SULTAN ADAM: JURNAL HUKUM DAN SOSIAL
DOI: https://doi.org/10.71456/sultan.v4i2.2418

KEDUDUKAN JUAL BELI TANAH HAK MILIK BERSTATUS SITA JAMINAN OLEH PPAT DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM

The Legal Position of the Sale and Purchase of Freehold Land Subject to a Conservatory Seizure by a Land Deed Official (PPAT) from the Perspective of Legal Certainty

Rifqi Rafif

Universitas Islam Bandung

*email: Rifqiiraf@gmail.com

Lisensi:CC-BY

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih ditemukannya peralihan hak atas tanah yang berstatus sita jaminan sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap keabsahan Akta Jual Beli (AJB) dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan AJB atas tanah hak milik yang berstatus sita jaminan serta kepastian hukum terhadap peralihan hak tersebut berdasarkan Putusan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian tidak menggunakan populasi dan sampel karena berfokus pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Instrumen penelitian berupa studi dokumen melalui studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan, sedangkan data dianalisis secara deskriptif kualitatif melalui penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB tetap dibuat dan peralihan hak tetap didaftarkan meskipun objek tanah telah berstatus sita jaminan karena status sita tidak tercatat dalam administrasi pertanahan akibat tidak adanya pelaporan dari pengadilan kepada Badan Pertanahan Nasional. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum dan menunjukkan perlunya penguatan sinkronisasi data serta koordinasi antarlembaga agar status sita jaminan segera tercatat dalam administrasi pertanahan sehingga memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.

Kata Kunci:
Pembeli Beritikad Baik, Pendaftaran Tanah, Kepastian Hukum, Akta Jual Beli, Sita Jaminan

Keywords:
Good Faith Purchaser, Land Registration, Legal Certainty, Sale And Purchase Deed, Security Attachment

Abstract

This study is motivated by the continued occurrence of land ownership transfers involving properties under security attachment, creating legal uncertainty regarding the validity of Sale and Purchase Deeds and the legal protection of good faith purchasers. The study aims to analyze the legal status of Sale and Purchase Deeds involving freehold land subject to security attachment and to examine legal certainty regarding such transfers based on Decision Number 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg. This research employed a normative legal approach with a juridical normative method. No population or sample was used because the study relied on primary, secondary, and tertiary legal materials. Data were collected through document analysis, including literature review and judicial decision analysis, and were analyzed using descriptive qualitative legal interpretation. The findings reveal that the Sale and Purchase Deed was executed and the transfer of title was successfully registered despite the land being subject to a prior security attachment because the attachment had not been recorded in the land administration system due to the absence of notification from the court to the National Land Agency. The study concludes that this condition creates legal uncertainty and highlights the need to strengthen data synchronization and institutional coordination so that security attachment records are promptly integrated into the land administration system, thereby ensuring greater legal protection for all parties involved.

Submit Tgl.: 01-Agustus-2026	Diterima Tgl.: 30-Agustus-2026	Diterbitkan Tgl.: 08-September-2026

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya bernilai sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, politik, dan emosional. Bagi masyarakat agraris, tanah

menjadi sarana produksi sekaligus memiliki nilai sosial dan budaya yang erat kaitannya dengan kehidupan masyarakat (Assyafira, 2020; Nugroho, 2005). Pentingnya tanah kemudian diakomodasi melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur hak atas tanah beserta mekanisme peralihannya (Febrianty, 2022). Setiap peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum (Asrun, 2010).

Jual beli hak atas tanah harus memenuhi ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dilaksanakan secara terang dan tunai (Anshori, 2017). Dalam pelaksanaannya, PPAT berkewajiban memastikan objek tanah yang dialihkan tidak memiliki hambatan hukum, termasuk tidak berstatus sita jaminan, melalui pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan (Saleh, 1995; Abdoeh, 2020). Kewajiban tersebut merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Sita jaminan merupakan tindakan hukum untuk mengamankan objek sengketa agar tidak dialihkan selama proses persidangan berlangsung (Sutantio, 2009). Tujuannya adalah menjamin efektivitas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap serta mencegah objek sengketa berpindah kepada pihak lain sehingga gugatan tidak menjadi sia-sia (Asalim, 2023). Oleh karena itu, identitas objek sita harus jelas agar memberikan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi (Setyabudhi, 2024).

Permasalahan muncul ketika tanah yang telah berstatus sita jaminan tetap diperjualbelikan kepada pihak ketiga sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg. Dalam perkara tersebut, pembeli beritikad baik membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli, namun kemudian diketahui bahwa objek tersebut telah menjadi objek sita jaminan berdasarkan Surat Penetapan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap kedudukan hak pembeli maupun keabsahan peralihan hak atas tanah.

Permasalahan tersebut semakin kompleks karena PPAT telah melakukan pengecekan sertipikat sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tetapi status sita jaminan tidak tercantum dalam hasil pengecekan yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bandung (Haryanto, 2008). Akibatnya, Akta Jual Beli tetap dibuat dan peralihan hak tetap didaftarkan sehingga menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum serta sinkronisasi data administrasi pertanahan.

Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan Akta Jual Beli tanah hak milik yang berstatus sita jaminan serta kepastian hukum terhadap peralihan hak tersebut. Penelitian ini penting untuk memberikan pemahaman mengenai perlindungan hukum bagi para pihak ketika terjadi ketidaksesuaian antara data administrasi pertanahan dan status hukum objek tanah. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis kedudukan jual beli tanah berstatus sita jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg dengan menitikberatkan pada kepastian hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif yang menggunakan data sekunder sebagai sumber utama penelitian. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis untuk memberikan gambaran secara sistematis mengenai ketentuan hukum, konsep, dan teori yang berkaitan dengan kedudukan jual beli tanah hak milik berstatus sita jaminan yang dibuat oleh PPAT (Ishaq, 2017; Ronny Hanitijo Soemitro, 1983).

Instrumen penelitian berupa studi dokumen terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta didukung oleh studi kasus terhadap Putusan Pengadilan

Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, kemudian dianalisis secara kualitatif melalui penelaahan dan penafsiran terhadap norma hukum yang berlaku (Peter Mahmud Marzuki, 2009; Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 1983; Soerjono Soekanto).

Penelitian ini tidak menggunakan populasi dan sampel karena merupakan penelitian hukum normatif. Objek penelitian berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, dengan studi kasus Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg sebagai pendukung analisis.

Penelitian diawali dengan pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan, kemudian dilanjutkan dengan studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg. Seluruh bahan hukum selanjutnya diklasifikasikan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menjawab permasalahan penelitian (Ronny Hanitijo Soemitro, 1985).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Jual Beli Tanah Di Hadapan PPAT Dalam Praktik

Akta Jual Beli (AJB) tanah merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta PPAT memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sah atas peralihan hak serta menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan di Kantor Pertanahan.

Pembuatan AJB harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dan dilakukan sesuai kewenangan PPAT. Selain itu, perjanjian yang dituangkan dalam akta harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan hak atas tanah juga harus disertai penyerahan sertipikat sebagai bukti kepemilikan sesuai Pasal 1482 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT wajib menjalankan prosedur pembuatan AJB secara tertib, mulai dari pemeriksaan kelengkapan dokumen para pihak, pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan, penyusunan dan pembacaan akta, penandatanganan di hadapan saksi, hingga penyampaian akta beserta dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja setelah penandatanganan. Prosedur tersebut bertujuan menjamin kepastian hukum bagi para pihak serta keabsahan peralihan hak atas tanah.

Ketentuan mengenai tata cara pembuatan akta bersifat wajib sehingga setiap penyimpangan dapat memengaruhi kekuatan pembuktian akta. Dalam praktik masih ditemukan berbagai pelanggaran, antara lain penandatanganan akta sebelum pengecekan sertipikat, pengecekan yang hanya dilakukan secara lisan, akta tidak dibacakan secara lengkap, penandatanganan tidak dilakukan secara bersamaan, saksi tidak hadir dalam proses penandatanganan, penggunaan akta yang telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak, serta pencantuman nilai transaksi yang tidak sesuai dengan nilai sebenarnya. Pelanggaran tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan para pihak yang berkepentingan.

Sita Jaminan Dalam Kasus Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg.

Dalam Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, IT mengajukan gugatan bantahan terhadap JH, RW, MA, dan HK setelah mengetahui bahwa rumah yang dimilikinya telah dikenakan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 13 Desember 2001 dalam perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2001/PN.Bdg.

Sita jaminan tersebut bermula dari sengketa utang piutang antara JH dan RW sebagai pengusaha konveksi dengan MA dan HK sebagai pelanggan. MA dan HK meminjam dana kepada JH dan RW dengan jaminan giro bilyet, namun masih memiliki sisa utang sebesar Rp209.000.000 serta tidak memenuhi janji untuk menyerahkan jaminan berupa kendaraan dan tanah beserta bangunan di Komplek Muara Selatan No.10 Kota Bandung. Atas kondisi tersebut, Pengadilan Negeri Bandung mengabulkan permohonan sita jaminan melalui Penetapan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 12 Desember 2001 dan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Desember 2001.

Selanjutnya, pada tanggal 18 Juni 2002, IT membeli tanah dan bangunan yang telah menjadi objek sita jaminan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 153 yang dibuat di hadapan PPAT. Namun, dalam Putusan Pengadilan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, Majelis Hakim menyatakan gugatan bantahan IT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) serta menghukum IT membayar biaya perkara sebesar Rp4.390.000.

Putusan tersebut menimbulkan persoalan kepastian hukum karena IT telah memperoleh hak atas tanah melalui Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dan telah menempuh prosedur peralihan hak, tetapi tetap menghadapi akibat hukum dari sita jaminan yang telah ditetapkan sekitar dua puluh tahun sebelumnya. Kondisi ini menunjukkan belum terjaminnya kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik terhadap objek tanah yang berstatus sita jaminan.

Kedudukan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dengan Status Sita Jaminan Yang Dibuat Oleh PPAT

Indonesia merupakan negara yang memiliki keberagaman budaya, sejarah, dan sistem kehidupan yang berkembang melalui proses panjang peradaban. Keberagaman tersebut turut memengaruhi perkembangan sistem hukum nasional, termasuk hukum pertanahan yang menjadi salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat.

Hukum pertanahan di Indonesia berkembang dari hukum adat, kemudian dipengaruhi hukum kolonial, hingga lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai dasar hukum pertanahan nasional. Meskipun telah mewujudkan unifikasi hukum, pembentukan Undang-Undang Agraria tetap menyerap nilai-nilai hukum adat dan hukum Barat yang sesuai dengan kepentingan nasional.

Sebagai pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Agraria bertujuan mengatur penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan bumi, air, serta kekayaan alam untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum agraria nasional juga menjamin kepastian hukum dengan tetap menjadikan hukum adat sebagai salah satu landasan pembentukannya.

Dalam hukum tanah nasional, hak atas tanah dipandang sebagai hubungan hukum antara pemegang hak dengan negara yang memberikan kewenangan untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Sejak masa masyarakat adat hingga saat ini, tanah memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang penting sehingga pengaturannya diperlukan untuk menjamin kepastian hukum serta mencegah penyalahgunaan yang dapat merugikan masyarakat dan menghambat tercapainya tujuan negara.

Undang-Undang Agraria sebagai dasar hukum pertanahan di Indonesia mengatur berbagai bentuk hak atas tanah, yaitu Hak Bangsa Indonesia, Hak Menguasai Negara, dan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

1. Hak Bangsa Indonesia merupakan hak penguasaan tertinggi atas seluruh wilayah Indonesia yang dimiliki oleh seluruh bangsa Indonesia. Hak ini bersifat abadi dan menjadi sumber bagi hak-hak penguasaan tanah lainnya, termasuk hak menguasai negara dan hak perseorangan atas tanah. Konsep ini sejalan dengan hak ulayat yang menempatkan tanah sebagai milik bersama yang diwariskan secara turun-temurun.
2. Hak Menguasai Negara bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, mengurus, menggunakan, dan memelihara tanah demi sebesar-besarnya

kemakmuran rakyat. Pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dalam batas tertentu, khususnya mengenai pengaturan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah sesuai Undang-Undang Agraria.

3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat merupakan kewenangan masyarakat hukum adat atas tanah di wilayahnya yang mencakup hak menguasai, mengatur, dan memanfaatkan tanah beserta sumber daya di dalamnya. Hak ini bersifat komunal dan tetap diakui sepanjang masyarakat hukum adat masih ada. Meskipun memiliki sifat khusus dan eksklusif, hak ulayat tetap memberikan kesempatan kepada pihak di luar masyarakat adat untuk memanfaatkan tanah dengan memenuhi persyaratan yang berlaku.

   Undang-Undang Agraria tetap mengakui keberadaan hak ulayat sebagaimana tersebut dalam Pasal 3 Undang-Undang Agraria. Pengakuan ini merupakan hal yang wajar karena hak ulayat dan masyarakat hukum adat telah ada semenjak sebelum Indonesia merdeka. Berdasarkan Pasal 3 ini, hak ulayat atau hak tanah adat diakui keberadaannya, akan tetapi pengakuan itu diikuti syarat-syarat yang harus dipenuhi di antaranya :

   a. eksistensinya masih ada;
   b. tidak bertentangan dengan kepentingan nasional;
   c. dan c. tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

   Undang-Undang Agraria tidak memberikan kriteria mengenai eksistensi hak ulayat tersebut. Menurut Maria SW Sumarjono, untuk menentukan masih ada atau tidaknya hak ulayat harus dilihat pada hal beriku t :

   a. adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu subyek hak ulayat;
   b. adanya tanah/wilayah dengan batas-batas tertentu sebagai lebensraum yang merupakan objek hak ulayat; dan
   c. adanya kewenangan masyarakat hukum adat untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu.

   Hak ulayat dinyatakan masih ada apabila masyarakat hukum adat, wilayah adat, dan kewenangan mengatur serta mengelola tanah masih terpenuhi secara kumulatif. Sebaliknya, apabila masyarakat adat tidak lagi memiliki kewenangan mengatur penggunaan tanah maupun hubungan hukum yang berkaitan dengannya, maka hak ulayat dianggap telah hapus.

   Pengakuan terhadap hak ulayat tercermin dari kewajiban pihak di luar masyarakat hukum adat, seperti negara atau perusahaan, untuk memperoleh izin sebelum memanfaatkan tanah ulayat. Apabila pemanfaatan dilakukan dalam jangka waktu tertentu, misalnya untuk perkebunan atau pertambangan, maka setelah berakhir tanah tersebut wajib dikembalikan kepada masyarakat hukum adat.

4. Hak-hak perorangan atas tanah merupakan hak yang dimiliki warga negara Indonesia sebagai bagian dari Hak Bangsa Indonesia, yang memberikan kewenangan kepada setiap individu untuk menguasai dan menggunakan sebagian tanah bersama secara pribadi sesuai dengan hak yang diberikan oleh hukum.

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada setiap orang untuk menguasai dan menggunakan tanah secara individual sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Agraria. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa hak atas tanah dapat dimiliki secara perseorangan maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum. Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara dapat diberikan kepada perseorangan, kelompok orang, maupun badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :

1. Wewenang Umum

   Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk kepentingan

yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Agraria dan peraturan-peraturan hukum lain.

2. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, HGB untuk mendirikan bangunan, HGU untuk kepentingan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

Hak-hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama atau badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan, dan/atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak-hak atas tanah perorangan tersebut, terbagi menjadi beberapa bagian, yang di antaranya adalah sebagai berikut :

1. Hak-hak Atas Tanah.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang atau badan hukum. Tujuan memakai tanah antara lain untuk memenuhi dua jenis kebutuhan yaitu untuk diusahakan dan tempat membangun sesuatu di atas tanah itu.

Hak-hak atas tanah yang bersumber pada hak bangsa yaitu apa yang disebut dengan hak-hak primer yang meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara sebagai petugas bangsa. Hak-hak yang bersumber tidak langsung dari hak bangsa, adalah apa yang disebut hak-hak sekunder yaitu hak-hak yang diberikan oleh pemegang hak primer seperti hak sewa, bagi hasil, gadai dan lain-lainnya.

Hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Agraria disebutkan dalam Pasal 16 yang meliputi :

a. Hak milik;
b. Hak guna usaha;
c. Hak guna bangunan;
d. Hak pakai;
e. Hak sewa;
f. Hak membuka tanah;
g. Hak memungut hasil hutan; dan
h. Hak-hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak yang bersifat sementara adalah :

a. Hak gadai;
b. Hak usaha bagi hasil;
c. Hak menumpang; dan
d. Hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang Agraria dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

2. Hak Atas Tanah Wakaf

Sejak datangnya Islam, wakaf telah dilaksanakan berdasarkan paham yang dianut oleh sebagian besar masyarakat Islam Indonesia, yaitu adat kebiasaan setempat. Pelaksanaan wakaf sebelum adanya Undang-Undang Agraria, masyarakat Islam Indonesia masih menggunakan kebiasaan-kebiasaan keagamaan, seperti kebiasaan melakukan perbuatan hukum perwakafan tanah secara lisan atas dasar saling percaya kepada seseorang atau lembaga

tertentu, kebiasaan memandang wakaf sebagai amal saleh yang mempunyai nilai mulia di hadirat Tuhan tanpa harus melalui prosedur administratif, dan harta wakaf dianggap milik Allah semata.

Perwakafan tanah hak milik merupakan perbuatan hukum suci, mulia dan terpuji yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum dengan memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah hak milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya menjadi wakaf sosial.

Setiap masyarakat menyediakan pelayanan umum yang dibutuhkan oleh manusia secara keseluruhan atau kebanyakan anggota masyarakat. Tempat peribadatan merupakan salah satu contoh wakaf yang telah dikenal, demikian juga jalan-jalan dan tempat-tempat yang sering digunakan masyarakat seperti tanah dan bangunan namun kepemilikannya bukan atas nama pribadi. Oleh karena itu tidak ada seorang pun yang mempunyai hak penuh untuk mengatur tempat tersebut, kecuali ia telah diberikan tugas untuk pengelolaannya seperti takmir masjid, pengurus organisasi keagamaan atau tokoh lainnya.

3. Hak Jaminan Atas Tanah

Selain mengatur penggunaan, pemanfaatan dan persediaan tanah, Undang-Undang Agraria dalam rangka mengantisipasi perkembangan dunia usaha yang berkaitan dengan tanah juga mengatur mengenai hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan sesuai dengan ketentuan Pasal 25, 33 dan 39 Undang-Undang Agraria. Menurut Pasal 51 Undang-Undang Agraria bahwa Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan pengertian pasal-pasal tersebut, hanya tanah-tanah yang sudah mempunyai hak bisa dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan. Pada tanggal 9 April 1996 diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam rangka menuntaskan unifikasi Hukum Agraria Nasional dalam bidang hak tanggungan.

Undang-undang ini merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Agraria yang mengatur mengenai hak tanggungan yang sejak diundangkannya belum pernah ada pengaturannya. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 diharapkan dapat mengatasi permasalahan dalam pengaturan hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah sesuai dengan perkembangan perekonomian dewasa ini. Berlakunya undang-undang ini juga menambah objek hak tanggungan yaitu hak pakai atas tanah negara.

4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Semakin berkembangnya pembangunan dan terjadinya pertumbuhan penduduk yang tinggi berdampak pada semakin berkurangnya ketersediaan lahan untuk permukiman. Terbatasnya lahan permukiman akan mengubah konsep pembangunan perumahan dalam bentuk gedung bertingkat. Sehingga saat ini berkembang pembangunan perumahan dengan bentuk rumah susun maupun apartemen yang mewah. Hak milik atas satuan rumah susun tidak diatur dalam Undang-Undang Agraria, melainkan diatur dalam undang-undang tersendiri.

Pengaturan mengenai hak milik atas satuan rumah susun terdapat dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Terdapat berbagai istilah berkenaan dengan rumah susun seperti apartemen, flat kondominium, strata title dan joint property, namun pada dasarnya merupakan tempat hunian bertingkat. Istilah-istilah tersebut merupakan istilah yang digunakan para pengembang untuk memasarkan produknya karena istilah rumah susun sering dimaknai sebagai hunian bertingkat yang diperuntukkan bagi kalangan masyarakat menengah ke bawah.

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

5. Hak Pengelolaan

Hak pengelolaan secara tersurat tidak disebut dalam Undang-Undang Agraria, tetapi istilah pengelolaan muncul dalam Penjelasan Umum Angka II Nomor 2 Undang-Undang Agraria. Penjelasan ini menyebutkan bahwa kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Berpedoman pada tujuan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur, negara dapat memberikan tanah kepada seseorang atau badan-badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik dan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Istilah hak pengelolaan berasal dari istilah Belanda yaitu *beheersrecht* yang diterjemahkan menjadi hak penguasaan. Istilah hak penguasaan terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Hak penguasaan kemudian dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Kebijaksanaan Selanjutnya.

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Agraria. Hak ini bersifat turun-temurun, sehingga dapat diwariskan kepada ahli waris yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Sebagai hak yang terkuat, hak milik tidak memiliki batas waktu, mudah dipertahankan dari gangguan, serta memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah dengan tetap memperhatikan fungsi sosialnya.

Hak milik atas tanah dapat dialihkan melalui berbagai cara, yaitu jual beli, hibah, pewarisan, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, lelang, dan wakaf. Ketentuan mengenai pemindahan hak milik diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Agraria, yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, dan perbuatan hukum lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah wajib dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat untuk menjamin kepastian hukum.

Kedudukan dan kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menetapkan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik atas berbagai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), dan perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT diatur dalam beberapa peraturan pelaksana. Pasal 21 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan bahwa akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) rangkap yaitu:

1. lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan

2. lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Kemudian Pasal 22 menjelaskan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Selain peraturan tersebut mengikat PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik atas peralihan hak atas tanah, peraturan perundang-undangan juga mengatur tentang syarat dalam peralihan tersebut. Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu :

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
   i. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;
   ii. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, andai suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah;
   iii. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

   Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan objek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut Undang-Undang Agraria yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut Undang-Undang Agraria hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :
   i. Hak Milik;
   ii. Hak Guna Usaha;
   iii. Hak Guna Bangunan;

iv. Hak Pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi;
b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;
c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menjelaskan bahwa PPAT bisa menolak untuk membuat akta yang dimohonkan oleh pemohon, jika :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau

3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Permasalahan dalam penelitian ini berawal dari Putusan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, yang mengkaji jual beli hak atas tanah yang ternyata berstatus sita jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 12 Desember 2001 dan Berita Acara Sita Persamaan tanggal 13 Desember 2001. Meskipun demikian, IT membeli tanah

tersebut melalui Akta Jual Beli Nomor 153 tanggal 18 Juni 2002 yang dibuat oleh PPAT Kota Bandung dan berhasil melakukan balik nama sertipikat atas namanya hingga tahun 2022.

Berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak pembuatan akta apabila objek tanah sedang bersengketa mengenai data fisik atau data yuridis. Dengan menggunakan prinsip argumentum a contrario, PPAT hanya dapat membuat akta apabila objek tanah tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, pembuatan Akta Jual Beli atas tanah yang berstatus sita jaminan bertentangan dengan ketentuan hukum. Akibatnya, jual beli tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Dengan Status Sita Jaminan

Sita jaminan (*conservatoir beslag*) merupakan tindakan hukum berupa penyitaan sementara terhadap harta milik tergugat untuk menjamin pelaksanaan putusan pengadilan di kemudian hari serta mencegah objek sengketa dialihkan selama proses persidangan berlangsung. Objek sita jaminan dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, termasuk tanah dan bangunan.

Meskipun bertujuan melindungi kepentingan penggugat, penerapan sita jaminan berpotensi membatasi hak asasi manusia (HAM) tergugat, terutama hak atas kepemilikan, hak ekonomi, dan hak memperoleh proses hukum yang adil (*due process of law*). Tergugat dapat kehilangan akses terhadap aset produktifnya sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi. Oleh karena itu, penerapan sita jaminan harus dilakukan secara proporsional, berdasarkan bukti yang memadai, serta memberikan kesempatan kepada tergugat untuk mengajukan pembelaan dan keberatan.

Peraturan perundang-undangan, termasuk PERMA Nomor 4 Tahun 2019, menegaskan bahwa pengadilan harus memeriksa syarat dan bukti secara cermat sebelum mengabulkan permohonan sita jaminan. Selain itu, nilai objek yang disita harus sebanding dengan nilai tuntutan agar tidak menjadi bentuk tekanan yang melanggar prinsip keadilan dan perlindungan HAM.

Permohonan sita jaminan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai kewenangannya. Selama sita jaminan masih berlaku, objek yang disita tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan. Apabila permohonan dikabulkan, sita jaminan tetap berlaku hingga putusan memperoleh kekuatan hukum, sedangkan apabila gugatan ditolak, sita jaminan gugur dengan sendirinya. Dengan demikian, sita jaminan berfungsi sebagai instrumen perlindungan hak penggugat, namun pelaksanaannya harus tetap menjamin keseimbangan dan perlindungan hak-hak tergugat.

Upaya sita yang dimintakan kepada majelis hakim dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Sita yang dimintakan kepada barang milik penggugat yang dikuasai oleh pihak lain. Dalam hal ini, tujuan dimintakannya sita adalah untuk memastikan bahwa barang milik penggugat akan diserahkan kepadanya kembali. Sita jenis ini juga dapat disebut sebagai sita *revindicatoir*;
2. Sita yang dimintakan kepada barang milik tergugat. Dalam hal ini, tujuan dimintakannya sita adalah untuk menjamin bahwa tergugat akan membayarkan utang melalui barang-barang sitaan yang akan diuangkan. Sita jenis ini juga dapat disebut sebagai sita *conservatoir* atau sita jaminan.

Permohonan sita jaminan pada dasarnya dapat diajukan bersamaan dengan gugatan atau secara terpisah selama proses persidangan masih berlangsung dan putusan belum berkekuatan hukum tetap. Penggugat wajib mengemukakan alasan serta bukti yang mendukung permohonannya. Setelah menilai bukti tersebut, hakim dapat mengabulkan

permohonan dan memerintahkan juru sita untuk melaksanakan penyitaan. Pelaksanaan sita jaminan dituangkan dalam berita acara yang memuat waktu, objek, dan pihak-pihak yang menyaksikan penyitaan.

Dalam perkara ini, berdasarkan Penetapan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 12 Desember 2001 dan Berita Acara Sita Persamaan tanggal 13 Desember 2001, Pengadilan Negeri Bandung memerintahkan dan melaksanakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan di Komplek Muara Selatan No. 10 Kota Bandung. Meskipun pemilik tidak berada di tempat saat pelaksanaan sita, penyitaan tetap dilakukan dengan disaksikan aparat kelurahan. Sejak sita jaminan diberlakukan, objek tersebut tidak boleh dialihkan atau diperjualbelikan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR atau Pasal 261 ayat (1) RBg, dan pelanggarannya dapat menimbulkan konsekuensi hukum.

Dalam hukum pertanahan, kepastian hukum atas hak tanah diwujudkan melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan Pasal 19 Undang-Undang Agraria. Pendaftaran tanah meliputi pengukuran dan pembukuan tanah, pendaftaran hak dan peralihannya, serta penerbitan sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Sistem ini memberikan informasi mengenai status hukum tanah, pemegang hak, dan beban yang melekat pada tanah (asas openbaarheid), sehingga menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Rincian tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar. Agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya;
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari perwujudan tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan dan hapusnya. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia telah tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Agraria adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi :
    a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak;
    b. Kepastian mengenai letak, batas, serta luas bidang tanah;
    c. Jenis macam hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Pendaftaran tanah merupakan pelaksanaan asas publisitas, yaitu prinsip keterbukaan yang mewajibkan pengumuman data fisik dan yuridis tanah agar masyarakat mengetahui status hukum suatu bidang tanah. Asas ini bertujuan menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa, dan menjadi dasar bagi PPAT dalam membuat akta. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila objek tanah sedang bersengketa atau berstatus sita jaminan.

Dalam Putusan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, IT membeli tanah melalui Akta Jual Beli Nomor 153 tanggal 18 Juni 2002 dan telah memperoleh sertipikat atas namanya. Namun, pada tahun 2021 diketahui bahwa tanah tersebut telah lebih dahulu dikenakan sita jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 338/Pdt/G/2001/PN.Bdg. Secara prosedural, PPAT telah menjalankan kewajibannya dengan melakukan pengecekan sertipikat sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Karena proses jual beli dan balik nama dapat dilakukan, data pertanahan saat itu menunjukkan bahwa tanah dalam keadaan clear and clean.

Berdasarkan teori kepastian hukum dari Peter Mahmud Marzuki dan Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, berdasarkan fakta, serta diterapkan secara konsisten. Dalam perkara ini, ketidakpastian hukum bukan disebabkan oleh kelalaian PPAT atau pembeli, melainkan karena Pengadilan Negeri Bandung tidak melaporkan status sita jaminan kepada Badan Pertanahan Nasional, sehingga catatan sita tidak tercantum dalam data Kantor Pertanahan. Akibatnya, PPAT tidak memperoleh informasi mengenai adanya sita jaminan, transaksi jual beli tetap berlangsung, dan kepastian hukum bagi para pihak, PPAT, maupun pembeli menjadi tidak terlindungi.

KESIMPULAN

Penelitian ini menemukan bahwa kedudukan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah hak milik yang berstatus sita jaminan pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila objek tanah sedang bersengketa atau berada dalam status sita jaminan. Namun, dalam Putusan Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg, AJB tetap dibuat dan peralihan hak berhasil didaftarkan karena status sita jaminan tidak tercatat dalam administrasi pertanahan akibat tidak adanya pelaporan dari Pengadilan Negeri kepada Badan Pertanahan Nasional. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik, PPAT, maupun pihak yang berkepentingan, serta menunjukkan belum optimalnya sinkronisasi data antara lembaga peradilan dan administrasi pertanahan. Secara praktis, hasil penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan koordinasi dan integrasi sistem informasi antara pengadilan, Badan Pertanahan Nasional, dan PPAT agar setiap penetapan sita jaminan segera tercatat dalam data pertanahan sehingga dapat mencegah terjadinya peralihan hak atas objek yang sedang dibebani sita.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena menggunakan pendekatan hukum normatif yang bertumpu pada analisis peraturan perundang-undangan, literatur, dan satu putusan pengadilan sehingga belum menggambarkan secara menyeluruh praktik pelaporan sita jaminan di berbagai daerah maupun implementasinya oleh instansi terkait. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan menggunakan pendekatan empiris atau socio-legal dengan melibatkan PPAT, Kantor Pertanahan, dan pengadilan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan tidak tercatatnya sita jaminan dalam administrasi pertanahan serta mengevaluasi efektivitas mekanisme koordinasi antarlembaga. Hasil penelitian lanjutan diharapkan dapat menjadi dasar penyempurnaan kebijakan dan prosedur administrasi pertanahan guna meningkatkan kepastian hukum, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, dan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan.

REFERENSI

Abdoeh, N. M. (2020). *Hibah dalam tinjauan KHI, KUH Perdata, sosiologis & filosofis*. Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

Anshori, A. G. (2017). *Filsafat hukum hibah dan wasiat di Indonesia*. Gadjah Mada University Press.

Asalim, S. F. (2023). Kedudukan hak atas tanah dalam litigasi perdata. *Das Sollen: Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat, 2*(2).

Asrun, A. M. (2010). *Pejabat pembuat akta tanah di Indonesia*. Kencana.

Assyafira, G. N. (2020). Waris berdasarkan hukum Islam di Indonesia. *Al-Mashlahah: Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial Islam, 8*(1).

Febrianty, Y. (2022). Hak atas tanah dan penyelesaian sengketa waris. *Pakuan Justice Journal of Law, 3*(2).

Harsono, B. (2018). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya*. Djambatan.

Haryanto, M. (2008). *Pelanggaran Miranda rule dalam praktik peradilan di Indonesia*. Juxtapose.

Ishaq. (2017). *Teknik penulisan skripsi, tesis, serta disertasi*. Alfabeta.

Marzuki, P. M. (2009). *Penelitian hukum*. Kencana.

Nugroho, H. (2005). *Reformasi politik agraria*. UNDIP Press.

Saleh, K. W. (1995). *Hak Anda atas tanah*. Ghalia Indonesia.

Setyabudhi, S. (2024). Ketidakseragaman penalaran dalam penerapan putusan hukum di pengadilan. *Aktivisme, 1*(3).

Soekanto, S., & Mamudji, S. (1983). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajawali Pers.

Soemitro, R. H. (1983). *Metode penelitian hukum dan jurimetri*. Ghalia Indonesia.

Soemitro, R. H. (1985). *Metode penelitian hukum*. Ghalia Indonesia.

Sutantio, R. (2009). *Hukum acara perdata dalam teori dan praktek*. Mandar Maju.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 40/Pdt.Bth/2022/PN.Bdg.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 338/Pdt.G/2001/PN.Bdg.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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