

**IMPLIKASI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG OBJEKNYA
MERUPAKAN OBJEK SITA JAMINAN TERHADAP PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH
(BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3260 K/PDT/2018)**

Yustisia Aviyanti, Hendriani Parwitasari, Suparjo Sujadi

Abstrak

Artikel ini menganalisis mengenai jual beli tanah objek sita jaminan yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Hal ini mengakibatkan tanah tersebut beralih kepada pihak ketiga dan diterbitkan sertipikat peralihan haknya. Konsekuensinya, pihak yang dirugikan mengajukan gugatan hukum sehingga jual belinya dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Mahkamah No. 3260 K/PDT/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap. Permasalahan yang diangkat dalam artikel ini adalah bagaimana keabsahan jual beli tanah objek sengketa atau sita jaminan dan implikasinya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Untuk menjawab permasalahan tersebut, digunakan metode penelitian yuridis normatif dengan metode kualitatif sebagai metode analisis data. Pengumpulan data yang digunakan adalah studi pustaka dengan bentuk hasil penelitian deskriptif-analitis. Penelitian ini menghasilkan simpulan bahwa jual beli objek sengketa atau sita jaminan tidak memenuhi syarat sahnya jual beli tanah dan berakibat batal demi hukum. Batalnya perbuatan jual beli ternyata berimplikasi pula pada kebatalan pendaftaran peralihan haknya. Hal ini dikarenakan Hukum Tanah Nasional menganut sistem publikasi negatif berunsur positif pada pendaftaran tanahnya, sehingga apabila terbukti adanya cacat yuridis atau cacat administratif dalam penerbitan haknya atau berdasarkan perintah putusan pengadilan, dapat menjadi dasar pembatalan peralihan hak atas tanah. Kata kunci: jual beli tanah, sita jaminan, pembatalan peralihan hak.

Abstract

This article analyses the sale and purchase of seized land which had not yet registered in Land Register Office. This resulted in the land transferred to a third party as well as the issuance of its transfer of rights registration. As consequence, the parties who suffered losses submitted a lawsuit, so that the deed of sale and purchase declared null and void by the Decision of the Makassar District Court No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Makassar High Court Decision No. 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Supreme Court Decision No. 3260 K/PDT/2018 with permanent legal force. The problem raised in this study would be on how the legality of the sale and purchase of disputed or seized land and its implications on the registration of the transfer of rights. To answer these problems, this study uses a normative juridical research method with qualitative method as a method of data analysis. Data collection used is document study with the form of descriptive-analytical research results. This research results in the conclusion that the sale and purchase of disputed or seized object does not fulfill the legal requirements of the land sale and purchase which may cause such legal action to be null and void. The null and void of the sale and purchase has implication on its registration of rights as well. This may happen because the National Land Law uses a negative-positive publication system on its land registration system, therefore if it is proven that there has a juridical or administrative defect in the issuance of the land certificate or there has a court decision's order, those may become the basis of the nullification of the registration of rights.

Keyword: land sale and purchase, security seizure, nullification of transfer of right

I. PENDAHULUAN

Objek dalam suatu Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah seharusnya dipastikan memenuhi syarat yang diperbolehkan menurut hukum untuk diperjualbelikan. Hal ini disebabkan karena jual beli tanah seringkali berpotensi menimbulkan perkara hukum di masyarakat yang berimplikasi hukum pula pada pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

Salah satu perkara tanah yang ditemukan dan akan diuraikan dalam artikel ini adalah perkara dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Nomor 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3260 K/PDT/2018 yang merupakan perkara jual beli tanah dan bangunan yang diketahui kemudian bahwa objeknya merupakan objek sita jaminan. Jual beli tersebut dilakukan antara H. Muh. Fathir Sarif alias H. Muh. Tang (dalam perkara ini merupakan Tergugat I) dan Armansyah Ariffudin (dalam perkara ini merupakan Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT di wilayah Makassar dan telah ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821.

Perkara ini bermula ketika Tergugat I memiliki permasalahan hutang piutang dengan Dr. Ir. H. Amran Sulaiman, MP., (dalam perkara ini merupakan Penggugat I) dan A.M. Shabry Samad, S.E. (dalam perkara ini merupakan Penggugat II) senilai Rp2.448.687.624 (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) hingga berakhir pada pengajuan gugatan wanprestasi pada bulan Februari 2012 oleh Penggugat I dan Penggugat II berikut permohonan sita jaminan atas kedua bidang tanah dan bangunan tersebut melalui Pengadilan Negeri Makassar. Kendatipun tengah dalam proses persidangan, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, pada tanggal 24 April 2012 Tergugat I ternyata menjual objek jaminan tersebut kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 153/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012 tertanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitry, S.H. selaku PPAT di wilayah Makassar. Setelah jual beli tersebut dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II, pada tanggal 30 Mei 2012 permohonan sita jaminan yang tengah diajukan oleh Para Penggugat tersebut ternyata dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar melalui Penetapan Majelis Hakim dalam perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 30 Mei 2012 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 6 Juni 2012 yang diperkuat dengan dijatuhkannya Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 4 Oktober 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 293 K/PDT/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang pada intinya mengabulkan gugatan Para Penggugat, menyatakan Muh Fathir Syarifudin wanprestasi, serta menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Makassar adalah sah dan berharga.

Adapun sebelum sita jaminan dinyatakan sah dan berharga oleh Pengadilan Negeri Makassar, pada tanggal 5 September 2012, pendaftaran peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II ternyata telah diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sehingga haknya telah beralih menjadi atas nama Tergugat II. Atas alasan hukum tersebut, maka Para Penggugat pada tanggal 27 Januari 2017 mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum ke Pengadilan Negeri Makassar guna memohon Pengadilan Negeri Makassar menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sita jaminan pada perkara sebelumnya sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan oleh karenanya batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Apabila dilihat dari esensi sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dalam ketentuan Pasal 227 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (“HIR”) dan/atau Pasal 261 *Rechtsglement voor de Buitengewesten* (“RBg”), maka sita jaminan justru ditujukan untuk mencegah debitur menggelapkan, memindahkan atau mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan penggugat.¹ Diletakkannya penyitaan pada suatu barang berarti bahwa barang itu dibekukan dan tidak dapat dialihkan atau dijual.² Pada kasus tersebut di atas, sebelum ditetapkannya sita jaminan oleh Majelis Hakim ternyata objek sengketa justru telah diperjualbelikan oleh Para Tergugat di hadapan PPAT di Kota Makassar dan bahkan telah diterbitkan pula sertipikat peralihan haknya oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar. Tidak tercatatnya sengketa dan/atau sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821 yang terletak di Komplek Ruko Mirah, Panakukkang, Kota Makassar tersebut di Kantor Pertanahan Makassar tentunya merugikan para pihak. Semestinya, terhadap objek sengketa dan/atau sita jaminan yang meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak berupa tanah harus dilakukan Pencatatan Sita oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk pada Buku Tanah dan Surat Ukurnya.³ Pencatatan ini seharusnya dilakukan berdasarkan permohonan yang diajukan oleh juru sita pengadilan atau pihak yang berkepentingan, yakni penggugat atau tergugat dalam suatu perkara.⁴

Pada prakteknya, jual beli tanah memang merupakan cara yang paling banyak ditempuh dimana prosedurnya dianggap yang paling sederhana.⁵ Namun demikian, melihat beberapa tesis dan jurnal yang telah diterbitkan, pelaksanaan jual beli sering pula menimbulkan permasalahan hukum hingga ke pengadilan. Dari tulisan-tulisan mengenai jual beli objek sita jaminan yang telah ada, belum ada yang menguraikan mengenai implikasi dari Akta Jual Beli tanah objek sita jaminan itu sendiri terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanahnya yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Oleh karenanya, pada artikel ini akan diteliti apakah hal tersebut termasuk ke dalam kesalahan prosedur pada pendaftaran peralihan hak atas tanah dan apakah dapat menjadi salah satu alasan dibatalkannya sertipikat hak atas tanah. Hal tersebut yang akan menjadi pembeda dan dijadikan sebagai judul artikel dengan studi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3260 K/PDT/2018 sebagai contoh perkara yang mendukung penelitian. Artikel ini selengkapnya akan ditulis dengan judul “Implikasi Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Objeknya Merupakan Objek Sita Jaminan Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/PDT/2018)”.

1. Rumusan Masalah

¹ Pasal 227 HIR / 261 RBG mengatur bahwa apabila terdapat persangkaan yang beralasan bahwa tergugat akan menggelapkan atau memindahtangankan barang miliknya dengan maksud akan menjauhkan barang tersebut dari pengugat, maka atas permohonan penggugat, pengadilan dapat memerintahkan agar diletakkan sita atas barang tersebut untuk menjaga atau menjamin hak dari si penggugat. Pengertian sita jaminan sendiri adalah pengambilalihan sesuatu barang yang diminta oleh pihak yang berhak, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak untuk disimpan sebagai jaminan dan tidak boleh diperjualbelikan, disewakan kepada orang lain dan dilakukan sebelum perkara tersebut diputus oleh pengadilan.

² Sudikno Mertokusumo (a), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Liberty, 2002), hlm. 87.

³ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA No. 3 Tahun 1997, Ps. 126 jo. Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Tata Cara Blokir dan Sita*, Permen ATR No. 13 Tahun 2017, Ps. 11.

⁴ *Ibid.*

⁵ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), 112.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka tulisan ini bertujuan untuk menjawab permasalahan hukum antara lain:

- 1) Bagaimana keabsahan Akta Jual Beli tanah yang objeknya merupakan objek sita jaminan?
- 2) Bagaimana akibat hukum batalnya Akta Jual Beli tanah tersebut terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanahnya?

2. Sistematika Penulisan

Penulisan ini disusun dalam beberapa bagian untuk memudahkan pembaca dalam memahaminya. Bagian pertama merupakan bagian pendahuluan yang terdiri dari latar belakang rumusan masalah, dan sistematika penulisan. Bagian kedua selanjutnya akan menguraikan pembahasan mengenai analisis keabsahan Akta Jual Beli tanah objek sita jaminan dan akibat hukum batalnya Akta Jual Beli tanah sita jaminan terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Terakhir, pada bagian ketiga akan diuraikan kalimat penutup yang berisi simpulan dan saran-saran yang dapat diberikan terkait masalah yang dianalisis.

II. PEMBAHASAN

Artikel ini akan menguraikan mengenai keabsahan suatu jual beli tanah yang objeknya merupakan objek sita jaminan dan implikasinya terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/Pdt/2018/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/PDT/2018 yang pada intinya menjatuhkan keputusan sebagai berikut:

- 1) Pengadilan tingkat pertama mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan AJB No. 152/2012 tgl 24 April 2012 dan AJB No. 104/2012 tgl 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
- 2) Pengadilan tingkat banding menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama dengan perbaikan pada nomor akta menjadi AJB No. 153/2012;
- 3) Mahkamah Agung pada tingkat kasasi menguatkan putusan pengadilan tingkat banding dengan dasar pertimbangan bahwa jual beli objek sita jaminan adalah batal demi hukum.

Atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, pada tanggal 20 Februari 2019 Para Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya mengajukan surat permohonan pembatalan peralihan terhadap SHGB No. 21221/Kelurahan Pandang dan SHGB No. 21220/Kelurahan Pandang (dahulu SHGB No. 1816/Kelurahan Panaikang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang) ke Kantor Pertanahan Kota Makassar. Permohonan tersebut selanjutnya ditindaklanjuti dengan penerbitan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No. 02/sk-73-600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/Pdt/G/2018/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/Pdt/2018.

Berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap di atas, diketahui bahwa Para Penggugat dalam hal ini merupakan pihak yang dimenangkan dalam perkara ini, sehingga Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan harus mematuhi perintah dari putusan pengadilan tersebut. Oleh karena putusan di atas pada intinya menyatakan jual beli tanah objek sita jaminan antara Para Tergugat batal demi hukum, maka hal tersebut akan menjadi permasalahan hukum yang akan dianalisis pada bab selanjutnya termasuk bagaimana akibat

hukum batalnya jual beli tersebut terhadap pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Makassar.

1. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Objek Sita Jaminan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/Pdt/2018/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/PDT/2018

Dari latar belakang perkara yang telah diuraikan pada bagian pendahuluan, perkara dalam penelitian ini adalah terkait jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 yang dibuat di hadapan Niny Savitri, SH selaku PPAT di wilayah Makassar dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan SHGB No. 1816 dan SHGB No. 1821 di Komplek Ruko Mirah, Panakukkang, Makassar yang merupakan objek sita jaminan yang telah ditetapkan dan dinyatakan sah dan berharga oleh putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Mengenai sita jaminan, Yahya Harahap mengartikannya sebagai tindakan paksa penjagaan terhadap barang milik Tergugat atau objek sengketa yang dilaksanakan berdasarkan permintaan pengadilan, yang terus berlangsung hingga adanya putusan *inkracht* yang menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga atau tidak, sehingga oleh karenanya barang yang disita tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga.⁶ Adapun tindakan penyitaan barang milik Tergugat bukan untuk diserahkan dan dimiliki oleh Penggugat (pemohon sita), namun diperuntukkan guna melunasi pembayaran utang Tergugat kepada Penggugat melalui penjualan lelang.⁷ Beberapa tujuan dilakukannya penyitaan antara lain adalah:

1) Agar gugatan tidak *illusoir*

Adanya sita jaminan mengakibatkan objek eksekusi atas kemenangan Penggugat sudah pasti. Kemenangan yang tidak *illusoir* ini artinya ada kemenangan tersebut memiliki makna dan nilai materinya, tidak merupakan kemenangan yang hampa.⁸

2) Obyek eksekusi sudah pasti

Saat permohonan sita diajukan, identitas barang yang hendak disita, termasuk letak, jenis, ukuran dan batas-batasnya, harus dapat dijelaskan dan ditunjukkan oleh Penggugat. Juru sita juga harus memeriksa dan meneliti kebenaran identitas barang yang disita pada saat dilakukannya penyitaan. Obyek barang yang disita harus sudah diketahui secara pasti sejak diajukannya permohonan dan pelaksanaan sita. Hal ini guna menjamin kepastian atas obyek eksekusi apabila putusan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga barang yang disita dapat langsung diserahkan kepada pihak penggugat jika sengketa tersebut merupakan sengketa hak milik atau dieksekusi melalui penjualan lelang jika perkara yang disengketakan merupakan perselisihan hutang-piutang atau tuntutan ganti kerugian.⁹

Dalam peletakan suatu sita jaminan, siapa yang harus melakukan, menjalankan, serta akibat hukum suatu penyitaan telah diatur baik dalam HIR maupun RBG. Secara singkat tata cara peletakan sita jaminan antara lain adalah sebagai berikut:

1) Pengajuan permohonan oleh Penggugat

Penggugat dapat mengajukan permohonan sita jaminan secara tertulis dalam surat gugatan sekaligus bersamaan dengan gugatan pokok ataupun secara terpisah dari gugatan pokok perkara melalui surat permohonan tersendiri dengan petitum memohon

⁶ Yahya Harahap (a), *Hukum Acara Perdata : Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 28.

⁷ Yahya Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*, (Bandung: Penerbit Pustaka, 1990), hlm 9.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*

menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tersebut.¹⁰ Selama proses pemeriksaan perkara, Majelis Hakim pada prakteknya dapat mengabulkan atau menolak permohonan sita jaminan tersebut. Dalam hal permohonan sita jaminan dikabulkan, maka akan diterbitkan Penetapan Sita Jaminan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.¹¹ Tenggat waktu pengajuan sita ditentukan dalam Pasal 229 ayat (1) HIR atau Pasal 261 ayat (1) RBG yakni selama putusan belum dijatuhkan atau selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap (belum dieksekusi). Ketentuan pada pasal ini dapat ditafsirkan dengan 2 (dua) sudut pandang, yang pertama bahwa sita jaminan dapat diajukan selama putusan di tingkat Pengadilan Negeri belum dijatuhkan, sedangkan yang kedua sita jaminan dapat diajukan selama putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap, artinya apabila terdapat upaya banding atau kasasi sita jaminan masih dapat diajukan.¹²

- 2) Penetapan sita jaminan oleh Majelis Hakim
Pelaksanaan sita jaminan dapat dilaksanakan dengan terlebih dahulu dikeluarkan surat perintah oleh ketua sidang atau ketua Majelis Hakim yang berwenang berupa surat penetapan yang sifatnya *beschikking*.¹³ Sebelum dikabulkannya sita jaminan tersebut, permohonan sita harus dimusyawarahkan Majelis Hakim dengan seksama. Apabila permohonan tersebut cukup beralasan dan dapat dikabulkan barulah Ketua Majelis membuat penetapan sita jaminan.¹⁴
- 3) Panitera atau Juru Sita melaksanakan sita jaminan
Pejabat yang berfungsi melaksanakan perintah penyitaan dalam Pasal 197 HIR adalah Panitera Pengadilan Negeri.¹⁵ Apabila Panitera berhalangan, maka dapat digantikan oleh orang lain yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri, dalam praktek biasanya dijalankan oleh Panitera Luar Biasa.¹⁶ Adapun pada prakteknya berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum pelaksanaan sita jaminan dilaksanakan oleh Panitera atau Juru Sita.¹⁷
- 4) Pelaksanaan sita dilakukan di tempat barang terletak
Pelaksanaan sita jaminan dilakukan di tempat barang yang hendak disita terletak. Juru sita atau pegawai yang melaksanakan perintah penyitaan harus mendatangi, melihat dan mengamati sendiri barang yang hendak disita agar penyitaan tersebut dianggap sah. Terhadap barang tidak bergerak berupa tanah, maka juru sita harus mengukur luasnya dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan yang keadaan yang sebenarnya.¹⁸
- 5) Juru sita dibantu oleh 2 (dua) orang saksi
Sita jaminan dilakukan oleh Panitera atau Jurusita yang dengan disertai 2 (dua) orang pegawai Pengadilan Negeri sebagai saksi.¹⁹ Ketentuan tersebut bersifat imperatif, sehingga apabila dilanggar dapat mengakibatkan batalnya penyitaan. Adapun identitas

¹⁰ Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 23-25.

¹¹ *Reglemen Indonesia yang Diperbarui*, [*Het Herziene Indonesisch Reglement*], diterjemahkan oleh M. Karjadi, (Bogor: Politeia), Psl. 117 dan *Reglemen Daerah Seberang* [*Rechtsglement voor de Buitengewesten*], Psl. 260.

¹² Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 26-27.

¹³ *Ibid.*, hlm. 44.

¹⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, (Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008), hlm. 79-80.

¹⁵ *Het Herziene Indonesisch Reglement*, Psl 197 atau *Rechtsglement voor de Buitengewesten*, Psl. 209 ayat (1).

¹⁶ Harahap (a), *Hukum Acara Perdata*, hlm. 342.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peradilan Umum*, UU No. 2 Tahun 1986, LN. No. 20 Tahun 1986, TLN No. 3327, Psl. 65 huruf (c).

¹⁸ Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 45.

¹⁹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi*, hlm. 79-80.

saksi dalam hal ini harus diuraikan secara jelas mengenai nama dan tempat tinggal, pekerjaan yang akan dicatat dalam berita acara sita yang ditandatangani juga oleh para saksi tersebut. Saksi harus memenuhi syarat umur minimal 21 tahun dan berkewarganegaraan Indonesia, serta bersifat jujur dan dapat dipercaya.²⁰

6) Membuat berita acara sita jaminan

Juru sita wajib membuat berita acara sita jaminan agar terpenuhinya syarat formil sahnya sita jaminan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan pihak tersita.²¹ Penyitaan yang tidak dicatat dalam berita acara dianggap tidak pernah ada dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.²² Sejak dilakukannya pengumuman terhadap berita acara penyitaan, maka pihak tersita tidak boleh lagi memindahkan, membebaskan atau menyewakan barang tetapnya yang telah disita kepada pihak lain, termasuk memborongkan, menggadaikan, ataupun menghipotikkan barang tersebut. Dilakukannya hal yang demikian dapat mengakibatkan perbuatan tersebut batal demi hukum.²³

7) Pengumuman sita jaminan

Agar sita jaminan dapat mempunyai kekuatan hukum mengikat terutama kepada pihak ketiga, berita acara sita harus diumumkan dengan jalan mendaftarkannya di kantor pejabat yang berwenang dan dicatat dalam buku yang khusus disediakan untuk itu.²⁴ Pada pengumuman tersebut dicatat jam, hari, bulan dan tahun pengumuman sehingga pada saat tersebut sita eksekusi sah secara formil, mempunyai kekuatan hukum mengikat dan berlaku kepada semua pihak.²⁵ Selama sita belum didaftarkan pengumumannya, belum memiliki daya mengikat sekalipun secara formil sitanya sudah sah.²⁶ Apabila barang yang disita adalah berupa tanah, maka dalam hal tanah tersebut telah bersertipikat maka pendaftaran berita acara sitanya harus dicatatkan pada buku tanah di kantor pertanahan setempat, sedangkan apabila tanah tersebut belum bersertipikat, maka pendaftarannya dicatatkan dalam buku letter C di kantor Kepala Desa atau Kelurahan di wilayah tanah tersebut berada.²⁷ Penyitaan atas tanah harus dicatat dalam buku khusus yang disediakan di Pengadilan Negeri dan terbuka untuk umum, yang memuat catatan mengenai tanah-tanah yang disita, kapan disita dan perkembangannya.²⁸

8) Pernyataan sah dan berharga sita jaminan

Meskipun telah ada Penetapan Sita Jaminan, dalam hal gugatan Penggugat dikabulkan, Pasal 226 ayat (7) HIR atau Pasal 261 RBG dengan tegas memerintahkan Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut supaya barang yang disita itu diserahkan kepada Penggugat. Pernyataan sah dan berharganya sita jaminan ini merupakan syarat formil yang harus dipenuhi (*van waarde verklaard*) yang dinyatakan bersamaan dengan penjatuhan dan pengucapan Putusan, dengan cara dicantumkan

²⁰ *Het Herziene Indonesisch Reglement*, Psl 197 ayat (7) atau *Rechtsglement voor de Buitengewesten*, Psl. 210 ayat (3).

²¹ Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 46.

²² *Ibid.*

²³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi*, hlm. 79-80.

²⁴ Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 77-78.

²⁵ Yahya Harahap (c), *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 95.

²⁶ Sita yang tidak didaftarkan memiliki implikasi antara lain tidak memiliki daya mengikat, belum melekat larangan pemindahan, pembebanan dan persewaan yang ditentukan Pasal 199 ayat (7) HIR atau Pasal 214 ayat (1) RBG, pihak tersita masih bebas bertindak menjual, menjaminkan, dan menyewakannya, pihak ketiga yang memperolehnya masih dilindungi hukum, asal perolehan dilakukan dengan itikad baik. Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, hlm 89.

²⁷ Harahap (a), *Hukum Acara Perdata*, hlm 78-86.

²⁸ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi*, hlm. 80-82.

dalam amar Putusan.²⁹ Selama berjalannya proses pemeriksaan, secara formil sah dan berharga belum melekat yang artinya sita tersebut dapat dicabut atau diangkat sewaktu-waktu oleh pengadilan.³⁰

Berdasarkan tata cara tersebut di atas, dapat dilihat bahwa sita jaminan baru memiliki kekuatan hukum yang dianggap sempurna dan mempunyai kekuatan hukum mengikat ketika telah dipenuhi syarat formil yang ditentukan dalam Pasal 199 HIR atau Pasal 214 RBG dan Pasal 226 ayat (7) HIR dan Pasal 260 ayat (7) RBG, yaitu dilakukannya pendaftaran atau pengumuman sita jaminan di kantor pencatatan yang berwenang, pernyataan sah dan berharga sita jaminan dalam persidangan, dan pencantuman pernyataan sah dan berharga dalam amar putusan. Kelalaian atas pemenuhan syarat formil tersebut mengakibatkan sita jaminannya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum.³¹

Khusus mengenai objek sita jaminan yang meliputi sengketa hak milik atas benda tidak bergerak berupa tanah, pada awalnya ketentuan mengenai hal tersebut tersebar di berbagai peraturan perundang-undangan. Selain mengacu pada ketentuan HIR dan RBG yang mengatur mengenai hukum acara perdatanya, ketentuan mengenai sita juga telah disinggung dalam Hukum Tanah Nasional antara lain pada Pasal 45 ayat (1) huruf e PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³², Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah³³, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Pada saat itu secara umum pencatatan terhadap objek sengketa atau sita dapat dilakukan dengan cara pihak yang berkepentingan meminta hak atas tanah yang dijadikan obyek gugatan dalam suatu sengketa Pengadilan dicatat dalam buku tanah. Dalam hal terdapat perintah *status quo* atas hak atas tanah yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat juga dalam buku tanah dan akan hapus juga dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali jika diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.³⁴ Selanjutnya pada tahun 2017, diterbitkan peraturan khusus mengenai penyelesaian blokir dan sita melalui Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan

²⁹ Apabila permohonan sita jaminan dikabulkan lalu dinyatakan sah dan berharga (*van waarde verklaard*) dalam putusan, maka setelahnya penyitaan itu mempunyai title eksekutorial, sehingga berubah menjadi sita eksekutorial, yang berarti bahwa tuntutan penggugat dapat dilaksanakan. Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, hlm. 90.

³⁰ Rusti Margareth Sibuea, *Larangan Peralihan Tanah yang Sedang dalam Sengketa*, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt586c79414fca4/larangan-peralihan-tanah-yang-sedang-dalam-sengketa/> yang diunduh pada tanggal 10 Oktober 2020 Pukul 15.32.

³¹ Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita*, hlm. 86-87.

³² Pasal 45 ayat (1) huruf (e) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan. Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Psl 45 ayat (1) huruf e.

³³ Pencatatan suatu sengketa atau sita dapat dilakukan dengan cara pihak yang berkepentingan meminta hak atas tanah yang dijadikan obyek gugatan dalam suatu sengketa Pengadilan dicatat dalam buku tanah. Apabila hakim yang memeriksa perkara memerintahkan *status quo* atas hak atas tanah yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah. Adapun perintah *status quo* tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali bila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Psl. 126 ayat (1).

³⁴ *Ibid.*, Psl. 126 ayat (1).

Sita. Dalam Peraturan tersebut, permohonan pencatatan adanya sita dapat diajukan oleh juru sita pengadilan atau pihak yang berkepentingan yang meliputi penggugat atau tergugat.³⁵

Meskipun pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 27 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita menentukan pendaftaran sita perkara dapat diajukan oleh pihak yang berperkara, berdasarkan hukum acara perdata sebagaimana tertuang dalam HIR dan RBg, pendaftaran sita jaminan pada prakteknya dilaksanakan oleh Panitera atau Juru Sita.³⁶ Mahkamah Agung sendiri telah memerintahkan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia melalui Surat Edaran No. 05 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) agar terhadap benda-benda tetap yang diletakan sita harus dicatat dalam register yang telah disediakan di Pengadilan Negeri dan bahwa tembusan berita acara tersebut harus disampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) atau pejabat yang bertugas membuat akta jual beli tanah sehingga tidak terjadi peralihan terhadap benda-benda yang berada dalam penyitaan.³⁷

Apabila dikaitkan dengan perkara dalam Putusan No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/Pdt/2018/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/PDT/2018, setelah dilakukan penelusuran dokumen dari Kantor Pertanahan Makassar, diketahui fakta bahwa sebelum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan, PPAT yang berwenang telah mengajukan permohonan pengecekan data fisik dan yuridis atas SHGB No. 1816 dan SHGB No. 1821 yang diterangkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar melalui penerbitan SKPT Nomor 877/2012 tertanggal 18 April 2012 dimana di dalamnya sama sekali tidak tercantum adanya perkara gugatan wanprestasi No. 43/PDT.G/2012/PN.MKS yang tengah berlangsung sejak Februari 2012. Pencatatan sita jaminan juga belum dilakukan karena Penetapan Sita Jaminan itu sendiri berlangsung tanggal 30 Mei 2012 dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 8 Juni 2012, sedangkan Putusan Majelis Hakim yang menyatakan sita jaminan sah dan berharga baru diputus pada Oktober 2012.

Belum tercatatnya sengketa dan sita jaminan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821 pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya merupakan titik permasalahan mengapa jual beli tanah objek sita jaminan dapat terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II. Dalam perkara ini, Para Penggugat sebagai pihak yang mengajukan perkara tentunya merupakan pihak yang paling mengetahui duduk perkara dan memiliki kepentingan untuk memperoleh ganti kerugian, sehingga karenanya memiliki *legal standing* yang kuat untuk mengajukan pencatatan sengketa tersebut pada Kantor Pertanahan Kota Makassar. Akan tetapi, hingga diletakkannya sita jaminan pada tanah SHGB No. 1816 dan SHGB No. 1821 tersebut berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 8 Juni 2012, Para Penggugat tidak pernah mengajukan laporan adanya gugatan ke Kantor Pertanahan Kota Makassar. Demikian halnya dengan panitera dan/atau juru sita yang berwenang pada perkara tersebut tidak pula menyampaikan salinan Berita Acara Sita Jaminan ke Kantor Pertanahan Kota Makassar, sehingga baik sengketa maupun penetapan sita jaminan tidak tercatat di buku tanah dan daftar-daftar umum lainnya. Hal ini berakibat pada saat dilakukan pengecekan data fisik dan yuridis atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 dan Sertipikat Hak Guna

³⁵ Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Tata Cara Blokir dan Sita.*, Psl. 27.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peradilan Umum*, Psl. 65 huruf c.

³⁷ Mahkamah Agung, *Surat Edaran tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, SEMA No. 05 tahun 1975, poin (1) huruf (f).

Bangunan No. 1821 oleh PPAT yang berwenang tidak ditemukan catatan adanya sengketa maupun sita jaminan pada buku tanah yang bersangkutan. Tidak tercatatnya sengketa dan sita jaminan pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya mengakibatkan Kantor Pertanahan Kota Makassar tetap memproses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanahnya dari Tergugat I menjadi atas nama Tergugat II sekalipun Penetapan dan Berita Acara Sita Jaminan telah dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Makassar.

Isu hukum yang kemudian muncul adalah bagaimana keabsahan akta jual beli tanah objek sengketa dan/atau sita jaminan yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan PPAT tersebut? Untuk menjawab hal ini, maka perlu dilihat mengenai syarat materiil sahnya jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970 tanggal 19 September 1970 yaitu:³⁸

1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Penjual yang berhak menjual tanah adalah pemegang hak atas tanah yang sah atau orang yang namanya tercantum dalam Sertipikat tanah. Penjual juga harus cakap untuk melakukan perbuatan jual beli, atau dengan kata lain telah dewasa dan tidak di bawah pengampuan. Apabila pemilik tanah lebih dari 1 (satu) orang, maka jual beli harus dilakukan bersama-sama dengan pemegang hak lainnya. Selain itu apabila pada saat jual beli penjual tidak hadir melainkan diwakili oleh orang lain, maka harus disertakan adanya surat kuasa yang sah dari penjual kepada penerima kuasa. Perlu diperhatikan juga dalam melaksanakan perbuatan hukum jual beli tersebut apakah penjual memerlukan persetujuan dari organ suatu badan hukum atau pasangannya.³⁹

2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksud dari pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan artinya pembeli sebagai subjek hukum yang menerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.⁴⁰ Adapun untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut dan hanya tanah-tanah hak tertentu saja yang dapat diperjualbelikan, misalnya Hak Milik hanya dapat dibeli Warga Negara Indonesia ("WNI") atau Badan-badan hukum yang ditunjuk, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan hanya dapat dibeli oleh WNI dan Badan Hukum Indonesia, dan Hak Pakai oleh WNI, Warga Negara Indonesia ("WNA") yang tinggal di Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan Instansi Pemerintah.⁴¹ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dimiliki oleh WNI apabila tanah bersama berstatus Hak milik atau Hak Guna Bangunan, dimiliki oleh Badan Hukum Indonesia apabila tanah bersama berstatus Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, sedangkan kepemilikan oleh WNA atau Badan Hukum Asing di Indonesia diperbolehkan dalam hal tanah bersamanya berstatus Hak Pakai.⁴²

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum

Sebagaimana telah diuraikan di atas, maka hak-hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak atas Satuan Rumah Susun.⁴³

4) Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memerintahkan secara tegas bahwa peralihan hak atas tanah yang sedang dalam

³⁸ Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Tahun Ke-35 No. 1 (Januari- Maret 2005), hlm. 35.

³⁹ Harsono, *Sejarah Hukum Agraria*, hlm. 500-501.

⁴⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hlm. 14.

⁴¹ Hutagalung (a), *Serba Aneka Masalah Tanah*, hlm. 114.

⁴² Harsono, *Sejarah Hukum Agraria*, hlm. 342.

⁴³ Hutagalung (a), *Serba Aneka Masalah Tanah*, hlm. 114.

sengketa ditolak pendaftaran tanahnya.⁴⁴ Oleh karena itu, sebelum dilakukannya perbuatan hukum jual beli maka harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu mengenai kesesuaian data fisik dan yuridisnya, termasuk apakah status tanahnya sedang dalam sengketa, sita ataupun blokir.

Apabila semua persyaratan materil tersebut dipenuhi, maka perbuatan hukum jual beli baru dapat dilakukan. Pemindahan hak tersebut kemudian baru diketahui dan mengikat kedua belah pihak yang melakukan jual beli, yakni penjual dan pembeli. Keberlakuan perjanjian jual beli tersebut belum mengikat pihak ketiga, sehingga oleh karenanya jual beli tersebut harus memenuhi syarat formil jual beli tanah terlebih dahulu. Syarat ini berkaitan dengan pembuatan akta oleh PPAT sebagai bukti peralihan suatu hak atas tanah beserta pemenuhan syarat publisitasnya melalui pendaftaran tanah sebagai berikut:

1) Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT

Hukum Tanah Nasional menetapkan bahwa Akta Jual Beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT. Akta ini membuktikan bahwa hak atas tanah telah berpindah dari penjual kepada pembeli dimana pembeli menjadi pemegang hak yang baru.⁴⁵ Namun demikian, pembuktiannya belum sempurna karena belum diketahui dan mengikat pihak ketiga sehingga masih diperlukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya. Pendaftaran ini berakibat pada pembeli yang namanya telah dicatat dalam Sertipikat hak dan asli buku tanah mempunyai alat bukti yang sempurna.⁴⁶

2) Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah

Pada dasarnya pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah melalui penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁴⁷ Hal ini sebagai perwujudan dari sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif yang dianut Hukum Tanah Nasional, dimana pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.⁴⁸

Adapun dalam pemenuhan syarat materiil dan syarat formil jual beli tanah, perlu diperhatikan keberlakuan asas *nemo plus iuris* yang terkandung dalam asas-asas hukum adat dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya.⁴⁹ Apabila seseorang mengetahui bahwa suatu benda bukan hak atau miliknya namun tetap diperjualbelikan, maka keadaan tersebut dikatakan sebagai itikad buruk.⁵⁰ Akibat hukum dari pelanggaran tersebut adalah jual belinya batal demi hukum (*van rechtswege nietig*) yang berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum.⁵¹ Hal ini sejalan dengan adanya Yurisprudensi Putusan No. 663 K/SIP/1971 tanggal 6 Agustus 1971 mengenai kasus jual beli yang dilakukan antara

⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Psl. 45 ayat (1) huruf (e).

⁴⁵ Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada intinya menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan. Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Psl. 37.

⁴⁶ Hutagalung (a), *Serba Aneka Masalah Tanah*, hlm. 114.

⁴⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, Psl 3.

⁴⁸ *Ibid.*, Psl 19 ayat (2) huruf c jo. Pasal 32 ayat (1).

⁴⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, cet. 1*, (Surabaya: Arkola, 2013), hlm. 89.

⁵⁰ Hutagalung dan Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik", hlm. 43

⁵¹ Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm.189.

penjual dengan pihak ketiga terhadap tanah yang sebelumnya telah diperjualbelikan dengan pembeli sebelumnya. Putusan ini pada intinya menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan itikad buruk adalah tidak sah, sehingga oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara.⁵² Irawan Soerodjo bahkan berpendapat meskipun jual beli dilakukan dengan itikad baik dan telah dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan, jual beli antara pihak-pihak yang melampaui kewenangan dan hak-hak yang dimilikinya tetap dianggap batal demi hukum.⁵³

Apabila dianalisis dari pemenuhan syarat materiil dan formil jual beli tanah tersebut di atas, maka terdapat cacat materiil dan cacat formil pada pembuatan Akta Jual Beli pada perkara ini. Bukti-bukti persidangan telah menunjukkan fakta bahwa objek dalam Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Niny Savitri, SH selaku PPAT di Kota Makassar merupakan objek sengketa pada perkara lain sehingga Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil jual beli tanah dalam Hukum Tanah Nasional,⁵⁴ sedangkan secara formil Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah menegaskan bahwa PPAT seharusnya menolak membuat Akta PPAT mengenai Hak Atas Tanah apabila Hak Atas Tanah tersebut sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa terkait. Berdasarkan hal ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa jual beli suatu objek sengketa atau objek sita jaminan tidak memenuhi syarat materiil jual beli tanah yang mensyaratkan objek jual beli tanah harus bebas dari sengketa. Akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat jual beli ini adalah jual beli yang dilakukan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.⁵⁵ Hal ini mengingat pula ketentuan Pasal 199 ayat (2) HIR atau Pasal 214 ayat (2) RBG telah menegaskan bahwa tindakan pengalihan objek sita jaminan kepada pihak ketiga menjadi batal demi hukum (*null and void ab initio, van rechtswegenietig*).⁵⁶

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat terlihat bahwa pendaftaran atau pencatatan sita jaminan di Kantor Pertanahan sesungguhnya merupakan faktor penting untuk dipertimbangkan guna terpenuhinya syarat formil sita jaminan agar berlaku mengikat pihak ketiga termasuk Tergugat II selaku pembeli tanah objek sita jaminan tersebut.⁵⁷ Akan tetapi, menurut penelitian ini, suatu barang yang berada dalam sita jaminan tetap saja tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga meskipun sita jaminan tersebut belum dicatatkan pada Kantor Pejabat yang berwenang untuk itu. Hal ini dikarenakan meskipun dalam Hukum Acara Perdata pengumuman atau pencatatan sita jaminan adalah syarat formil yang harus dipenuhi agar sita jaminan dapat mempunyai kekuatan hukum yang memaksa kepada pihak ketiga, namun terlepas dari adanya pengumuman atau pencatatan sita jaminan pada perkara tersebut, kedua bidang tanah tersebut jelas sedang berada dalam keadaan sengketa. Oleh karena itu, perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tetap saja tidak memenuhi syarat materiil jual beli tanah yang mengatur bahwa tanah objek jual beli harus bebas dari sengketa, sehingga oleh karenanya jual beli tersebut sudah sepatutnya batal demi hukum.⁵⁸

⁵² Mahkamah Agung Republik Indonesia, Yurisprudensi Putusan No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973.

⁵³ Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 190.

⁵⁴ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi Putusan No. 123/K/SIP/1970*.

⁵⁵ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Yurisprudensi Putusan No. 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 dan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 190.

⁵⁶ *Het Herziene Indonesisch Reglement*, Psl 199 atau *Rechtsglement voor de Buitengewesten*, Psl. 214 ayat (2).

⁵⁷ Yahya Harahap (b), *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan*, hlm. 77-78.

⁵⁸ Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 123/K/SIP/1970 menyatakan bahwa salah satu syarat materiil jual beli tanah yang harus dipenuhi adalah objek jual beli bukan merupakan objek sengketa.

Dalam memutus perkara ini, Majelis Hakim yang memeriksa perkara sesungguhnya telah tepat dalam menjatuhkan amar putusannya yang “*menyatakan Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.*” Namun demikian, sekalipun telah ditentukan bahwa Hukum Tanah Nasional menganut asas-asas dan konsepsi hukum adat, Majelis Hakim yang memeriksa perkara dalam mempertimbangkan perkara ini justru mengacu pada syarat sahnya perjanjian berdasarkan hukum barat, yakni bahwa suatu perjanjian harus didasarkan pada itikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Menurut pendapat Majelis Hakim tingkat pertama pada perkara ini, apabila salah satu pihak saja telah mempunyai niat buruk atau itikad tidak baik terhadap pihak lainnya, dengan kata lain mengandung unsur penipuan, maka syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, sehingga pihak lainnya dapat melakukan upaya pembatalan. Pertimbangan hakim yang menggunakan hukum perdata barat terhadap objek sengketa berupa tanah tentunya merupakan pertimbangan yang tidak logis. Melalui penelitian yang telah diuraikan di atas, telah dapat ditunjukkan bahwa hakim seharusnya lebih tepat menggunakan pertimbangan yang bersumber dari hukum adat, antara lain mengacu pada syarat materiil jual beli tanah sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan No. 123 K/ SIP/1970 dan Yurisprudensi Putusan No. 663 K/Sip/1971 yang menyatakan jual beli tanah dengan itikad buruk adalah batal demi hukum. Asas *nemo plus iuris* dalam Hukum Tanah Nasional seharusnya menjadi pegangan Majelis Hakim bahwa jual beli antara pihak-pihak yang melampaui kewenangan dan hak-hak yang dimilikinya tetap dianggap batal demi hukum.⁵⁹

2. Akibat Hukum Batalnya Akta Jual Beli Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Pada bagian sebelumnya, telah dibuktikan bahwa jual beli tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821 yang terletak di Komplek Ruko Mirah, Panakukkang, Makassar antara Tergugat I dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 yang dibuat di hadapan Niny Savitri, SH selaku PPAT yang berwenang tidak sah dan karenanya dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat oleh Majelis Hakim yang berwenang. Hal ini dikarenakan objek yang diperjualbelikan merupakan objek sengketa dan sita jaminan pada perkara gugatan wanprestasi antara Para Penggugat dengan Tergugat I.

Sebagaimana diketahui dari fakta persidangan, peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Makassar dan telah diterbitkan Sertipikat peralihan haknya. Adanya Putusan Majelis Hakim yang membatalkan Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821 tentunya menimbulkan isu hukum lainnya, yakni bagaimana akibat hukum batalnya Akta Jual Beli tersebut terhadap pendaftaran peralihan haknya?

Merujuk pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terlihat bahwa Hukum Tanah Nasional menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif pada pendaftaran tanahnya.⁶⁰ Dalam sistem yang demikian, sertipikat hanya menjadi surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan 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. Asas *nemo plus iuris* dalam sistem publikasi negatif

⁵⁹ Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 190.

⁶⁰ Arie S. Hutagalung (b), *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 88.

bertendensi positif juga memberikan perlindungan terhadap pemegang hak yang sebenarnya, sehingga orang tidak dapat memindahkan atau menyerahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai.⁶¹ Oleh karena itu, apabila dapat dibuktikan adanya cacat materiil atau administratif dalam penerbitan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan setempat, maka dapat berimplikasi pula pada pembatalan sertipikat hak atas tanahnya.⁶²

Pembatalan Hak Atas Tanah dalam hal ini merupakan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁶³ Cacat hukum administrasi yang dimaksud sebagai penyebab terjadinya pembatalan antara lain terjadi karena adanya kesalahan penerapan peraturan perundang-perundangan, kesalahan data yuridis atau data fisik, ataupun kesalahan lain yang bersifat hukum administratif.⁶⁴ Terhadap Sertipikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum administrasi tersebut dapat dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁵ Adapun pembatalan hak karena cacat administrasi ini dapat dilakukan baik karena inisiatif dari Kementerian ataupun adanya pengaduan masyarakat.⁶⁶ Kementerian selanjutnya akan melaksanakan pemantauan terlebih dahulu untuk mengetahui sengketa dan konfliknya. Apabila hasil pemantauan perlu ditindaklanjuti, maka Menteri atau Kepala Kantor Wilayah BPN memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan kegiatan penyelesaian sengketa dan Konflik.⁶⁷ Di sisi lain, penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan pengaduan masyarakat dapat disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis melalui loket pengaduan, kotak surat atau *website* Kementerian. Berkas pengaduan yang telah diperiksa oleh petugas yang bertanggung jawab menangani pengaduan selanjutnya diadministrasikan ke dalam register penerimaan pengaduan.⁶⁸ Kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan pembatalan hak karena cacat administrasi antara lain:⁶⁹

- 1) Pelaksanaan pengumpulan data

Berdasarkan hasil pemantauan dan/atau pengaduan masyarakat, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan akan melakukan kegiatan pengumpulan data berupa data fisik dan data yuridis, putusan pengadilan, berita acara pemeriksaan dan/atau dokumen lainnya yang dikeluarkan oleh lembaga/instansi penegak hukum, data yang dikeluarkan atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang atau data terkait lainnya yang dapat mempengaruhi serta memperjelas duduk persoalan sengketa dan konflik, dan/atau keterangan saksi. Data-data tersebut selanjutnya divalidasi kebenarannya atau dicocokkan dengan dokumen asli ataupun melalui keterangan saksi yang dituangkan dalam suatu Berita Acara.

- 2) Pelaksanaan analisis

⁶¹ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 81.

⁶² Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2007), hlm. 80 dan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 189-190.

⁶³ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA No. 9 Tahun 1999, Psl 1 angka 14.

⁶⁴ *Ibid.*, Psl. 107.

⁶⁵ *Ibid.*, Psl 104 ayat (2).

⁶⁶ *Ibid.*, Psl. 106.

⁶⁷ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Permen ATR No. 11 Tahun 2016, Psl 5.

⁶⁸ *Ibid.*, Psl 6-8.

⁶⁹ *Ibid.*, Psl. 10-29.

Setelah pengumpulan data dilaksanakan, maka tahap selanjutnya adalah melakukan analisis untuk mengetahui pengaduan tersebut merupakan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau bukan.⁷⁰ Apabila sengketa dan konflik merupakan kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, maka pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara melaporkan hasil pengumpulan data dan analisis kepada Kepala Kantor Pertanahan.

3) Penyelesaian sengketa dan konflik

Pada tahap ini, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri untuk selanjutnya ditindaklanjuti proses penyelesaian oleh pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara. Apabila diperlukan, maka Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dapat membentuk Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya hasil pengumpulan data dan analisis dari Kantor Pertanahan dengan menerbitkan Keputusan Menteri atau Kepala Kantor Wilayah. Adapun tugas dari pejabat yang bertanggung jawab dan/atau tim penyelesaian sengketa antara lain melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan,⁷¹ melakukan paparan apabila diperlukan, dan menyampaikan laporan penyelesaian kasus pertanahan.

4) Penerbitan keputusan

Setelah menerima laporan penyelesaian sengketa dan konflik dari tugas yang bertanggung jawab dan/atau tim penyelesaian sengketa, maka Kepala Kantor Wilayah atau Menteri menyelesaikan sengketa dan konflik dengan menerbitkan Surat Keputusan pembatalan hak atas tanah atau pembatalan sertipikat, keputusan perubahan data pada sertipikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum lainnya, atau surat pemberitahuan bahwa tidak terdapat kesalahan administrasi.

Selain karena adanya cacat administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanah, pembatalan hak atas tanah dapat diterbitkan pula sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pelaksanaan pembatalan tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan amar putusan pengadilan yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar, meliputi: perintah untuk membatalkan hak atas tanah, menyatakan batal atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah, menyatakan tanda bukti hak tidak sah atau tidak berkekuatan hukum; perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah, penerbitan hak atas tanah, pembatalan penetapan tanah terlantar, serta amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.⁷² Putusan pengadilan ini bersifat eksekutorial sehingga harus dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang kecuali ada alasan-alasan yang dapat mengesampingkan pelaksanaan putusan. Selanjutnya terhadap putusan pengadilan tersebut dilakukan kegiatan-kegiatan oleh Kantor Pertanahan sebagai berikut⁷³:

⁷⁰ Sengketa atau konflik yang menjadi kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dapat dilihat secara lengkap pada Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan.

⁷¹ Pengkajian yang dimaksud dalam hal ini dilakukan untuk mengetahui pokok masalah, penyebab terjadinya, potensi dampak, alternatif penyelesaian dan rekomendasi penyelesaian sengketa dan konflik. Pengkajian ini dilakukan terhadap kronologi sengketa atau konflik serta data yuridis, data fisik dan data pendukung lainnya. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Psl. 16-17.

⁷² Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Psl. 49 ayat (2).

⁷³ *Ibid.*, Psl. 49-56.

1) Analisis Putusan Pengadilan

Berdasarkan hasil penelitian berkas yang dilakukan sebelumnya, maka selanjutnya dilakukan analisis putusan pengadilan. Apabila ditemukan adanya kekurangan data, maka pejabat yang bertanggung jawab menaganani sengketa, konflik dan perkara melakukan pengumpulan data. Hasil analisis beserta data pendukung tersebut selanjutnya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah atau Kepada Menteri sesuai kewenangannya.

2) Pengkajian dan Paparan

Setelah hasil analisis putusan pengadilan diterima oleh Kepala Kantor Wilayah atau Menteri, sama halnya dengan kegiatan pada penyelesaian perkara berdasarkan pengaduan masyarakat atau insiatif kementerian, maka pada tahap ini Kepala Kantor Wilayah atau Menteri juga akan memerintahkan pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan, melakukan paparan apabila diperlukan dan menyusun laporan penyelesaian perkara.

3) Penyelesaian dan Penerbitan Keputusan Pembatalan

Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian sengketa dan konflik berdasarkan inisiatif kementerian dan/pengaduan masyarakat berlaku pula pada kegiatan pelaksanaan putusan pengadilan.

Apabila dilihat dari substansi dan kewenangan mengadili, maka putusan pengadilan yang dimaksud dapat berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Putusan Pengadilan Negeri Perdata. Sebagaimana diketahui, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional merupakan badan yang kewenangannya dilimpahkan secara delegasi oleh pemerintah dan merupakan Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) yang berwenang mengeluarkan sertipikat hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.⁷⁴ Sertipikat hak atas tanah tergolong sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (Keputusan TUN) yang merupakan penetapan tertulis, berbentuk ijin, bersifat konkrit, individual dan final, dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemegang hak maupun kepada orang lain secara tidak langsung, serta dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷⁵ Apabila Keputusan TUN tersebut menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum berupa kerugian, maka yang terjadi adalah Sengketa Tata Usaha Negara (Sengketa TUN).⁷⁶ Adanya sengketa tersebut mengakibatkan pihak yang dirugikan dapat menggugat, yaitu permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat TUN dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan keputusan.⁷⁷ Putusan PTUN dapat menjatuhkan putusan deklaratif yang sifatnya menyatakan atau menegaskan adanya hubungan hukum yang secara riil sudah ada dan/atau putusan yang konsitutif yakni menciptakan hubungan hukum baru yang sebelumnya tidak ada, atau sebaliknya memutuskan hubungan hukum yang ada berupa perintah pembatalan hak atau sertipikat oleh pejabat yang berwenang.

Sebaliknya, gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri merupakan sengketa yang di dalamnya terdapat unsur kepemilikan. Sengketa ini berkaitan dengan hak-hak keperdataan, baik oleh subyek hak maupun oleh pihak-pihak lain yang berkepentingan terhadap obyek

⁷⁴ Fani Martiawan Kumara Putra, "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak atas Tanah Sedang Dijaminkan", *Jurnal Perspektif*, (Mei 2015), hlm. 108.

⁷⁵ *Ibid.*, hlm. 110.

⁷⁶ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1991), hlm. 171-172.

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 165.

haknya.⁷⁸ Berbeda dengan Putusan PTUN yang secara tegas memiliki kompetensi untuk menyatakan batalnya suatu hak atas tanah atau sertipikat peralihan hak, maka amar Putusan Pengadilan Negeri Perdata pada prakteknya hanya membatalkan dasar peralihan haknya dan/atau menyatakan tanda bukti hak tidak sah atau tidak berkekuatan hukum. Proses penerbitan hak atau sertipikat dalam hal ini sangat tergantung pada data fisik dan data yuridis, sehingga apabila data yuridis yang mengatur hubungan hukum subyek dengan tanahnya mengandung kelemahan, maka dapat dijadikan dasar pembatalan apabila terbukti adanya cacat administrasi atau cacat hukum.⁷⁹

Apabila melihat Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3260 K/PDT/2018, maka putusan tersebut termasuk dalam Putusan Perdata dengan amar yang pada intinya menyatakan Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalam putusan tersebut tidak ada satupun amar yang menyatakan mengenai hak atas tanah atau tanda bukti hak tidak berkekuatan hukum, ataupun perintah-perintah administratif lainnya. Hal demikian pada prakteknya seringkali dipermasalahkan dan dipertanyakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan apakah amar putusan yang hanya menyatakan perbuatan jual beli tanahnya batal hukum dapat dijadikan dasar pembatalan suatu peralihan hak atas tanah?

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak RB. Agus Widjayanto. S.H., M. Hum selaku Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, pada prakteknya Putusan Pengadilan terkait sengketa tanah dapat menyatakan suatu perbuatan hukum peralihan hak (misalnya jual beli) tidak sah dan oleh karenanya batal dan tidak memiliki kekuatan mengikat sehingga haknya kembali ke pemilik awal, padahal hak tersebut telah beralih ke pihak lainnya. Berbeda dengan Putusan Tata Usaha Negara yang dapat secara tegas menyatakan Surat Keputusan atau Sertipikat batal, maka dalam suatu Putusan Perdata Majelis Hakim hanya akan menyatakan keputusan tersebut tidak mengikat. Majelis Hakim tidak dapat menyatakan Sertipikat tersebut batal karena hal tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Adapun seringkali terjadi di dalam perkara perdata yang melibatkan hak atas tanah sebagai objeknya, Majelis Hakim yang memeriksa perkara tidak menyatakan sertipikat peralihan hak tidak berkekuatan hukum mengikat melainkan hanya membatalkan dasar peralihan haknya saja. Terhadap kasus seperti ini, oleh karena Putusan Pengadilan merupakan bukti otentik, maka Putusan Pengadilan tersebut tetap dapat dibatalkan oleh pejabat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berwenang dengan turut mempertimbangkan pula dasar-dasar hukum lainnya secara teliti, misalnya terkait cacat administrasi dan yuridis pada pemberian hak atau penerbitan sertipikatnya.⁸⁰

Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan serta wawancara dengan Bapak RB. Agus Widjayanto. S.H., M. Hum selaku Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di atas, maka amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.

⁷⁸ Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, hlm, 80.

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ RB. Agus Widjayanto, Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Wawancara, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 8 Agustus 2020, Pukul 09.00.

3260 K/PDT/2018 yang menyatakan Akta Jual Beli No. 153/2012 dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tertanggal 24 April 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II batal demi hukum secara substantif seharusnya termasuk dalam amar yang menimbulkan akibat hukum batalnya peralihan hak atas tanah, sehingga sepatutnya dapat dijadikan dasar hukum pembatalan peralihan hak atas tanah oleh Kepala Kantor Kota Makassar. Akan tetapi, oleh karena amar putusan Majelis Hakim perkara yang bersangkutan tidak menegaskan mengenai status hukum hak atas tanah atau tanda bukti haknya, maka Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat pula mempergunakan kewenangan atributifnya untuk melakukan pembatalan hak karena adanya cacat administrasi pada penerbitan sertipikat peralihan hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821 guna mengantisipasi adanya gugatan pihak yang merasa dirugikan atas keputusan pembatalan tersebut di kemudian hari.

Apabila dianalisis lebih lanjut, cacat administrasi dalam perkara ini ditemukan pada adanya kesalahan prosedur, penerapan peraturan perundang-undangan, dan cacatnya data yuridis dalam proses pendaftaran peralihan haknya.⁸¹ Hukum Tanah Nasional khususnya Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 telah secara tegas memerintahkan Kantor Pertanahan untuk menolak mengabulkan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah sengketa. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka objek jual beli yang merupakan objek sengketa secara hukum tidak diperkenakan untuk dialihkan apalagi dikabulkan permohonan pendaftaran tanahnya oleh Kantor Pertanahan yang berwenang. Hal ini bertolak belakang dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II ternyata dilakukan saat perkara gugatan wanprestasi atas hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah berlangsung. Oleh karena syarat materiil jual beli tanah terkait objek jual beli bebas dari sengketa tidak terpenuhi, maka perbuatan hukum jual beli tersebut cacat secara hukum atau cacat yuridis.⁸² Sebagai konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of title*),⁸³ apabila terbukti jual beli sebagai dasar perolehan haknya cacat secara yuridis, maka cacat pula pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.⁸⁴ Adanya kesalahan pada data yuridis termasuk dalam salah satu kesalahan yang mengandung suatu cacat administrasi berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat diketahui dari penelitian ini bahwa batalnya Akta Jual Beli No. 153 dan Akta Jual Beli No. 154 tertanggal 24 April 2012 oleh Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/Pdt/G/2018/PT.Mks jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3260 K/Pdt/2018 berimplikasi pada kebatalan sertipikat peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Tergugat II.⁸⁵ Putusan pengadilan tersebut menjadi payung hukum utama bagi Kantor

⁸¹ Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Psl 107 ayat (2).

⁸² Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, hlm, 80 dan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 189-190.

⁸³ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 81.

⁸⁴ Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, hlm, 80 dan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak*, hlm. 189-190.

⁸⁵ Implikasi batalnya sertipikat peralihan hak atas tanah karena batalnya Akta Jual Beli oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dapat dikuatkan dengan penjelasan Pasal 45 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa apabila suatu perbuatan hukum jual beli yang dituangkan dalam Akta PPAT batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai alat bukti sehingga pendaftaran peralihan atau pembebanan hak terhadap perbuatan hukum tersebut harus ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pertanahan Kota Makassar dalam menerbitkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No. 02/sk-73-600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan SHGB No. 21221/Kelurahan Pandang (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang dan SHGB No. 1821/Kelurahan Panaikang) Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap yang pada intinya membatalkan pencatatan peralihan hak atas tanah dari Tergugat I kepada Tergugat II.⁸⁶ Namun demikian, petitum gugatan Para Penggugat dan amar putusan Majelis Hakim perdata dalam perkara ini yang hanya membatalkan Akta Jual Beli sebagai dasar perolehan haknya seharusnya didukung pula dengan petitum dan amar lanjutan yang menyatakan bahwa tanda bukti hak tidak sah atau tidak berkekuatan hukum, sehingga pembatalan sertipikat peralihan hak atas tanahnya dapat langsung dieksekusi oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai pelaksanaan putusan pengadilan.⁸⁷

Tidak adanya amar putusan yang menjelaskan status hukum dari tanda bukti hak atau sertipikat peralihan hak atas tanahnya, mengakibatkan Kantor Pertanahan harus mengambil langkah hati-hati dengan turut serta menganalisis dan mempertimbangkan aspek hukum lainnya dalam melaksanakan pembatalan sertipikat peralihan hak guna menghindari munculnya gugatan oleh pihak yang merasa dirugikan pada Pengadilan Tata Usaha Negara atas keputusan pembatalan yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Makassar tersebut. Aspek hukum tersebut antara lain adalah terkait cacat administrasi pada prosedur, penerapan peraturan perundang-undangan dan kesalahan data yuridisnya karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan peralihan hak atas tanah yang sedang dalam sengketa tidak dapat didaftarkan.⁸⁸ Terbuktinya cacat administrasi pada penerbitan sertipikat peralihan hak atas tanah tersebut dapat menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk menggunakan kewenangan atributifnya dalam membatalkan peralihan hak atas tanah tersebut.

Sebagai akibat hukum pembatalan pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Makassar, maka status hak atas tanah yang telah diterbitkan atas nama Armansyah Arifuddin (Tergugat II) akan kembali pada keadaan semula, yakni menjadi atas nama Muh. Fathir Syarif (Tergugat I). Batalnya peralihan hak atas tanah tersebut selanjutnya harus dicatat oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar pada Buku Tanah dan Daftar Umum lainnya agar keberlakuannya mengikat seluruh pihak.⁸⁹

⁸⁶ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Psl. 49 ayat (1).

⁸⁷ *Ibid.*, Psl. 49 ayat (2).

⁸⁸ RB. Agus Widjayanto, Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Wawancara, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 8 Agustus 2020, Pukul 09.00.

⁸⁹ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Psl. 52 dan Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, hlm. 319.

III. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Jual beli tanah yang objeknya merupakan tanah objek sengketa atau objek sita jaminan merupakan jual beli yang cacat secara hukum karena tidak memenuhi syarat materiil jual beli tanah sehingga jual belinya batal demi hukum. Namun demikian, pada prakteknya penerapan hukum adat dalam Hukum Tanah Nasional seringkali dicampuradukkan dengan hukum lain baik hukum perdata maupun ketentuan lainnya. Hal ini terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Mahkamah No. 3260 K/PDT/2018 yang mempertimbangkan keabsahan jual beli tanah objek sita jaminan berdasarkan ketentuan dalam Hukum Barat, khususnya Pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sahnya perjanjian perdata secara umum dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPperdata yang mengharuskan adanya itikad baik dalam suatu perjanjian.
- 2) Adapun dibatalkannya akta jual beli yang objeknya merupakan objek sita jaminan dapat mengakibatkan dibatalkannya pula pendaftaran peralihan haknya oleh pejabat pada Kantor Pertanahan yang berwenang. Hal ini dikarenakan sistem publikasi negatif bertendensi positif dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memungkinkan adanya pembatalan sertipikat hak sepanjang dapat dibuktikan dasar perolehan hak dan pendaftaran tanahnya tidak sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Seperti pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 32/Pdt.G/2017/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS jo. Putusan Mahkamah Agung Mahkamah No. 3260 K/PDT/2018, maka objek jual beli dalam perkara tersebut terbukti merupakan objek sengketa pada perkara lain sehingga jual belinya cacat dan dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sebagai konsekuensi adanya putusan pengadilan yang membatalkan akta jual beli dan fakta hukum bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanahnya cacat yuridis dan cacat administrasi, maka terhadap sertipikat peralihan haknya dilakukan pembatalan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.

2. Saran

Dari pembahasan dan simpulan yang telah diuraikan di atas, maka saran yang dapat diberikan melalui penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah objek sengketa atau sita, maka bagi para pihak yang berperkara disarankan untuk secara aktif melaporkan adanya sengketa atau sita tersebut untuk dicatat di buku tanah dan daftar-daftar lainnya pada Kantor Pertanahan setempat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diharapkan ke depannya dapat memfasilitasi aplikasi permohonan pencatatan sengketa atau sita secara *online* dan terintegrasi dengan pengadilan untuk mempermudah dan mempercepat proses pencatatan sebelum objek sengketa atau objek sita dialihkan kepada pihak ketiga. Selain itu, perlu diatur pula jangka waktu pengumuman atau penyampaian tembusan berita acara sita jaminan dari juru sita ke Kantor Pendaftaran yang berwenang untuk itu setidaknya paling lambat 14 (empat belas) hari guna menghindari kelalaian pencatatan yang membuka kesempatan bagi Tergugat yang barangnya disita untuk mengalihkan objek tersebut ke pihak lain.

- 2) Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang telah memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan untuk menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan. Namun demikian, menurut Penulis diperlukan juga adanya peraturan khusus yang mengatur pembatasan atau kriteria sengketa seperti apa yang dapat menanggulangi peralihan suatu hak atas tanah. Hal ini ditujukan untuk menghindari munculnya perkara-perkara lain yang sengaja dibuat dengan itikad tidak baik agar tidak terbit atau dibatalkannya sertifikat hak atas tanah guna kepentingan pihak tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan

- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]*. Diterjemahkan oleh Moeljatno. Jakarta: Pradnya Paramita, 1976.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh Subekti, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- Reglemen Indonesia yang Diperbarui, [Het Herziene Indonesisch Reglement]*. Diterjemahkan oleh M. Karjadi. Bogor: Politeia.
- Reglemen Daerah Seberang [Rechtsglement voor de Buitengewesten]*.
Indonesia. *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 3643.
- _____. *Undang-Undang Peradilan Umum*, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, LN Nomor 20 Tahun 1986, TLN Nomor 3327.
- _____. *Undang-Undang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme Anti Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme*. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999. LN Nomor 112 Tahun 1999, TLN Nomor 5038.
- _____. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, LN Nomor 34 Tahun 2004, TLN Nomor 4380.
- _____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, LN Nomor 28 Tahun 1961, TLN Nomor 2171.
- _____. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, LN. Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan*, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999.
- Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006.
- _____. *Peraturan Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*. PerKabam No. 23 Tahun 2009.

- _____. *Peraturan Tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Permen ATR No. 11 Tahun 2016.
- _____. *Peraturan tentang Tata Cara Blokir dan Sita*, Permen ATR No. 13 Tahun 2017.
- _____. *Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kepmen ATR/BPN No. 112/KEP-4.1/IV/2017 Tahun 2017.
- Mahkamah Agung. *Keputusan tentang Kode Etik Panitera dan Juru Sita*, Keputusan Ketua Mahkamah Agung No. 122/KMA/SK/VII/2013.
- _____. *Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)*, SEMA Nomor 05 tahun 1975.

Putusan /Yurisprudensi

- Mahkamah Agung, Putusan Nomor 3260/K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018.
- _____. Putusan Nomor 123/K/SIP/1970 tanggal 19 September 1970.
- _____. Putusan Nomor 663/K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973.
- Pengadilan Tinggi Makassar, Putusan Nomor 142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018.
- Pengadilan Negeri Makassar, Putusan Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017.

Buku

- Harahap, Yahya. *Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag*. Bandung: Penerbit Pustaka, 1990.
- _____. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Dalam Hubungannya Dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2003.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.
- Hutagalung, Arie. S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- _____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- _____. *Et. al. Asas-Asas Hukum Agraria : Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agraria*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1991.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, 2002.
- Mamudji, Sri. *Et. al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Murad, Rusmadi. *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan Rangkaian Tulisan dan Materi Ceramah*. Bandung: CV Mandar Maju, 2007.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1990.
- Santoso, Urip. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. Jakarta: Prenada Media Group, 2016.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2013.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

Wulan, Retno. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Penerbit Mandar Madju, 2005.

Artikel/Laporan Penelitian

- Febriana, Cindy Eka. "Pertanggungjawaban PPAT sebagai Turut Tergugat Atas Objek Akta Jual Beli Berstatus Sita Jaminan Pengadilan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwakarta Nomor 22/PDT.G/2017/PN.PWK)", *Jurnal Indonesian Notary*.
- Hutagalung, Arie S. dan Suparjo Suhadi. "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Hukum Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No. 1* (Januari-Maret 2005), Hlm. 43.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. "Pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak atas Tanah Sedang Dijaminkan", *Jurnal Perspektif* (Mei 2015), Hlm. 108.
- Shirly Claudia Permata, *et.al.* "Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik atas Tanah", *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 6 No. 3* (Desember 2018), Hlm. 474.

Tesis

- Rizkarina, Wulan. "*Tinjauan Yuridis Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Berada Dalam Sita Jaminan Pengadilan Negeri (Analisa Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 PK/PDT/2010).*" Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2012.
- Soegijo, Arianto W. "*Analisis Hukum Kekuatan Mengikat Sita Jaminan Dalam Kasus Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dalam Status Dibebani Sita Jaminan Putusan Pengadilan Agama Kelas IA Palembang No. 205/Pdt.G/1996/PA.Plg.*" Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. Depok, 2004.

Lembaga/Badan Korporasi

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, Jakarta: Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2008.

Harian/Internet

Sibuea, Rusti Margareth. "*Larangan Peralihan Tanah yang Sedang dalam Sengketa*" <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt586c79414fca4/larangan-peralihan-tanah-yang-sedang-dalam-sengketa/> yang diunduh pada tanggal 10 Oktober 2020 Pukul 15.32.

Wawancara

Widjayanto, RB. Agus, Direktur Jenderal Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Wawancara, Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 8 Agustus 2020, Pukul 09.00.