

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia.¹ Seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, berbagai permasalahan hukum pertanahan juga semakin kompleks, terutama yang berkaitan dengan kepastian hak atas tanah. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian hukum atas kepemilikan tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya.²

Sertifikat hak milik (SHM) menjadi bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan penuh, sehingga keberadaannya memiliki kedudukan penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak.³ Namun demikian, dalam praktiknya, sertifikat tidak selalu mampu menghilangkan potensi sengketa karena masih terdapat kemungkinan terjadinya cacat administrasi, tumpang tindih kepemilikan, maupun klaim dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2021), Hal 46

² Dewa Gede Sudika Mangku dan Ni Putu Rai Yulianti, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Melalui Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8, No. 2 (2022), Hal 458.

³ Tony Gideon Bella, "Kajian Yuridis Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Pinjaman Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan," *Lex Administratum* 9, No. 4 (2021), Hal 228.

Keabsahan sertifikat hak milik dapat dikatakan sah apabila diterbitkan sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran tanah, serta tidak terdapat cacat administratif maupun cacat yuridis dalam proses penerbitannya.⁴ Sertifikat hak milik merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis atas suatu bidang tanah sebagaimana tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah.⁵

Dasar hukum utama mengenai hal tersebut terdapat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Ketentuan tersebut kemudian dipertegas dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.

Namun demikian, kekuatan pembuktian sertifikat hak milik bukanlah bersifat mutlak (*absolut*), melainkan merupakan alat bukti yang kuat (*strong evidence*) yang masih dapat dibantah melalui pembuktian di pengadilan apabila terdapat bukti bahwa penerbitannya bertentangan dengan ketentuan hukum, diperoleh dengan itikad tidak baik, mengandung pemalsuan, terdapat tumpang tindih hak, atau

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), Hal 462

⁵ I Gusti Nyoman Guntur, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti yang Kuat dalam Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47, No. 3 (2017): Hal 312

diterbitkan berdasarkan prosedur yang tidak sah.⁶ Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif (*negative publication system with positive elements*) yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dalam sistem tersebut, negara tidak menjamin secara mutlak kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, tetapi memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang memperoleh haknya dengan itikad baik dan sesuai prosedur hukum.⁷

Selain itu, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pemegang sertifikat hak milik apabila sertifikat tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut. Dalam keadaan demikian, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak lagi dapat mengajukan tuntutan apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat maupun kepada instansi pertanahan yang berwenang atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa keabsahan sertifikat tidak hanya ditentukan oleh proses penerbitannya, tetapi juga dipengaruhi oleh adanya perlindungan hukum berdasarkan asas kepastian hukum bagi pemegang hak yang beritikad baik.

Dalam praktik peradilan, hakim pada umumnya menilai keabsahan sertifikat hak milik dengan mempertimbangkan beberapa aspek, yaitu terpenuhinya syarat

⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) Hal 32

⁷ Jimmy Jises, "Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, No. 5 (2021): Hal 389

formil dan materiil penerbitan sertifikat, kewenangan pejabat yang menerbitkan sertifikat, kesesuaian data fisik dan data yuridis dengan buku tanah dan surat ukur, adanya alas hak yang sah sebagai dasar pendaftaran, serta tidak adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan sertifikat tersebut batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum.⁸ Dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan, hakim tidak hanya berpedoman pada keberadaan sertifikat sebagai alat bukti hak, tetapi juga menilai apakah sertifikat tersebut benar-benar diterbitkan secara sah menurut hukum. Apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam penerbitannya, maka sertifikat tersebut dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau dibatalkan melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.⁹

Dalam perkembangan hukum pertanahan, Sertifikat Hak Milik tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah, tetapi juga sering dijadikan sebagai objek jaminan utang melalui lembaga Hak Tanggungan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferen*) kepada kreditur dalam pelunasan piutang apabila debitur wanprestasi.

Keberadaan hak tanggungan pada prinsipnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditur karena objek jaminan dapat dieksekusi secara langsung

⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2013), Hal 74

⁹ Mujiono dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Pertimbangan Hakim dalam Menilai Keabsahan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah," *Jurnal Privat Law* 7, No. 2 (2019): Hal 182

melalui titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan.¹⁰ Oleh karena itu, aspek keabsahan sertifikat hak milik yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan merupakan unsur fundamental dalam menjamin sah atau tidaknya pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan tersebut.

Hak Tanggungan merupakan instrumen jaminan kebendaan yang memegang peran sangat penting dalam sistem pembiayaan berbasis aset di Indonesia guna mendukung efisiensi aktivitas perkreditan perbankan.¹¹ Secara normatif, lembaga jaminan ini memberikan kedudukan khusus atau hak preferen bagi kreditur untuk memperoleh pelunasan utang mendahului kreditur lainnya.¹² Keberadaan jaminan kebendaan ini diatur secara eksplisit di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Dalam memfasilitasi aliran modal, peningkatan penyaluran kredit nasional tercatat terus mengalami pertumbuhan dari tahun ke tahun seiring tingginya permintaan sektor perumahan dan produktif. Kepercayaan lembaga keuangan terhadap instrumen jaminan ini didasarkan pada adanya kemudahan eksekusi objek jaminan ketika debitur cidera janji.¹³ Hak tanggungan menempatkan tanah sebagai

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan: Hak Tanggungan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), Hal 115

¹¹ Sarah Jasmine Syafitri and Irene Eka Sihombing, “Kepastian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Studi Putusan Nomor 13/PDT. PLW/2016/PN Bukit Tinggi,” *Reformasi Hukum Trisakti* 4, no. 3 (2022): Hal 624.

¹² James Donni P Tampubolon and Hendri Darma Putra, “Disharmoni Pelaksanaan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan Ditinjau Dari Asas Kepastian Hukum,” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025) Hal 34.

¹³ Rizki Ikrar Prihatanto, Muhammad Firza, and Gunawan Kristiwanto, “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Atas Objek Jaminan Yang Disengketakan Antara Debitur Dan Pihak Ketiga (Studi Putusan Nomor 22/Pdt. Bth/2023/PN Tlk),” *Unes Journal of Swara Justisia* 9, no. 4 (2026): Hal 736.

objek utama yang memiliki kekuatan mengikat sejak pendaftarannya di kantor pertanahan setempat.

Namun dalam praktik peradilan, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan seringkali tidak berjalan mulus dan kerap menimbulkan sengketa kepemilikan yang rumit. Konflik muncul ketika objek tanah yang dijadikan agunan ternyata diklaim oleh pihak ketiga yang tidak terlibat dalam ikatan perjanjian kredit pokok.¹⁴ Selain itu pelaksanaan eksekusi hak tanggungan seringkali menghadapi hambatan hukum ketika muncul pihak ketiga yang mengajukan perlawanan atau bantahan terhadap objek yang akan dieksekusi.

Perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) merupakan upaya hukum yang diberikan kepada pihak yang merasa haknya dirugikan akibat pelaksanaan suatu putusan atau tindakan eksekusi.¹⁵ Dalam perkara pertanahan, bantahan eksekusi umumnya didasarkan pada klaim kepemilikan atau penguasaan atas objek tanah yang dijadikan jaminan oleh debitur. Kondisi ini menimbulkan konflik antara asas kepastian hukum yang melekat pada sertifikat dan hak tanggungan dengan asas perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang mengaku memiliki hak yang sah atas objek tanah tersebut.¹⁶

Dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan, penetapan eksekusi pada prinsipnya tidak diterbitkan secara serta-merta, melainkan harus didasarkan pada

¹⁴ Irena Keisha Anakampun et al., “Pembatalan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Atas Perlawanan Pihak Ketiga Tereksekusi (Analisis Putusan Nomor 22/Pdt. Bth/2023/Pn Tlk),” *Sriwijaya Journal of Private Law*, 2025, Hal 96.

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), Hal 28

¹⁶ Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, dan Tri Handayani, “Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap,” *UMS Law Review* 6, No. 1 (2023), Hal 14.

adanya dasar hukum yang memberikan kewenangan kepada pengadilan untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.¹⁷ Dasar utama penerbitan penetapan eksekusi adalah adanya hak tanggungan yang telah memenuhi syarat sebagai jaminan kebendaan serta adanya wanprestasi dari debitur terhadap kewajibannya kepada kreditur.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (*parate executie*) dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁸ Selain itu, Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa sertifikat hak tanggungan memuat Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dengan demikian, sertifikat hak tanggungan merupakan titel eksekutorial yang menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan eksekusi apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi.

Meskipun demikian, dalam praktik peradilan tidak semua eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui *parate executie*.¹⁹ Dalam kondisi tertentu, khususnya apabila terdapat perlawanan, sengketa mengenai kepemilikan objek jaminan, atau terdapat hambatan dalam pelaksanaan lelang, kreditur dapat mengajukan

¹⁷ Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan* (Jakarta: Kencana, 2016), Hal 89

¹⁸ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Yogyakarta: CV Aswaja Pressindo, 2013), Hal 42

¹⁹ Rachel Amelia, "Problematika Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia," *Jurnal Privat Law* 8, No. 2 (2020): Hal 210

permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.²⁰ Berdasarkan permohonan tersebut, ketua pengadilan negeri menerbitkan penetapan eksekusi setelah menilai bahwa syarat-syarat pelaksanaan eksekusi telah terpenuhi, antara lain adanya sertifikat hak tanggungan yang sah, telah terjadi wanprestasi, dan tidak terdapat alasan hukum yang menghalangi pelaksanaan eksekusi.²¹ Dengan demikian penetapan eksekusi merupakan tindakan yudisial yang berfungsi sebagai dasar pelaksanaan eksekusi oleh pengadilan terhadap objek hak tanggungan.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Syarat pertama adalah adanya hak tanggungan yang dibebankan secara sah atas hak atas tanah.²² Pembebanan tersebut harus dibuat dengan akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah dan didaftarkan pada kantor pertanahan sehingga diterbitkan sertifikat hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 10 sampai dengan pasal 14 undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Tanpa adanya sertifikat hak tanggungan yang sah, kreditur tidak memiliki dasar hukum untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

Syarat kedua adalah terjadinya wanprestasi oleh debitur. Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum hanya dapat

²⁰ Michelle Monica Ulus, Lusy F. K. R Gerungan, dan Renny Nansy S. Koloay, "Tinjauan Yuridis Titel Eksekutorial dalam Parate Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996," *Lex Privatum* 14, No. 3 (2024): Hal 5

²¹ Habib Adjie, "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dan Parate Eksekusi," *Jurnal Hukum Lex Renaissance* 4, No. 1 (2019): Hal 55

²² Putu Gede Shanti Adi Wiguna, "Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Syarat Lahirnya Hak Jaminan Kebendaan," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 7, No. 3 (2018): hlm. 352.

dilaksanakan apabila debitur terbukti tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit.²³ Wanprestasi dapat berupa tidak membayar utang pada waktu yang telah diperjanjikan, terlambat memenuhi kewajiban, atau melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian pokok.

Syarat ketiga adalah adanya titel eksekutorial. sertifikat hak tanggungan yang memuat demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.²⁴ Dengan adanya titel eksekutorial tersebut, kreditur memperoleh dasar hukum untuk meminta pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya.²⁵

Syarat keempat adalah objek yang akan dieksekusi benar-benar merupakan objek hak tanggungan yang sah dan tidak terdapat cacat hukum terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dalam praktik peradilan, apabila terdapat sengketa mengenai kepemilikan tanah atau terdapat pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik sah atas objek tersebut, pelaksanaan eksekusi dapat ditunda atau dibatalkan sampai terdapat kepastian hukum mengenai status objek jaminan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang memiliki hak atas tanah dan mencegah terjadinya eksekusi terhadap objek yang masih dipersengketakan.

²³ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional dan Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni, 1991), Hal 102

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Analisis Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), Hal 204

²⁵ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), Hal 110.

Syarat kelima adalah dipenuhinya prosedur pelaksanaan eksekusi sesuai ketentuan hukum. Apabila eksekusi dilakukan melalui pelelangan umum, pelaksanaannya harus dilakukan oleh kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai lelang.²⁶ Apabila pelaksanaan eksekusi memerlukan bantuan pengadilan, kreditur harus mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang. Ketua pengadilan negeri kemudian menerbitkan penetapan eksekusi setelah memastikan bahwa syarat-syarat hukum telah terpenuhi dan tidak terdapat hambatan yuridis yang menghalangi pelaksanaan eksekusi.

Syarat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan meliputi adanya hak tanggungan yang sah, terjadinya wanprestasi oleh debitur, adanya titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat hak tanggungan, objek jaminan yang tidak mengandung cacat hukum, serta dipenuhinya prosedur pelaksanaan eksekusi sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan hukum acara perdata yang berlaku.²⁷ Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka pelaksanaan eksekusi berpotensi dinyatakan tidak sah atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Berdasarkan observasi data hukum pada Pengadilan Negeri Teluk Kuantan, ketegangan meluas akibat terbitnya Penetapan Eksekusi Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN Tlk atas objek tanah yang secara nyata dikuasai pihak lain.

²⁶ Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perundang-undangan dan Yurisprudensi*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), Hal 64

²⁷ Emma Nurita dan Cynthia S. Utama, "Kepastian Hukum Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 9, No. 2 (2020), Hal 312

Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau disebut secara hukum sebagai pembantah adalah Jamal alias Jamaluddin. Pembantah merupakan seorang warga negara yang secara sah berdomisili di Dusun Pelita, RT.002/RW.001, Nomor 052, Kelurahan/Desa Beringin Jaya, Kecamatan Singingi Hilir, Kabupaten Kuantan Singingi, Provinsi Riau. Kedudukan hukum pembantah dalam perkara ini didasarkan pada kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa eksekusi. Menurut dalil yang diajukannya, tanah tersebut diperoleh melalui program trans swakarsa dan dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 916 yang diterbitkan pada tahun 1991.

Pembantah menyatakan bahwa sertifikat aslinya telah hilang, namun ia tetap menguasai dan mengelola tanah tersebut secara fisik. Persoalan muncul ketika diketahui bahwa sertifikat tersebut telah beralih atas nama Supriyatin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 826 Tahun 2008, padahal pembantah menegaskan tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah dimaksud. Oleh karena itu, pembantah mengajukan bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Hak Tanggungan Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN Tlk dengan alasan hak kepemilikannya telah dirugikan.

Perkara bermula ketika pembantah mengetahui bahwa tanah miliknya yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 916 telah dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan oleh Supriyatin kepada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Setelah debitur dinyatakan wanprestasi, bank melaksanakan parate eksekusi melalui pelelangan umum dan objek tersebut dimenangkan oleh Wawan Pujianto. Selanjutnya, Ketua Pengadilan Negeri Teluk Kuantan menerbitkan Penetapan

Eksekusi Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN Tlk. Pembantah kemudian mengajukan bantahan karena menganggap dirinya tidak pernah menjual tanah tersebut kepada supriyatin sehingga proses balik nama sertifikat, pembebanan hak tanggungan, pelelangan, hingga penerbitan penetapan eksekusi dilakukan berdasarkan alas hak yang dipersengketakan. Dengan demikian, pokok sengketa dalam perkara ini bukan hanya mengenai pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi juga mengenai keabsahan sertifikat hak milik yang menjadi dasar pembebanan hak tanggungan serta perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik sebenarnya atas objek sengketa.

Secara yuridis, perkara ini telah memperoleh penyelesaian pada tingkat Pengadilan Negeri Teluk Kuantan melalui Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk. Majelis Hakim mengabulkan bantahan yang diajukan oleh pembantah dan menyatakan bahwa pembantah merupakan pihak yang benar serta beritikad baik. Dengan putusan tersebut, pelaksanaan penetapan eksekusi hak tanggungan yang menjadi objek bantahan dinyatakan tidak dapat dipertahankan. Namun demikian, penyelesaian perkara ini terbatas pada sengketa bantahan terhadap pelaksanaan eksekusi. putusan tersebut tidak secara langsung memutus mengenai pembatalan sertifikat hak milik ataupun akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak, karena pokok perkara dalam bantahan eksekusi hanya berkaitan dengan sah atau tidaknya pelaksanaan eksekusi terhadap objek yang dipersengketakan.

Amar Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/pn tlk pada pokoknya adalah: (1) menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh terbantah serta para turut terbantah; (2) mengabulkan bantahan pembantah untuk seluruhnya; (3) menyatakan pembantah

merupakan pembantah yang benar dan beritikad baik; (4) menyatakan Penetapan Eksekusi Nomor 1/Pen.Eks.HT/2023/PN Tlk tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dilaksanakan terhadap objek sengketa sebagaimana dibantahkan; dan (5) menghukum pihak yang kalah untuk memenuhi ketentuan mengenai biaya perkara sesuai amar putusan. Amar tersebut menunjukkan bahwa pengadilan memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga yang berhasil membuktikan adanya hak atas objek yang akan dieksekusi.

Pertimbangan hukum majelis hakim didasarkan pada aspek hukum acara maupun aspek hukum materiil. Dari aspek hukum acara, hakim terlebih dahulu menegaskan bahwa pembantah mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan *derden verzet*, karena merupakan pihak ketiga yang merasa haknya dirugikan akibat adanya penetapan eksekusi. Hakim mendasarkan pertimbangannya pada Pasal 206 dan Pasal 228 RBg, Pasal 378 Rv, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 yang mengatur bahwa bantahan pihak ketiga dapat diajukan atas dasar adanya klaim kepemilikan terhadap objek eksekusi.

Selanjutnya, dari aspek pembuktian, hakim menilai bahwa Pembantah mampu menunjukkan adanya hubungan hukum dengan objek sengketa melalui riwayat kepemilikan, penguasaan fisik tanah, serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan. Hakim juga mempertimbangkan bahwa belum terdapat hubungan hukum yang sempurna yang dapat dijadikan dasar untuk melaksanakan eksekusi terhadap objek yang masih dipersengketakan kepemilikannya. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak pihak ketiga,

hakim berpendapat bahwa bantahan harus dikabulkan. pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya berpegang pada kekuatan formal sertifikat hak milik dan sertifikat hak tanggungan, tetapi juga mempertimbangkan fakta penguasaan, asal-usul hak, serta perlindungan terhadap pemilik yang sesungguhnya sehingga tercapai keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, tidak ditemukan adanya kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) dalam arti tidak adanya peraturan yang mengatur penyelesaian sengketa tersebut. Hakim telah menggunakan berbagai dasar hukum, antara lain Pasal 206 dan Pasal 228 RBg mengenai bantahan pihak ketiga (*derden verzet*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 dan Nomor 7 Tahun 2012 sebagai dasar penyelesaian perkara.

Meskipun demikian, perkara ini memperlihatkan adanya kekaburan norma (*vague norm*) dan disharmonisasi dalam praktik pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, khususnya ketika objek jaminan masih dipersengketakan oleh pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik sebenarnya. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditur untuk melakukan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, sedangkan hukum acara perdata memberikan hak kepada pihak ketiga untuk mengajukan bantahan atas dasar kepemilikan. Belum terdapat pengaturan yang secara tegas mengenai mekanisme verifikasi substantif

terhadap keabsahan sertifikat hak milik sebelum pelaksanaan eksekusi dilakukan. Akibatnya, penyelesaian konflik tersebut sangat bergantung pada penilaian dan pertimbangan hakim dalam setiap perkara. Oleh karena itu, persoalan yang muncul dalam putusan ini lebih tepat dipahami sebagai adanya kebutuhan penyempurnaan norma dan harmonisasi peraturan perundang-undangan, bukan sebagai kekosongan hukum secara absolut.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat bahwa persoalan keabsahan sertifikat hak milik dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan merupakan isu hukum yang penting untuk dikaji karena menyangkut perlindungan hak pemilik tanah, kepastian hukum bagi kreditur, serta kewenangan hakim dalam menilai alat bukti pertanahan. Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk memperlihatkan adanya pertentangan antara kekuatan pembuktian sertifikat dan klaim hak pihak ketiga yang menuntut perlindungan hukum. Oleh karena itu, penelitian mengenai Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Dalam Perkara Bantahan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk) menjadi relevan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan sertifikat, menganalisis penerapan asas kepastian hukum dan keadilan, serta mengkaji implikasi hukum dari putusan tersebut terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan di atas, muncul isu yang akan dikembangkan dan berfungsi sebagai acuan reguler dan sistematis dalam pembahasan studi ini. Adapun rumusan masalah yang akan dibahas ialah

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan sertifikat hak milik sebagai objek Hak Tanggungan dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk?
2. Bagaimana implikasi hukum dari pertimbangan hakim terhadap keabsahan sertifikat hak milik dalam perkara bantahan eksekusi hak tanggungan berdasarkan putusan nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian berdasarkan latar belakang hingga rumusan masalah yaitu:

1. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan Sertifikat Hak Milik sebagai objek Hak Tanggungan dalam Putusan ★ Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk. ★
2. Untuk menganalisis implikasi hukum dari pertimbangan hakim terhadap keabsahan Sertifikat Hak Milik dalam perkara bantahan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk.

1.4 Manfaat Penelitian

Adanya penelitian ini akan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun manfaat secara praktis:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penelitian ini adalah memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang Hukum Perdata, Hukum Agraria, dan Hukum Jaminan di Indonesia. Penelitian ini dapat memperkaya kajian teoritis mengenai kedudukan sertifikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan hak

atas tanah yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, serta hubungannya dengan lembaga hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang memberikan hak preferen kepada kreditur.

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademik dalam memahami penerapan teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori keadilan dalam penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan bantahan eksekusi hak tanggungan oleh pihak ketiga. Melalui analisis terhadap pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN Tlk, penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai konstruksi argumentasi hukum (*legal reasoning*) yang digunakan hakim dalam menilai keabsahan sertifikat hak milik sebagai dasar pembebanan hak tanggungan, sehingga dapat menjadi bahan kajian, pengembangan literatur, serta rujukan bagi peneliti, akademisi, mahasiswa, dan praktisi hukum dalam mengkaji permasalahan serupa di masa yang akan datang.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Manfaat bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi pemerintah, khususnya bagi instansi yang berwenang dalam bidang pertanahan dan penegakan hukum, sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan kualitas administrasi pertanahan serta pengawasan terhadap proses penerbitan sertifikat hak milik agar terwujud kepastian hukum atas hak atas tanah. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah, terutama melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, dalam menyusun dan menyempurnakan

kebijakan maupun regulasi yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, pembebanan Hak Tanggungan, dan penyelesaian sengketa pertanahan. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi lembaga peradilan dan instansi terkait dalam memahami faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya bantahan terhadap eksekusi Hak Tanggungan, sehingga dapat mendukung terciptanya sistem administrasi pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan mampu memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi masyarakat, kreditur, maupun pihak ketiga yang berkepentingan atas objek tanah yang disengketakan.

b. Manfaat bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi akademisi sebagai bahan kajian dan referensi ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum Agraria, Hukum Perdata, dan Hukum Jaminan. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai sumber informasi dan literatur dalam kegiatan pendidikan, penelitian, maupun pengabdian kepada masyarakat yang berkaitan dengan keabsahan Sertifikat Hak Milik, Hak Tanggungan, dan penyelesaian sengketa pertanahan melalui lembaga peradilan. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan bagi peneliti selanjutnya dalam mengkaji permasalahan hukum yang serupa, serta memperkaya khazanah keilmuan mengenai pertimbangan hakim dalam memutus perkara bantahan eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, penelitian ini dapat mendukung perkembangan pemikiran hukum yang lebih komprehensif dan menjadi referensi akademik dalam memahami penerapan norma hukum pertanahan dan hukum acara perdata dalam praktik peradilan di Indonesia.

c. Manfaat bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi masyarakat dengan menambah pemahaman dan pengetahuan hukum mengenai pentingnya keabsahan Sertifikat Hak Milik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah serta konsekuensi hukum yang timbul apabila tanah dijadikan objek Hak Tanggungan. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai mekanisme perlindungan hukum yang dapat ditempuh apabila hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasainya terancam oleh pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, termasuk melalui upaya bantahan (perlawanan) terhadap eksekusi yang dianggap merugikan hak-haknya. Selain itu, penelitian ini dapat meningkatkan kesadaran masyarakat untuk lebih cermat dalam melakukan perolehan, penguasaan, dan pembebanan hak atas tanah serta memastikan bahwa setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak keperdataannya serta meminimalisasi terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari.