



PEMBATALAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN ATAS PERLAWANAN PIHAK KETIGA TEREKSEKUSI (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 22/PDT.BTH/2023/PN TLK)

Irena Keisha Anakampun*, Annisa Faiz Hayyunida, Lidya Zahrania Badahda***, Ika Agustin Kurniawati****, Khansa Khairunnisa*******

*Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. E-mail : irenakeisha2810@students.unnes.ac.id

**Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. E-mail : faizzisme@students.unnes.ac.id

*** Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. E-mail : lidyazahrania1402@students.unnes.ac.id

**** Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. E-mail : ikaagustin449@students.unnes.ac.id

***** Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. E-mail : khansakhrn@students.unnes.ac.id

DOI : 10.28946/sjpl.v2i2.4871

Abstrak

Penelitian ini menganalisis dinamika hukum dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas tanah di Indonesia, dengan fokus pada pembatalan lelang sebagaimana diputuskan dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan. Kasus ini berakar pada sengketa kepemilikan tanah di Desa Beringin Jaya, di mana pihak ketiga, Jamaluddin, mengajukan perlawanannya atas lelang tanah yang dijadikan agunan oleh Wawan Pujianto selaku pemilik sertifikat dan pemberi Hak Tanggungan. Meskipun sertifikat tanah dan Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum formal serta hak eksekusi langsung bagi kreditur, pengadilan membatalkan lelang setelah mempertimbangkan bukti penguasaan fisik dan itikad baik Jamaluddin yang lebih dahulu menguasai tanah tersebut. Putusan ini menyoroti ketegangan antara kepastian hukum formal bagi kreditur dan perlindungan hak pihak ketiga beritikad baik yang belum terdaftar secara resmi. Pembatalan Hak Tanggungan dan lelang menyebabkan kreditur kehilangan status preferen dan tanah dikembalikan kepada pemilik semula. Penelitian ini menekankan pentingnya verifikasi dan kehati-hatian kreditur serta mengungkap tantangan integrasi antara pendaftaran tanah formal dengan penguasaan fisik di Indonesia. Dengan pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, penelitian ini bertujuan memberikan solusi rekonsiliatif bagi kepentingan kreditur, debitur, dan pihak ketiga dalam sistem hukum jaminan yang adil dan memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci : Hak Tanggungan; Lelang; Pembatalan Eksekusi; Perbuatan Melawan Hukum; Sengketa Tanah

Abstract

This research analyzes the legal dynamics in the execution of mortgage rights on land in Indonesia, focusing on the cancellation of the auction as decided in Decision Number 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan. This case is rooted in a land ownership dispute in Beringin Jaya Village, where a third party, Jamaluddin, filed an objection against the auction of the land used as collateral by Wawan Pujianto, the certificate holder and grantor of the mortgage. Although the land certificate and the Mortgage

Right provide formal legal certainty and direct execution rights for the creditor, the court canceled the auction after considering the evidence of physical possession and Jamaluddin's good faith, who had previously occupied the land. This decision highlights the tension between formal legal certainty for creditors and the protection of the rights of bona fide third parties who have not been officially registered. The cancellation of the Mortgage Rights and the auction caused the creditor to lose their preferential status, and the land was returned to the original owner. This research emphasizes the importance of creditor verification and caution, as well as revealing the challenges of integrating formal land registration with physical possession in Indonesia. With a normative juridical approach and case studies, this research aims to provide reconciliatory solutions for the interests of creditors, debtors, and third parties within a fair collateral legal system that offers legal certainty.

Keywords : Mortgage Rights; Auctions; A Stay of Execution; Unlawful Acts; Land Dispute

PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang sangat penting dalam hukum perdata Indonesia, khususnya dalam transaksi kredit yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan. Diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), hak ini memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dengan kedudukan preferensial atas objek tanah yang dijaminkan. Melalui asas *parate executie*, kreditur dapat melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan melalui lelang tanpa harus melalui proses peradilan terlebih dahulu, sehingga memberikan kepastian hukum dan keamanan dalam penyelesaian kredit macet. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak selalu berjalan lancar. Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Teluk Kuantan yang terdaftar pada 1 November 2023 mengangkat persoalan penting terkait pembatalan lelang objek Hak Tanggungan yang berlokasi di Desa Beringin Jaya, Kecamatan Teluk Kuantan. Kasus ini melibatkan sengketa kepemilikan tanah antara Jamal alias Jamaluddin sebagai penggugat pihak ketiga dan Wawan Pujianto sebagai tergugat yang tercatat sebagai pemilik sertifikat Hak Milik dan pemberi Hak Tanggungan. Sengketa ini menunjukkan ketegangan antara kepastian hukum formal yang diberikan oleh sertifikat tanah dan perlindungan hak pihak ketiga yang beritikad baik namun belum terdaftar secara resmi.

Dalam kasus ini, lembaga keuangan sebagai kreditur telah melakukan eksekusi lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun, Jamal mengajukan gugatan (*derden verzet*) dengan bukti kepemilikan berupa akta jual-beli di bawah tangan dan bukti penguasaan fisik tanah sejak tahun 2018, yang menurutnya mendahului penerbitan Hak Tanggungan atas nama Wawan. Majelis hakim Pengadilan Negeri Teluk Kuantan kemudian

membatalkan pelaksanaan lelang tersebut setelah mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta di lapangan, termasuk kesaksian masyarakat setempat yang mendukung klaim Jamal. Putusan ini menegaskan pentingnya keseimbangan antara kepastian hukum bagi kreditur dan perlindungan hak pihak ketiga yang beritikad baik. Pembatalan lelang menunjukkan bahwa meskipun Hak Tanggungan memberikan hak eksekusi langsung, keberadaan sengketa kepemilikan yang sah dan bukti penguasaan fisik dapat menjadi alasan yang kuat untuk menunda atau membatalkan eksekusi tersebut. Kasus ini juga mengungkapkan perlunya peningkatan mekanisme verifikasi dan due diligence oleh kreditur sebelum melakukan pendaftaran Hak Tanggungan dan eksekusi lelang, guna menghindari risiko sengketa yang merugikan semua pihak.

Lebih jauh, kasus ini memperlihatkan tantangan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang masih menghadapi masalah integrasi data antara registrasi formal dan realitas penguasaan fisik di lapangan. Hal ini menjadi evaluasi penting bagi pelaksanaan UUHT dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) agar dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih komprehensif dan adil bagi semua pihak yang berkepentingan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam dinamika hukum yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Desa Beringin Jaya, Kecamatan Teluk Kuantan, khususnya terkait pembatalan lelang akibat gugatan sengketa kepemilikan oleh pihak ketiga. Dengan pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, diharapkan dapat ditemukan solusi yang mampu merekonsiliasi kepentingan kreditur, debitur, dan pihak ketiga dalam sistem hukum jaminan yang berkeadilan dan memberikan kepastian hukum. Jadi, bagaimana sebenarnya perlindungan hukum, akibat hukum, dan pertimbangan hakim dari putusan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto, “pendekatan yuridis yaitu rangkaian dari penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.” Dari segi normatifnya, pendekatan yuridis juga dapat didefinisikan sebagai proses penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum. Penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian yang bertujuan untuk melihat hukum sebagai standar atau aturan yang berlaku di masyarakat. Hukum dilihat dari perspektif teoritis dan praktis dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan data dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian berfokus pada

analisis konseptual kaidah, prinsip, dan doktrin hukum. Penelitian ini dilakukan dengan melihat putusan pengadilan untuk memahami penerapan hukum dalam praktik.

ANALISIS DAN DISKUSI

Perlindungan Hukum

Perkara Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk berakar dari sengketa atas sebidang tanah perkebunan seluas 10.000 m² yang terletak di Desa Beringin Jaya, Kecamatan Singingi Hilir, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Tanah ini semula diperoleh oleh Pelawan/Termohon Eksekusi I melalui Program Trans Swakarsa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 916 dengan Surat Ukur Nomor: 11.397/91 tertanggal 28 Januari 1991. Meski sertifikat tersebut sempat hilang dan telah dilaporkan ke Kepala Desa setempat pada 16 Desember 2017, Pelawan tetap merawat dan mengelola tanah tersebut secara fisik. Permasalahan timbul ketika pada September 2019, Terlawan (Wawan Pujianto) mengaku telah memperoleh tanah tersebut melalui lelang dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, dan menunjukkan salinan sertifikat yang seolah-olah menunjukkan adanya peralihan hak melalui akta jual beli kepada Supriyatn. Padahal, berdasarkan pengakuan Pelawan, ia tidak pernah melakukan jual beli atau menandatangani akta jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 826/2008 tanggal 4 Juni 2008 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zainal Ardi, S.H. Atas dasar dokumen tersebutlah kemudian dilakukan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Kuantan Singingi. Situasi ini menimbulkan kerugian bagi Pelawan, yang tiba-tiba menerima surat panggilan eksekusi atas tanah miliknya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN.Tlk tertanggal 9 Oktober 2023. Yang menjadi persoalan inti adalah bahwa Pelawan selaku pemilik awal tidak pernah dilibatkan atau diberitahu selama proses permohonan eksekusi, padahal secara fisik dan hukum ia tetap menguasai tanah tersebut.

Dalam mempertimbangkan perlawanan ini, Majelis Hakim secara eksplisit menyatakan bahwa Pelawan/Termohon Eksekusi I adalah pihak yang beritikad baik, sebagaimana disebut dalam amar putusan: “Menyatakan Pelawan/Termohon Eksekusi I adalah pelawan yang beritikad baik” (Putusan No. 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, hlm. 6). Hakim juga menilai bahwa peralihan hak yang dilakukan oleh para Terlawan dilakukan tanpa dasar hukum yang sah karena tidak pernah ada jual beli yang sah antara Pelawan dan pihak Supriyatn. Maka, Majelis memutuskan untuk “Menyatakan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang tertuang di dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan Nomor: 1/Pen.Eks.HT/2023/PN.Tlk tanggal 9 Oktober 2023 dinyatakan batal demi hukum.” Putusan

ini sekaligus menjadi bentuk perlindungan hukum yang signifikan terhadap hak kepemilikan atas tanah yang diperoleh secara sah dan terus-menerus dikuasai secara fisik oleh pemilik awal. Selain itu, dalam konteks ini, bank sebagai pihak yang melelang agunan, berada pada posisi yang patut diuji kehati-hatiannya. Meskipun bank memiliki hak eksekutorial berdasarkan hak tanggungan, prinsip kehati-hatian perbankan menuntut verifikasi keabsahan dokumen sumber jaminan, termasuk keaslian akta jual beli dan proses balik nama. Putusan ini menegaskan bahwa dalam hal terjadi cacat hukum pada peralihan hak sebelumnya, proses eksekusi hak tanggungan dapat dibatalkan demi hukum, sehingga memberikan peringatan keras terhadap praktik agunan yang tidak diverifikasi secara cermat.¹

Putusan ini mengandung nilai yuridis penting dalam konteks perlindungan hukum terhadap kepemilikan yang sah dan perlawanan terhadap tindakan yang bertentangan dengan asas *nemo plus juris* — seseorang tidak dapat memberikan hak atas sesuatu yang lebih daripada yang ia miliki. Dalam hal ini, pihak yang tidak memiliki hak sah tidak dapat mengalihkan hak milik kepada orang lain, dan peralihan tersebut tidak dapat menjadi dasar eksekusi. Putusan ini juga memperkuat yurisprudensi seperti Putusan Mahkamah Agung No. 1796 K/Pdt/2005, yang menekankan bahwa “pihak ketiga yang memperoleh hak atas objek sengketa tanpa kehendak sah dari pemilik tidak berhak dilindungi.” Dengan demikian, Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk menegakkan prinsip perlindungan hukum bagi pemilik yang sah dan membatalkan eksekusi yang bersumber dari rangkaian perbuatan hukum yang cacat secara substansial. Putusan ini memberi pelajaran penting mengenai pentingnya validasi administratif, itikad baik, dan keterlibatan semua pihak dalam proses keperdataan, terutama yang menyangkut hak atas tanah.

Akibat Hukum

Akibat pembatalan objek hak tanggungan kepada pihak yang terlibat dalam kasus di Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, pembatalan APHT menyebabkan hilangnya jaminan atas piutang kreditur yang dijamin oleh hak tanggungan tersebut. Dengan demikian, posisi kreditur berubah dari kreditor preferen (yang memiliki hak jaminan kuat) menjadi kreditor konkuren (yang tidak memiliki hak istimewa dalam pelunasan piutang). Dimana kreditur disini adalah pihak PT. Bank BRI. Pihak PT. Bank BRI kehilangan kepastian hukum atas pelunasan hutang debitur karena jaminan yang melekat pada objek hak tanggungan sudah tidak berlaku lagi. Hal

¹ Nadya, I., Ahdiana, Y. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutuskan Pihak Ketiga Sebagai Pelawan yang Baik dan Benar. *Jurnal Media of Law and Sharia*. Vol 4(4).

ini berarti kreditur tidak lagi memiliki hak istimewa atau hak separatis untuk mengeksekusi jaminan tersebut.

Pembatalan hak milik atas tanah dan jaminan hak tanggungan yang diletakkan di atasnya, peristiwa hukum yang terjadi terhadap pemilik tanah, dan bagaimana pemilik tanah yang sebelumnya kehilangan hak atas tanah dapat memperoleh kembali hak tersebut, yang tentunya harus diikuti dengan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah. Selanjutnya, debitur bank kehilangan hak untuk memanfaatkan tanah karena hak milik telah dibatalkan. Sebaliknya, debitur bank ini masih memiliki kewajiban terhadap kredit yang belum diselesaikan. Pada kasus ini, bank bertindak sebagai kreditur terhadap kredit yang diajukan oleh debitur. Dengan kedudukannya tersebut, bank tentunya berhak atas pelunasan kredit. Selain itu, sebagai pemegang hak tanggungan atas tanah objek sengketa, setelah putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap dikeluarkan, bank tentunya telah kehilangan hak untuk menjamin hak tanggungan yang dipegang olehnya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa jaminan hak tanggungan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

Menurut penjelasan tersebut, pembatalan terhadap hak tanggungan terdiri dari dua komponen, yaitu: kebatalan mutlak dan kebatalan relatif. Keputusan yang dibuat mengenai pemberian hak tanggungan yang tercantum dalam Pasal 12, Pasal 15 (6), Pasal 20 (4), dan Pasal 15 (a, b, dan c) UU Hak Tanggungan dapat dibatalkan secara mutlak. Namun, ketidakpatuhan terhadap ketentuan Pasal 1321, Pasal 1323, Pasal 1328, Pasal 1330, Pasal 1398, Pasal 1446, dan Pasal 1449 KUH Perdata saat menyusun dan menetapkan perjanjian jaminan menggunakan hak tanggungan terkait menyebabkan kebatalan relatif. Dengan pembatalan peralihan hak atas tanah, debitur bank tidak akan memiliki lagi hak atas tanah atas properti yang dijaminkan kepada bank. Sebaliknya, berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian hak tanggungan, sebagai perjanjian accesoir, harus mematuhi syarat sah perjanjian.

Diputuskan oleh Pengadilan Negeri bahwa perjanjian hak tanggungan tidak memenuhi syarat subjektifnya, sehingga debitur tidak dapat melakukan tindakan hukum atas tanah tersebut. Akibatnya, kepemilikan tanah yang menjadi subjek perjanjian juga batal jika menurut hukum, apabila perjanjian hak tanggungan dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Setelah gugatan pengugat disetujui dan dilengkapi dengan sertifikat hak tanggungan yang batal, itu memiliki konsekuensi hukum yang mengharuskan aset dikembalikan kepada pemilik semula, Jamaludin. Dalam kasus di mana hak tanggungan adalah perjanjian accesoir, Pasal 1265 menyatakan bahwa "suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan

membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan"². Oleh karena itu, tanah yang dijadikan jaminan harus dikembalikan ke keadaan semula dan dibebaskan dari pembebanan hak tanggungan. Selain itu, bank pemegang hak tanggungan harus memberikan aset tersebut kepada pemilik semula yaitu Jamal.

Pertimbangan Hakim

Hakim sebagai wakil tuhan di dunia. Begitulah ungkapan kalimat yang seringkali kita dengar sekaligus menggambarkan begitu besarnya beban amanah yang melekat pada dirinya. Nasib dari setiap yang berperkara di muka pengadilan ditentukan oleh putusannya. Harapannya dari setiap putusannya dapat memenuhi rasa keadilan secara objektif, bukan subjektif. Secara ideal, keputusan-keputusan hakim itu sendiri haruslah berkualitas dan mampu memberikan suatu kepastian hukum, keadilan yang nyata, dan kemanfaatan bersama.³

Oleh karena keputusan hakim sangat menentukan nasib dari setiap yang berperkara, maka penting untuk dilakukan analisis pertimbangan hakim dalam setiap keputusannya. Kaitannya dengan hal ini, yaitu putusan hakim dalam menetapkan perkara atas perlawanan pihak ketiga yang tereksekusi (*derden verzet*) terhadap sita penetapan eksekusi objek hak tanggungan, sudah memenuhi asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan atau belum. Serta koherensi setiap pertimbangannya terhadap KUH Perdata dan Undang- Undang Hak Tanggungan.

Berawal dari gugatan *a quo* yang dilakukan oleh Jamaluddin (Pembantah) atas pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan lewat Penetapan Ketua PN Teluk Kuantan Nomor : 1/Pen.Eks.HT/2023/PN.Tlk tanggal 9 Oktober 2023. Pembantah dalam alasan mengajukan perlawanannya merasa dirugikan karena pembantah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah perkebunan dengan luas 10.000 M² tidak merasa mengalihkan hak atau menjaminkan hak atas tanahnya sebagai objek hak tanggungan. Diperkuat dengan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor: 916 dengan Surat Ukur Nomor: 11.397/91 tertanggal 28 Januari 1991 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Indragiri Hulu serta Surat Keterangan Kehilangan Sertifikat dengan Nomor : 470/06/SKD/BJS/2017/789 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Beringin Jaya, Kecamatan Sengigi Hilir, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau tertanggal 16 Desember 2017 sebelum terjadinya penetapan eksekusi tersebut.

² Ryan Dwitama Hutadju, Lastutui Abubakar, Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap", *Jurnal UMS Law Review* 6,

(2023):11, https://www.academia.edu/122440179/Akibat_Hukum_Terhadap_Bank_Atas_Pembatalan_Hak_Tanggungan_Melalui_Putusan_Pengadilan_Berkekuatan_Hukum_Tetap.

³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, "Kebebasan Hakim Perdata Dalam Penemuan Hukum Dan Antinomi Dalam Penerapannya," *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 23, no. 1 (2011): 61, <https://doi.org/10.22146/jmh.16196>.

Dalam eksepsi amar putusannya, hakim menolak eksepsi terbantah dan para turut terbantah lainnya. Karena masing- masing dari mereka sama-sama menyangkal gugatan pembantah, maka hakim mendasarkan pada Pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUH Perdata- yang mengharuskan pembantah membuktikan dalil gugatannya, begitu pula pihak terbantah dan para turut terbantah lainnya berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya. Adapun setelah dilakukan pembuktian lebih lanjut oleh pembantah maupun terbantah, turut terbantah II, turut terbantah III, dan turut terbantah IV, bahwa pembantah dapat membuktikan semua dalil-dalil gugatannya dengan memberikan bukti berupa 6 surat yang dimana bukti surat P-1 dan P-2 telah bermaterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya sehingga memiliki kekuatan pembuktian sebagaimana sesuai dengan Pasal 1888 KUH Perdata.

Pembantah untuk menguatkan dalil gugatannya juga menghadirkan beberapa saksi diantaranya, saksi Suharyani (mantan istri turut terbantah I), Darmo Tunggak, dan Boiran. Sedangkan pihak terbantah dan para turut terbantah lainnya memang dapat membuktikan dalil-dalil jawabannya dengan memberikan bukti-bukti surat yang cukup sebagai kekuatan pembuktian menurut Pasal 1888 KUH Perdata. Namun, baik pihak terbantah maupun para turut terbantah lainnya tidak menghadirkan satu saksi pun ke dalam pengadilan. Bahkan ketika hakim memberikan waktu untuk dapat dihadirkan saksi dari pihak terbantah maupun para turut terbantah pun tidak kunjung juga dilakukan. Posisi pembantah diperkuat dengan tidak terbuktinya surat Akta Jual Beli Nomor: 826/2008 tanggal 4 Juni 2008- yang dapat menerangkan telah terjadi peralihan hak dengan jual beli yang dimaksud tersebut. Hal ini dalam Artikel Jurnal yang ditulis oleh Indira Fatikha (2021), disebut sebagai Akta Jual Beli “Pura-Pura”.⁴ Karena sejak awal dianggap terjadi jual beli “pura-pura” dan ini termasuk perbuatan melawan hukum.

Hakim dalam mempertimbangkan putusan eksepsinya dengan menolak seluruhnya memperlihatkan kesesuaian atas kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo dalam Jurnal berjudul “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum”, kepastian hukum disini dapat memberikan perlindungan hukum bagi pencari keadilan (kaum yustisiabel) terhadap tindakan kesewenang-wenangan, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan lewat kesempatan atau

⁴ I P Fatikha, K Simanjuntak, and ..., “Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli ‘Pura-Pura’ Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/Pdt ...,” *Indonesian ... 3 (2021)*.

keadaan tertentu- yang dalam perkara ini adalah hilangnya surat SHM dengan Nomor: 470/06/SKD/BJS/ XII/2017/789 atas nama Jamaluddin.⁵

Konsep adil memang subjektif karena bisa jadi menurut A adil, menurut B tidak. Dalam menilai adil atau tidak adilnya putusan pengadilan, dalam kasus manapun, sangat sulit menentukan dinding pembatas keadilan itu sendiri. Dikenal dua macam keadilan, yakni keadilan *equality* dan *distributive*. Singkatnya keadilan *equality* merujuk pada keadilan yang menyamaratakan atau memuaskan semua pihak, sedangkan keadilan *distributive* adalah keadilan yang sesuai pada tempat atau porsinya.⁶ Dalam perkara ini, hakim memutuskan bahwa pembantah adalah pemilik sah dari SHM Nomor: 470/06/SKD/BJS/ XII/2017/789 dan menilai bahwa pembantah merupakan pembantah yang beritikad baik. Penulis setuju bahwa pertimbangan hakim dalam perkara ini memerhatikan asas keadilan secara *distributive*. Artinya memberikan keadilan bagi yustisiabel (pencari keadilan), yakni pihak Jamaluddin yang merasa dirugikan atas penetapan sita eksekusi objek hak tanggungan berupa sebidang tanah seluas 10.000 M². Namun, penulis mencermati bahwa terdapat *lack* (kekurangan) dalam putusan perkara ini, yaitu tidak terdapatnya putusan kepada turut terbantah I (Supriyatn). Padahal, akar dari kerugian terbantah dan para turut terbantah lainnya oleh akibat hukum pembatalan eksekusi perkara ini disebabkan Supriyatn.

Oleh karena itu, hakim dalam memutus perkara ini lebih cenderung kepada asas kepastian dan keadilan daripada kemanfaatan. Karena putusan ini cenderung hanya berfokus pada kepentingan pihak pembantah (Jamaluddin), sedangkan khususnya untuk pihak terbantah (Wawan Pujianto) dan pihak turut terbantah III (PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Kantor Cabang Teluk Kuantan) tidak mendapat ganti rugi atau manfaat dari putusan ini. Terlebih tidak adanya putusan kepada turut terbantah I (Supriyatn) untuk melakukan ganti rugi terhadap apa yang diperbuatnya.

KESIMPULAN

Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk memperjelas bahwa Jamal selaku pemilik asli tanah yang merasa hak kepemilikannya terganggu akibat eksekusi objek hak tanggungan berhak untuk mengajukan perlawanan hukum (*derden verzet*). Dalam perkara ini, Jamal berhasil membuktikan bahwa ia memiliki hak kepemilikan yang sah dan lebih kuat daripada hak

⁵ Mario Julyano and Aditya Sulistyawan, “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Crepid* 01, no. 01 (2019): 14, <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crerido/article/view/6325/3197>.

⁶ Bahder Johan Nasution, “Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern,” *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2014), <https://doi.org/10.20961/yustisia.v3i2.11106>.

tanggungan yang dibebankan oleh debitur kepada kreditor. Sengketa kepemilikan yang diajukan Jamal bersifat substansial, sehingga sesuai dengan prinsip hukum, eksekusi harus dihentikan atau dibatalkan sampai sengketa pokok mengenai kepemilikan tersebut diselesaikan. Majelis hakim juga menegaskan pentingnya penerapan *asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan atau membebani lebih banyak hak daripada yang ia miliki.

Debitur tidak memiliki hak penuh atas tanah tersebut, maka hak tanggungan yang didasarkan atas perjanjian kredit tersebut menjadi cacat hukum terhadap pihak ketiga. Selain itu, putusan ini mengingatkan bahwa kreditor memiliki kewajiban untuk melakukan penelitian yang cermat (*due diligence*) terhadap status kepemilikan objek agunan sebelum menerima hak tanggungan. Kelalaian dalam hal ini dapat berujung pada pembatalan hak eksekusi, bahkan meskipun kreditor bertindak dengan itikad baik. Secara keseluruhan, perkara ini menegaskan perlindungan hukum terhadap Jamal selaku pemilik yang sah dalam konteks eksekusi hak tanggungan, sekaligus memperkuat prinsip keadilan dalam proses eksekusi di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Kebebasan Hakim Perdata Dalam Penemuan Hukum Dan Antinomi Dalam Penerapannya." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 23, no. 1 (2011): 61. <https://doi.org/10.22146/jmh.16196>.
- Fatikha, I P, K Simanjuntak, and ... "Akibat Hukum Dari Dibatalkannya Akta Jual Beli 'Pura-Pura' Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/Pdt" *Indonesian ...* 3 (2021).
- Hutadjulu, Ryan Dwitama., Abubakar, Lastuti., dan Tri Handayani. "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap". ", Jurnal UMS Law Review 6, no. 1 (2023): 11, https://www.academia.edu/122440179/Akibat_Hukum_Terhadap_Bank_Atas_Pembatalan_Hak_Tanggungan_Melalui_Putusan_Pengadilan_Berkekuatan_Hukum_Tetap.
- Johan Nasution, Bahder. "Kajian Filosofis Tentang Konsep Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern." *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 2 (2014). <https://doi.org/10.20961/yustisia.v3i2.11106>.
- Julyano, Mario, and Aditya Sulistyawan. "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum." *Crepidio* 01, no. 01 (2019): 14. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crerido/article/view/6325/3197>.
- Nadya, I., Ahdiana, Y. (2023). Pertimbangan Hukum Hakim dalam Memutuskan Pihak Ketiga Sebagai Pelawan yang Baik dan Benar. *Jurnal Media of Law and Sharia*. Volume 4 No. 4.