan tentang data primer dan data sekunder, misalnya dari kamus hukum, kamus bahasa, dan sumber-sumber tertulis lainnya.⁴⁷

⁴⁷ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing, 2012, hlm. 296.

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan studi pustaka dan studi dokumen, dan studi catatan hukum. Studi pustaka yang dimaksud terdiri dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan buku karya tulis bidang hukum, sedangkan studi dokumen yang dimaksud adalah putusan pengadilan (*yurisprudensi*).⁴⁸ Metode Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

1. Studi Pustaka

Studi Pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Studi pustaka dilakukan untuk memperoleh data skunder yaitu melakukan serangkaian kegiatan dengan cara membaca dan mengutip literatur-literatur serta mengkaji peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen yang dilakukan dalam peneliti ini adalah dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor: 68 Pdt.G/2017/PN.Tjk, Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor: 31/Pdt/2017/PT.TJK, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 174K/Pdt/2019 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 518PK/Pdt/2020 mengenai analisis hukum pembatalan akta jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi.

⁴⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, Op.Cit., hlm. 125

F. Metode Pengelolaan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, klasifikasi data dan sistematika data.

1. Pemeriksaan Data

Pemeriksaan data yang diperoleh melalui studi pustaka dan studi dokumen untuk memastikan data telah sesuai dengan permasalahan yang dibahas dan kejelasan jawaban terhadap permasalahan tersebut.

2. Klarifikasi Data

Klasifikasi data merupakan penempatan, pengelompokan atau penggolongan data berdasarkan pada permasalahan yang akan dibahas.

3. Sistematika Data

Data yang diperiksa dan diklasifikasikan kemudian akan disusun secara sistematis. Hal ini bertujuan untuk mempermudah dalam membahas, menganalisis dan interpretasi permasalahan.

G. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu analisis yang menggunakan kalimat-kalimat untuk menjelaskan data yang tersusun secara logis, rinci dan jelas sehingga memudahkan untuk dimengerti guna menarik kesimpulan tentang permasalahan yang diteliti. Setelah diuraikan dalam kalimat-kalimat yang tersusun secara sistematis, maka dapat ditarik suatu kesimpulan yang dilakukan secara induktif yaitu suatu cara berfikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang

bersifat umum guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.⁴⁹

⁴⁹ *Ibid.*, hlm.59

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pertimbangan hukum penetapan sita eksekusi atas tanah dalam perselisihan hubungan industrial ini adalah didasarkan putusan Majelis Hakim Agung (kasasi) Nomor: 207K/PHI/2007 yang menghukum PT. Way Halim Permai untuk membayarkan hak upah Afferi yang belum dibayarkan dengan total keseluruhan sebesar Rp.187.161.000,00. (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah). Afferi dengan hak upah yang diputus dengan putusan (kasasi) yang berkekuatan hukum tetap mengajukan permohonan sita eksekusi atas benda milik PT. Way Halim Permai berupa sebidang tanah dengan luas 67.300 m² (enam puluh tujuh tiga ratus meter bujur sangkar) dengan buku sertifikat tanah Nomor: B 14/KD. Hal ini dilakukan karena PT. Way Hallim Permai tidak secara sukarela menjalankan putusan tersebut dan dikabulkan oleh Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Tanjungkarang dengan mengeluarkan Surat Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 01/Eks-sita/2009/PHI.TK yang menetapkan tanah tersebut diletakkan sita eksekusi.

2. Alasan Pembatalan akta jual beli atas tanah yang menjadi objek sita eksekusi ini adalah didasarkan untuk pembayaran hak upah Afferi belum terlaksana, tetapi Tommy Sanyoto (Direktur PT. Way Halim Permai) menjual tanah kepada pihak lain (Lindatiwati). Untuk itu Afferi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Tanjungkarang dan selanjutnya dilakukan upaya hukum hingga peninjauan kembali. Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali dalam pertimbangan hukumnya menyatakan batal akta jual beli tanah yang menjadi objek sita eksekusi karena tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian dan terbukti adanya perbuatan melawan hukum Tommy Sanyoto (Direktur PT. Way Halim Permai) dan Lindawati. Tanah objek jual beli benar dan terbukti adalah tanah yang masih melekat sita eksekusi sebagaimana penetapan Sita Eksekusi Nomor: 01/Eks-sita/2009/PHI.TK. akta jual beli tanah dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Mahkamah Agung Nomor: 518 PK/Pdt/2020 yang berkekuatan hukum tetap. Akibat hukumnya akta jual beli tersebut kehilangan status sebagai akta otentik sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak mengikat bahkan dianggap tidak pernah dilahirkan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam Bab IV, maka saran dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. PT. Way Halim Permai berkewajiban menjalankan atau melaksanakan perintah dari putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang yang menghukumnya untuk membayarkan sejumlah

uang hak upah kepada Afferi dan mengajukan konsiyasi agar aset/benda bergerak yang dimilikinya tidak di sita oleh Pengadilan.

2. PPAT harus teliti dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik yang dijadikan alat bukti terjadinya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, khususnya dalam pembuatan akta jual beli atas tanah. PPAT harus memastikan bahwa syarat materiil jual beli tanah sudah terpenuhi yaitu calon penjual dan calon pembeli berhak menjual/membeli tanah yang bersangkutan dan tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak sedang dalam sengketa. Dalam hal jual beli atas tanah yang melekat sita eksekusi, PPAT harus mencocokkan surat bukti kepemilikan tanah dengan data yang disimpan oleh kelurahan setempat untuk memeriksa bahwa benar tanah objek jual beli adalah milik calon penjual tanah dan tidak sedang dalam sengketa.
3. Calon pembeli tanah harus teliti dan harus berhati-hati jika ingin membeli sebidang tanah, jangan sampai membeli tanah yang masih dalam sengketa. Dalam hal ini, membeli tanah yang masih diletakan sita eksekusi oleh Pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Azhary, Muhammad Tahir. 2007. *Negara Hukum: Suatu Studi tentang Prinsip-prinsipnya dilihat dari Segi Hukum Islam, Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini*. Jakarta: Kencana.
- Asyhadie, Zaeni. 2007. *Hukum Kerja*. Jakarta: Rajawali Press.
- Budiyono, Tri. 2011. *Hukum Perusahaan: Telaah Yuridis Terhadap Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas*. Salatiga: Griya Media.
- Cahyono, Budi. 2005. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: CV Gitama Jaya.
- Fuady, Munir. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Cetakan ke-2. Jakarta: Rajawali Pers.
- Harahap, M. Yahya. 1989. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT. Gramedia.
- 2014. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembukuan dan Putusan Pengadilan*. Cetakan Ke-9. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- H.S, Salim. 2010. *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Husni, Lalu. 2003. *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Jhony. 2012 *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Kansil, C.S.T. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

- Kian, Goenawan. 2008. *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*. Yogyakarta: Pustaka Grhatama.
- Mertokusumo, Sudikno. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta:Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustofa, Wildan Suyuthi. 2013. *Kode Etika Hakim*. Jakarta: Prena Damadia Group.
- Perangin, Effendi. 1990. *Mencegah Sengketa Tanah*. Cetakan Ke-2. Jakarta : Rajawali.
- Pramukti, Angger Sugut dan Erdha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa Panduan Mengurus Peralihan Hak Atas Tanah Secara Aman*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Samosir, Djamanat. 2011. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Nuasa Aulia
- Santoso, Urip.2009. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* Jakarta: Kencana.
- 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Setiawan, Rahmat. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- 1997. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta.
- Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata*. Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- Sunggono, Bambang. 1997. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriyadi, Bambang Eko. 2013. *Hukum Agraria Kehutanan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Soimin, Sudaryo. 1994. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrani, Riduan. 2000. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

Gede Sumantra Swastyayana, *Pembatalan Akta Perikatan Jual Beli dan Akibat Hukumnya (Studi di Kota Mataram)*, Jurnal Universitas Mataram.

Latifani, *Permasalahan Pelaksanaan Putusan Hakim*, Jurnal Hukum Acara Adhaper, Vol. 1, No. 1, 2015.

Nur Hayati, *Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Jurnal Lex Jurnalica, Vol.13, No.3, Desember 2016.

Sigit Dwi Santoso, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat PPAT (Studi Kasus Putusan Kasasi MA No. 787 K/Pdt/2013)*, Al-Qānūn: Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.

Vivin Pomantow, *Akibat Hukum Terhadap Akte Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPer*, Jurnal Lex Privatum, Vol.VI/No.7/Sept/2018, Manado: Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, September 2008.

D. Website

<https://www.surialaw.com/news/sita-eksekusi-executorial-beslag>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5eeb3b383296d/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya>.

<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah>.