



Legal Analysis Of The Transfer Of Land Rights In The Cancellation Of The Execution Of Mortgage Rights (Study Of Decision No. 1018 K/Pdt/2014)

Kajian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Pembatalan Eksekusi Hak Tanggungan (Studi Putusan No.1018k/Pdt/2014)

GR Raja Unggul Butarbutar ¹⁾; Henry Aspan ²⁾; M. Erwin Radityo ³⁾

^{1,2,3)} Universitas Pembangunan Panca Budi

Email: grrajaunggulbutarbutar@gmail.com

ARTICLE HISTORY

Received [01 September 2026]

Revised [03 Oktober 2026]

Accepted [06 Oktober 2026]

KEYWORDS

Land Rights Transfer, Mortgage Rights, Annullment of execution, Legal Certainty, Good Faith Purchaser.

This is an open access article
under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan serta menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan eksekusi hak tanggungan beserta akibat hukumnya terhadap para pihak berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya sengketa antara pembeli tanah yang telah memperoleh hak melalui transaksi jual beli dengan kreditur pemegang hak tanggungan yang mengajukan eksekusi atas objek yang sama. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif melalui teknik studi kepustakaan dan penafsiran hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah yang terjadi sebelum pembebanan hak tanggungan memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat sepanjang dapat dibuktikan keabsahan transaksi dan adanya itikad baik dari pembeli. Pembebanan hak tanggungan atas tanah yang secara substansial telah beralih kepada pihak lain mengakibatkan cacat hukum pada hak tanggungan tersebut sehingga pelaksanaan eksekusinya tidak dapat dibenarkan. Pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan eksekusi didasarkan pada perlindungan terhadap hak pembeli yang lahir lebih dahulu dan prinsip kepastian hukum. Akibat hukumnya adalah terlindunginya hak pembeli beritikad baik, hilangnya hak eksekusi kreditur terhadap objek sengketa, serta tetap melekatnya kewajiban debitur untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur. Penelitian ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembebanan hak tanggungan.

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal position of the transfer of land rights carried out prior to the imposition of mortgage rights in relation to the execution of mortgage rights, as well as to analyze the judge's legal considerations in annulling the execution of mortgage rights and the resulting legal consequences for the parties based on Supreme Court Decision Number 1018 K/Pdt/2014. This study was motivated by a dispute between a land purchaser who had acquired rights through a sale and purchase transaction and a mortgage rights holder who sought to execute the same object. The research method employed is normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal materials consisted of primary, secondary, and tertiary legal materials, which were analyzed qualitatively through literature study and legal interpretation techniques. The results of the study indicate that the transfer of land rights occurring prior to the imposition of mortgage rights has a stronger legal position, provided that the validity of the transaction and the purchaser's good faith can be established. The imposition of mortgage rights on land that has substantively been transferred to another party results in a legal defect in the mortgage rights, thereby rendering their execution legally unjustifiable. The judge's legal considerations in annulling the execution were based on the protection of the purchaser's rights that arose earlier and the principle of legal certainty. The legal consequences include the protection of the rights of a good-faith purchaser, the loss of the creditor's right to execute the disputed object, and the continued obligation of the debtor to fulfill their obligations to the creditor. This study emphasizes the importance of legal certainty in the transfer of land rights and the application of the principle of prudence in the imposition of mortgage rights..

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang tinggi dalam kehidupan masyarakat. Peningkatan aktivitas ekonomi dan kebutuhan pembiayaan mendorong pemanfaatan tanah tidak hanya sebagai sarana pemenuhan kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga sebagai objek jaminan dalam hubungan kredit. Kondisi tersebut menjadikan kepastian hukum atas kepemilikan dan peralihan hak atas tanah sebagai aspek yang sangat penting dalam

menjaga stabilitas hubungan hukum antara para pihak. Menurut Harsono, kepastian mengenai status hak atas tanah merupakan unsur fundamental dalam sistem hukum agraria karena berkaitan dengan perlindungan hak pemegang hak dan tertib administrasi pertanahan. Kepastian hukum tersebut menjadi semakin penting ketika tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

Pengaturan hak atas tanah di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari sejarah perkembangan hukum agraria nasional yang berupaya mewujudkan kepastian hukum dan keadilan sosial dalam penguasaan tanah. Aspan menjelaskan bahwa pembentukan sistem hukum pertanahan nasional melalui Undang-Undang Pokok Agraria merupakan bagian dari transformasi politik hukum yang bertujuan menciptakan kesatuan hukum tanah serta memberikan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah. Perkembangan tersebut menunjukkan bahwa kepastian status hak atas tanah memiliki peran sentral dalam mendukung pembangunan ekonomi dan mencegah timbulnya konflik kepemilikan. Dalam konteks modern, kepastian hukum atas tanah tidak hanya berkaitan dengan kepemilikan, tetapi juga berhubungan dengan berbagai aktivitas hukum yang memanfaatkan tanah sebagai objek transaksi maupun jaminan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilaksanakan secara hati-hati agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Perkembangan sektor perbankan dan lembaga pembiayaan di Indonesia menunjukkan bahwa hak tanggungan merupakan instrumen jaminan yang paling banyak digunakan dalam pemberian kredit. Kedudukan hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Menurut Bahsan, hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sekaligus menjamin kepastian dalam penyelesaian piutang. Keberadaan hak preferen tersebut pada dasarnya bertujuan menciptakan keamanan dalam kegiatan pembiayaan. Pelaksanaan hak tersebut harus tetap memperhatikan legalitas status objek yang dijadikan jaminan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Pengaturan mengenai peralihan hak atas tanah di Indonesia berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kedua regulasi tersebut menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum terhadap kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Menurut Harsono, peralihan hak atas tanah pada hakikatnya tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan aspek administratif, tetapi juga menyangkut adanya hubungan hukum yang sah antara pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak. Konsep tersebut menunjukkan bahwa substansi hubungan hukum dalam peralihan hak memiliki kedudukan penting dalam menentukan keabsahan suatu perbuatan hukum. Permasalahan muncul ketika hak atas tanah yang secara faktual telah dialihkan kepada pihak lain masih tercatat atas nama pemilik sebelumnya dan kemudian dijadikan objek jaminan kredit.

Kompleksitas hubungan hukum dalam peralihan hak atas tanah semakin terlihat dalam praktik jual beli yang tidak segera diikuti dengan penyempurnaan administrasi pertanahan. Menurut Aspan, Erniyanti, dan Wahyuni, berbagai bentuk hubungan hukum yang muncul dalam praktik transaksi tanah sering menimbulkan persoalan ketika terdapat ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sesungguhnya dengan data formal yang tercatat dalam dokumen pertanahan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan maupun sengketa jaminan apabila pihak yang masih tercatat sebagai pemegang hak melakukan tindakan hukum lain atas tanah yang sebenarnya telah dialihkan kepada pihak lain. Keadaan demikian menunjukkan pentingnya sinkronisasi antara aspek administratif dan aspek substantif dalam sistem hukum pertanahan. Ketidaksinkronan tersebut menjadi salah satu faktor yang memicu lahirnya sengketa mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan.

Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 yang menjadi objek kajian dalam penelitian ini. Perkara tersebut bermula dari adanya jual beli tanah dan bangunan antara penjual dan pembeli yang telah disepakati serta didukung dengan akta pernyataan notariil, namun sertifikat hak milik masih berada dalam penguasaan penjual. Dalam perkembangannya, tanah yang telah diperjualbelikan tersebut dijadikan jaminan kredit kepada lembaga pembiayaan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pembeli. Ketika terjadi kredit macet, kreditur mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek yang sebenarnya telah dikuasai dan ditempati oleh pembeli sejak lama. Keadaan tersebut menimbulkan sengketa mengenai keabsahan hak tanggungan dan legalitas pelaksanaan eksekusi atas objek yang telah beralih secara keperdataan.

Permasalahan hukum dalam perkara tersebut menunjukkan adanya benturan antara kepentingan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dengan kepentingan pembeli yang mengklaim sebagai pemilik sah berdasarkan transaksi jual beli sebelumnya. Menurut Anakampun, dkk., perlawanan pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan merupakan salah satu faktor yang dapat menyebabkan pembatalan eksekusi apabila terbukti terdapat hak yang harus dilindungi oleh hukum.



Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan tidak selalu dapat dilaksanakan secara mutlak apabila terdapat cacat hukum pada objek jaminan. Permasalahan ini menjadi semakin kompleks karena melibatkan aspek hukum agraria, hukum perjanjian, dan hukum jaminan kebendaan secara bersamaan. Kompleksitas tersebut menuntut adanya analisis yang lebih mendalam mengenai hubungan antara peralihan hak atas tanah dan pembatalan eksekusi hak tanggungan.

Perspektif Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo dapat digunakan untuk menjelaskan permasalahan tersebut. Teori ini menekankan bahwa hukum harus mampu memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban setiap subjek hukum sehingga tercipta ketertiban dalam masyarakat. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum tidak hanya diwujudkan melalui keberadaan norma tertulis, tetapi juga melalui konsistensi penerapan hukum oleh lembaga peradilan. Dalam konteks sengketa peralihan hak atas tanah dan hak tanggungan, kepastian hukum diperlukan untuk menentukan pihak yang berhak memperoleh perlindungan hukum ketika terjadi konflik kepentingan. Penerapan teori ini menjadi relevan karena perkara yang dikaji memperlihatkan adanya perbedaan antara penguasaan dan kepemilikan secara faktual dengan status administratif yang digunakan sebagai dasar pembebanan hak tanggungan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 menunjukkan bahwa hakim memberikan perlindungan kepada pembeli yang beritikad baik dengan menyatakan jual beli yang dilakukan para pihak adalah sah dan mengikat meskipun belum diikuti proses administrasi peralihan hak secara sempurna. Mahkamah Agung juga menegaskan bahwa pembebanan jaminan atas objek yang telah diperjualbelikan tanpa persetujuan pembeli merupakan tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Atas dasar pertimbangan tersebut, pengadilan membatalkan permohonan lelang dan pelaksanaan eksekusi terhadap objek sengketa. Putusan ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak keperdataan pihak yang memperoleh hak lebih dahulu dapat mengesampingkan pelaksanaan hak eksekutorial yang timbul kemudian.

Kajian mengenai pembatalan eksekusi hak tanggungan sebenarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian Piansyah dan Wardhana berfokus pada penundaan lelang eksekusi hak tanggungan, sedangkan penelitian Maskanah, dkk., mengkaji peran hukum lelang dalam penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan. Penelitian Sibarani dan Waskitojati lebih menitikberatkan pada aspek kompetensi peradilan dalam sengketa pembatalan lelang, sementara penelitian Siregar membahas perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. Berbagai penelitian tersebut memberikan pemahaman mengenai prosedur dan akibat hukum pembatalan eksekusi. Ruang kajian mengenai hubungan antara peralihan hak atas tanah yang terjadi sebelum pembebanan hak tanggungan dengan pembatalan eksekusi masih belum dibahas secara komprehensif.

Research gap penelitian ini terletak pada belum optimalnya kajian yang menganalisis kedudukan hukum peralihan hak atas tanah terhadap keabsahan pembebanan hak tanggungan dan implikasinya terhadap pembatalan eksekusi. Sebagian besar penelitian terdahulu berfokus pada mekanisme eksekusi, perlindungan pemenang lelang, dan sengketa pelaksanaan lelang. Penelitian ini menawarkan perspektif yang berbeda dengan menempatkan peralihan hak atas tanah sebagai variabel utama yang memengaruhi sah atau tidaknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis hubungan hukum antara transaksi jual beli yang telah melahirkan hak keperdataan dengan pembebanan hak tanggungan yang dilakukan setelahnya berdasarkan studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014. Pendekatan tersebut diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan dan jaminan kebendaan.

Urgensi penelitian ini terletak pada pentingnya menciptakan kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik, kreditur pemegang hak tanggungan, serta pihak lain yang terlibat dalam hubungan hukum pertanahan. Ketidakjelasan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah terhadap pelaksanaan hak tanggungan berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi dan ketidakpastian hukum dalam praktik pembiayaan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis dalam pengembangan hukum agraria dan hukum jaminan kebendaan, khususnya terkait penerapan Teori Kepastian Hukum dalam penyelesaian sengketa hak atas tanah. Manfaat praktis penelitian ini diharapkan menjadi bahan pertimbangan bagi hakim, kreditur, pejabat pertanahan, dan masyarakat dalam memahami akibat hukum peralihan hak atas tanah terhadap pembatalan eksekusi hak tanggungan. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum peralihan hak atas tanah terhadap pembatalan eksekusi hak tanggungan serta implikasi hukumnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum merupakan teori utama yang digunakan dalam penelitian ini karena permasalahan yang dikaji berpusat pada konflik mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah dan akibat hukumnya terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Kepastian hukum pada hakikatnya merupakan keadaan ketika hukum mampu memberikan pedoman yang jelas mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum bagi setiap subjek hukum. Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan fundamental hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Pandangan tersebut kemudian dikembangkan oleh para ahli hukum modern yang menegaskan bahwa kepastian hukum merupakan syarat utama agar hukum dapat menjalankan fungsinya sebagai instrumen pengatur kehidupan masyarakat. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang jelas, konsisten, dan dapat diterapkan secara objektif sehingga masyarakat memperoleh perlindungan terhadap tindakan yang sewenang-wenang. Konsep tersebut menjadi sangat relevan dalam bidang pertanahan karena tanah merupakan objek yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan sering menjadi sumber sengketa hukum.

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak dapat dipisahkan dari perkembangan politik hukum agraria di Indonesia. Menurut Aspan, lahirnya sistem hukum pertanahan nasional melalui Undang-Undang Pokok Agraria merupakan bagian dari upaya negara untuk menciptakan keseragaman hukum, memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah, serta menjamin kepastian hukum bagi masyarakat. Politik hukum pertanahan Indonesia dibangun atas dasar kebutuhan untuk mengakhiri dualisme hukum tanah yang sebelumnya menimbulkan ketidakpastian dalam hubungan hukum agraria. Melalui sistem tersebut, negara berupaya menciptakan mekanisme yang mampu menjamin kepastian mengenai subjek hak, objek hak, dan status hukum tanah. Dengan demikian, kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya memiliki dimensi normatif, tetapi juga merupakan tujuan historis yang menjadi dasar pembentukan hukum agraria nasional. Pemahaman terhadap perkembangan politik hukum tersebut penting untuk menjelaskan mengapa perlindungan terhadap hak atas tanah menjadi salah satu prinsip utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Perkembangan teori kepastian hukum dalam hukum pertanahan menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma tertulis, tetapi juga berkaitan dengan kepastian mengenai status hak yang melekat pada suatu bidang tanah. Sistem pertanahan Indonesia melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berupaya mewujudkan kepastian hukum melalui mekanisme pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah berfungsi untuk memberikan jaminan mengenai subjek hak, objek hak, serta jenis hak yang dimiliki seseorang atas tanah tertentu. Dalam perspektif hukum agraria, kepastian hukum bertujuan melindungi pemegang hak dari kemungkinan timbulnya sengketa kepemilikan maupun tindakan pihak lain yang merugikan haknya. Harsono menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan instrumen utama untuk menjamin tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai prosedur hukum agar dapat menghasilkan kepastian hukum yang optimal.

Kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah memiliki dimensi yang lebih luas daripada sekadar pemenuhan persyaratan administratif. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada dasarnya melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sejak terjadinya kesepakatan yang sah. Dalam praktiknya, tidak semua peralihan hak segera diikuti dengan proses balik nama sertifikat atau pendaftaran perubahan data pertanahan. Kondisi tersebut sering menimbulkan konflik ketika pihak yang secara administratif masih tercatat sebagai pemegang hak melakukan tindakan hukum lain atas tanah yang sebenarnya telah dialihkan kepada pihak lain. Aspan, Erniyanti, dan Wahyuni menjelaskan bahwa berbagai praktik peralihan hak atas tanah yang tidak segera diselaraskan dengan administrasi pertanahan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa mengenai status kepemilikan tanah. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa ketidaksesuaian antara kondisi hukum yang sesungguhnya dengan data formal pertanahan dapat membuka ruang terjadinya penyalahgunaan hak oleh pihak yang masih tercatat sebagai pemegang hak secara administratif. Oleh karena itu, kepastian hukum harus dipahami tidak hanya dari aspek formal administratif, tetapi juga dari aspek hubungan hukum substantif yang telah lahir di antara para pihak.

Kepastian hukum juga memiliki hubungan yang erat dengan keberadaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kebendaan. Hak tanggungan memberikan hak preferen kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya melalui penjualan objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Kekuatan hak tanggungan terletak pada sifatnya yang memberikan kepastian bagi kreditur mengenai pelunasan utang yang dijamin. Akan tetapi, kepastian tersebut hanya dapat terwujud apabila objek yang dibebani hak tanggungan benar-benar berada dalam penguasaan dan kepemilikan pihak yang



berwenang membebaninya. Penelitian Anakampun, dkk., menunjukkan bahwa sengketa kepemilikan yang melibatkan pihak ketiga dapat menjadi dasar pembatalan eksekusi hak tanggungan apabila terbukti terdapat hak yang lebih dahulu lahir dan harus dilindungi oleh hukum. Temuan tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam hak tanggungan tidak dapat dipisahkan dari kepastian hukum mengenai status hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan.

Permasalahan kepastian hukum semakin kompleks ketika pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berhadapan dengan klaim kepemilikan dari pihak lain. Piansyah dan Wardhana menjelaskan bahwa meskipun hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang kuat, pelaksanaannya tetap dapat ditunda atau dibatalkan apabila ditemukan keadaan hukum tertentu yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang berkepentingan. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya mempertimbangkan aspek formal dari hak tanggungan, tetapi juga mempertimbangkan substansi hubungan hukum yang melatarbelakangi sengketa. Maskanah, dkk., juga menegaskan bahwa sengketa eksekusi hak tanggungan sering kali muncul akibat adanya permasalahan mengenai keabsahan objek jaminan, prosedur lelang, maupun perlindungan hak pihak ketiga. Dengan demikian, teori kepastian hukum harus dipahami sebagai konsep yang tidak hanya menjamin kepentingan kreditur, tetapi juga menjamin perlindungan terhadap pihak yang memiliki hak yang sah atas objek sengketa.

Relevansi teori kepastian hukum dalam penelitian ini terlihat secara nyata dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014. Dalam perkara tersebut, pengadilan dihadapkan pada konflik antara pembeli yang telah memperoleh hak atas tanah melalui transaksi jual beli dengan kreditur yang memperoleh hak tanggungan atas tanah yang sama. Persoalan utama bukan terletak pada keberadaan hak tanggungan semata, melainkan pada penentuan pihak yang secara hukum lebih berhak memperoleh perlindungan. Pendekatan kepastian hukum menghendaki agar hakim menilai secara komprehensif hubungan hukum yang lahir lebih dahulu serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Putusan yang membatalkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak yang telah lahir lebih dahulu dipandang lebih sesuai dengan prinsip kepastian hukum dibandingkan mempertahankan pelaksanaan hak tanggungan yang lahir setelah terjadinya peralihan hak atas tanah. Melalui perspektif tersebut, teori kepastian hukum menjadi landasan yang tepat untuk menganalisis kedudukan hukum peralihan hak atas tanah terhadap pembatalan eksekusi hak tanggungan dalam penelitian ini.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum peralihan hak atas tanah terhadap pembatalan eksekusi hak tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014. Penelitian hukum normatif menempatkan hukum sebagai norma, kaidah, asas, dan putusan pengadilan yang menjadi objek kajian untuk menemukan argumentasi, prinsip, dan doktrin hukum dalam menjawab isu hukum yang diteliti. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, peralihan hak atas tanah, dan hak tanggungan yang berkembang dalam doktrin hukum. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis *ratio decidendi* dan pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku dan artikel jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), sedangkan teknik analisis menggunakan metode analisis kualitatif dengan pendekatan preskriptif melalui penafsiran hukum, konstruksi hukum, dan argumentasi hukum untuk memperoleh kesimpulan mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah terhadap pembatalan eksekusi hak tanggungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Sebelum Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hubungan hukum antara pemegang hak lama kepada pihak lain sebagai pemegang hak yang baru. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada dasarnya didasarkan pada asas terang dan tunai yang telah lama dikenal dalam hukum adat dan kemudian diakomodasi dalam sistem hukum pertanahan nasional. Menurut Harsono, jual beli tanah bukan hanya merupakan hubungan perikatan sebagaimana dikenal dalam hukum perdata, melainkan juga merupakan perbuatan hukum yang secara langsung menyebabkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Konsep tersebut menunjukkan bahwa substansi peralihan hak terletak pada adanya kesepakatan yang sah dan pemenuhan syarat materiil transaksi, sedangkan pendaftaran tanah berfungsi sebagai sarana administrasi untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga. Pandangan tersebut diperkuat oleh Rosandi yang menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah pada prinsipnya telah terjadi sejak terlaksananya jual beli yang sah, meskipun proses administrasi pendaftaran belum dilakukan secara sempurna.

Konstruksi hukum tersebut menjadi relevan dalam perkara yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam putusan, objek sengketa berupa tanah dan bangunan telah terlebih dahulu diperjualbelikan kepada pihak pembeli sebelum kemudian dijadikan jaminan kredit oleh penjual kepada kreditur. Meskipun sertifikat hak milik masih tercatat atas nama penjual, hubungan hukum yang melahirkan hak keperdataan atas tanah tersebut telah lebih dahulu berpindah kepada pembeli berdasarkan transaksi yang dinyatakan sah oleh pengadilan. Fakta ini menunjukkan adanya perbedaan antara status administrasi pertanahan dan keadaan hukum yang sesungguhnya terjadi dalam hubungan para pihak. Dalam perspektif hukum agraria, kondisi demikian sering menimbulkan konflik antara kepastian hukum formal yang didasarkan pada data pendaftaran tanah dengan kepastian hukum substantif yang lahir dari hubungan hukum yang telah terjadi sebelumnya.

Permasalahan yang muncul dalam perkara *a quo* berpusat pada keabsahan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang sebelumnya telah dialihkan kepada pihak lain. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mensyaratkan bahwa pemberi hak tanggungan harus memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek yang dijaminkan. Kewenangan tersebut tidak hanya dilihat dari aspek formal kepemilikan yang tercantum dalam sertifikat, tetapi juga harus mempertimbangkan keberadaan hak pihak lain yang telah lahir lebih dahulu atas objek yang sama. Bahasan menjelaskan bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan secara sah apabila pemberi hak tanggungan benar-benar memiliki hak untuk menguasai dan mengalihkan objek yang dijadikan jaminan. Apabila objek tersebut secara substansial telah menjadi milik pihak lain, maka legitimasi pembebanan hak tanggungan menjadi dipertanyakan karena bertentangan dengan prinsip *nemo plus juris*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang melebihi hak yang dimilikinya.

Dari sudut pandang hukum perjanjian, jual beli yang dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan melahirkan hak dan kewajiban yang harus dihormati oleh para pihak maupun pihak ketiga. Pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya dan memperoleh penguasaan atas objek tanah memiliki kepentingan hukum yang patut memperoleh perlindungan. Penelitian Istifan dan Tamsil menunjukkan bahwa sengketa peralihan hak atas tanah sering terjadi ketika transaksi yang sah secara materiil belum segera ditindaklanjuti dengan proses administrasi pertanahan, sehingga membuka peluang bagi pihak yang masih tercatat sebagai pemegang hak untuk melakukan tindakan hukum lain terhadap objek yang sama. Keadaan tersebut memperlihatkan bahwa kelemahan administrasi pertanahan dapat menimbulkan ketidakselarasan antara kepastian hukum formal dan kepastian hukum substantif. Dalam perkara yang diteliti, ketidakselarasan tersebut menjadi faktor utama yang melatarbelakangi sengketa antara pembeli dan kreditur pemegang hak tanggungan.

Kedudukan hukum pembeli dalam perkara ini juga tidak dapat dilepaskan dari konsep pembeli beritikad baik. Dalam berbagai putusan pengadilan maupun doktrin hukum pertanahan, pembeli beritikad baik merupakan pihak yang melakukan transaksi secara jujur, memenuhi prosedur yang wajar, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum terhadap objek yang dibeli. Menurut Satria, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan manifestasi dari prinsip keadilan dan kepastian hukum yang bertujuan menjaga kepercayaan masyarakat terhadap transaksi pertanahan. Apabila hak pembeli yang telah lahir lebih dahulu dapat dikesampingkan oleh tindakan hukum yang dilakukan kemudian oleh penjual, maka akan tercipta ketidakpastian hukum yang berpotensi merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem



hukum pertanahan. Oleh karena itu, pengakuan terhadap kedudukan hukum pembeli beritikad baik menjadi aspek penting dalam menentukan keabsahan pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa.

Perspektif Teori Kepastian Hukum memberikan landasan yang kuat untuk menilai kedudukan hukum peralihan hak atas tanah dalam perkara ini. Menurut Mertokusumo, kepastian hukum tidak hanya berarti adanya aturan yang jelas, tetapi juga adanya konsistensi dalam penerapan hukum sehingga hak yang telah diperoleh secara sah mendapatkan perlindungan yang memadai. Dalam konteks penelitian ini, kepastian hukum tidak dapat hanya didasarkan pada data administrasi yang tercantum dalam sertifikat tanah. Kepastian hukum juga harus memperhatikan fakta hukum mengenai lahirnya hubungan hukum yang lebih dahulu melalui transaksi jual beli. Apabila hukum hanya melindungi pihak yang secara administratif tercatat sebagai pemegang hak tanpa memperhatikan realitas hubungan hukum yang telah terjadi, maka tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban dan keadilan tidak akan tercapai.

Analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 menunjukkan bahwa hakim lebih menekankan pendekatan substantif dibandingkan pendekatan formalistik dalam menentukan kedudukan hukum para pihak. Mahkamah Agung pada dasarnya mengakui bahwa transaksi jual beli yang dilakukan sebelumnya telah melahirkan hak yang sah bagi pembeli sehingga penjual tidak lagi memiliki legitimasi moral maupun yuridis untuk menjadikan objek tersebut sebagai jaminan utang. Pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa pengadilan tidak semata-mata berpegang pada status administratif sertifikat, melainkan juga memperhatikan hubungan hukum yang lahir lebih dahulu. Pendekatan ini sejalan dengan pandangan bahwa fungsi hukum tidak hanya memberikan kepastian formal, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh secara sah melalui perbuatan hukum yang memenuhi syarat materiil.

Dari perspektif hukum jaminan, temuan tersebut memiliki implikasi penting terhadap keberlakuan hak tanggungan. Hak tanggungan memang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, namun kedudukan tersebut tidak bersifat absolut. Penelitian Anakampun dkk menunjukkan bahwa keberadaan pihak ketiga yang memiliki hak lebih dahulu atas objek jaminan dapat menjadi alasan hukum untuk menunda bahkan membatalkan pelaksanaan eksekusi. Temuan serupa dikemukakan oleh Piansyah dan Wardhana yang menjelaskan bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan tetap tunduk pada prinsip legalitas dan perlindungan hak pihak lain yang memiliki kepentingan hukum yang sah. Dengan demikian, hak preferen kreditur tidak dapat digunakan untuk mengabaikan keberadaan hak yang telah lahir sebelumnya atas objek yang sama.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa kedudukan hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 memiliki posisi yang lebih kuat secara yuridis dibandingkan hak tanggungan yang lahir kemudian. Hak yang diperoleh pembeli melalui transaksi jual beli yang sah merupakan hak yang harus memperoleh perlindungan hukum karena lahir lebih dahulu dan menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum yang sah atas objek sengketa. Konsekuensinya, pembebanan hak tanggungan atas tanah yang secara substansial telah beralih kepada pihak lain kehilangan dasar legitimasi hukumnya. Oleh karena itu, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap objek yang telah dialihkan sebelumnya tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan asas keadilan yang menjadi tujuan utama sistem hukum pertanahan Indonesia.

Pertimbangan Hukum Hakim dalam Membatalkan Eksekusi Hak Tanggungan serta Akibat Hukumnya terhadap Para Pihak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014

Pertimbangan hukum hakim merupakan aspek yang menentukan dalam penyelesaian sengketa perdata karena menjadi dasar bagi lahirnya putusan yang memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Dalam perkara yang diputus melalui Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014, fokus utama pertimbangan hakim tidak semata-mata terletak pada sah atau tidaknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, melainkan pada penilaian terhadap hubungan hukum yang telah lahir lebih dahulu antara penjual dan pembeli atas objek tanah yang menjadi sengketa. Hakim menempatkan fakta adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli sebagai titik awal untuk menentukan legalitas tindakan hukum berikutnya yang dilakukan oleh penjual. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai aspek formal kepemilikan yang tercantum dalam sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan aspek substantif yang mencerminkan keadaan hukum yang sesungguhnya. Menurut Mertokusumo, hakim dalam memutus perkara tidak hanya berkewajiban menerapkan hukum secara tekstual, tetapi juga harus menemukan hukum (*rechtsvinding*) agar putusan yang dihasilkan mampu mencerminkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Pendekatan demikian tampak jelas dalam pertimbangan Mahkamah Agung yang mengutamakan perlindungan terhadap hak yang telah lahir terlebih dahulu dibandingkan hak yang muncul kemudian.

Analisis terhadap *ratio decidendi* putusan menunjukkan bahwa Mahkamah Agung mengakui keabsahan transaksi jual beli yang dilakukan antara para pihak sebelum terjadinya pembebanan hak tanggungan. Pengakuan tersebut menjadi dasar utama dalam menilai bahwa tanah yang menjadi objek sengketa pada hakikatnya bukan lagi merupakan aset yang bebas untuk dijadikan jaminan oleh penjual. Dengan demikian, tindakan pembebanan hak tanggungan dilakukan terhadap objek yang secara substansial telah berada dalam penguasaan dan kepemilikan pihak lain. Menurut Harsono, peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara sah menimbulkan akibat hukum berupa berpindahnya hubungan hukum atas tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak yang baru. Konsekuensinya, pihak yang telah kehilangan hak atas tanah tidak lagi memiliki legitimasi hukum untuk melakukan tindakan yang dapat memengaruhi status hukum tanah tersebut. Oleh karena itu, pertimbangan hakim yang menyatakan pembebanan hak tanggungan dilakukan secara tidak sah memiliki dasar yang kuat baik dari perspektif hukum agraria maupun hukum perdata.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini juga mencerminkan penerapan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Pembeli yang telah memperoleh tanah melalui transaksi yang sah, melaksanakan kewajibannya, dan menguasai objek sengketa secara nyata merupakan pihak yang memiliki kepentingan hukum yang patut dilindungi. Menurut Hadjon, perlindungan hukum diberikan untuk menjamin bahwa setiap orang yang memperoleh hak secara sah tidak kehilangan haknya akibat tindakan pihak lain yang bertentangan dengan hukum. Konsep perlindungan hukum tersebut menjadi semakin penting dalam sengketa pertanahan karena objek sengketa sering kali memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Penelitian Satria menunjukkan bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan salah satu instrumen penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan masyarakat dalam transaksi pertanahan. Dalam konteks Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014, hakim secara implisit menegaskan bahwa hak pembeli yang lahir lebih dahulu harus memperoleh perlindungan yang lebih kuat dibandingkan kepentingan kreditur yang memperoleh hak kemudian melalui pembebanan hak tanggungan.

Dari perspektif hukum jaminan, pertimbangan hakim menunjukkan bahwa hak tanggungan meskipun memiliki sifat preferen dan kekuatan eksekutorial, tidak bersifat absolut. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memang memberikan kemudahan kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Namun demikian, hak tersebut hanya dapat dilaksanakan apabila pembebanan hak tanggungan dilakukan secara sah dan objek jaminan tidak mengandung cacat hukum. Menurut Bahsan, hak tanggungan memperoleh kekuatan hukumnya dari keabsahan hubungan hukum yang menjadi dasar pembentukannya. Apabila terdapat cacat pada objek jaminan atau pada kewenangan pemberi hak tanggungan, maka legitimasi pelaksanaan hak tanggungan dapat dipersoalkan. Pandangan tersebut sejalan dengan penelitian Anakampun dkk yang menyimpulkan bahwa keberadaan pihak ketiga yang memiliki hak lebih dahulu atas objek jaminan dapat menjadi dasar hukum untuk membatalkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.

Pembatalan eksekusi dalam perkara ini pada dasarnya merupakan konsekuensi logis dari tidak sahnya pembebanan hak tanggungan atas objek sengketa. Apabila dasar hukum pembentukan hak tanggungan mengalami cacat, maka seluruh tindakan hukum yang lahir dari hubungan hukum tersebut ikut kehilangan legitimasi hukumnya. Piansyah dan Wardhana menjelaskan bahwa penundaan maupun pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan apabila terdapat sengketa kepemilikan yang belum memperoleh penyelesaian hukum yang berkekuatan tetap. Pendekatan tersebut bertujuan untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar terhadap pihak yang sesungguhnya memiliki hak atas objek sengketa. Dalam perkara yang diteliti, pembatalan eksekusi menjadi instrumen hukum untuk mengembalikan perlindungan kepada pihak yang secara hukum memiliki kedudukan lebih kuat atas tanah yang disengketakan. Oleh karena itu, pembatalan eksekusi tidak dapat dipandang sebagai pelemahan terhadap lembaga hak tanggungan, melainkan sebagai upaya menjaga legalitas dan keadilan dalam pelaksanaan hak eksekutorial.

Akibat hukum pertama dari pembatalan eksekusi hak tanggungan adalah terpulihkannya hak pembeli beritikad baik atas objek tanah yang menjadi sengketa. Putusan tersebut memberikan pengakuan bahwa hak yang diperoleh melalui transaksi jual beli yang sah memiliki kekuatan hukum yang harus dihormati dan dilindungi. Menurut Siregar, pembatalan lelang atau eksekusi dalam sengketa hak tanggungan sering kali menjadi sarana perlindungan terhadap pihak yang haknya terancam hilang akibat pelaksanaan tindakan hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks penelitian ini, pembeli memperoleh jaminan bahwa hak yang telah diperolehnya tidak dapat dihapuskan hanya karena adanya tindakan sepihak dari penjual yang kemudian menjaminkan objek yang sama kepada kreditur. Akibat hukum tersebut sekaligus memperkuat prinsip kepastian hukum dalam hubungan hukum pertanahan.

Akibat hukum kedua dirasakan oleh kreditur pemegang hak tanggungan. Sebagai pihak yang memperoleh hak jaminan dari debitur, kreditur kehilangan dasar hukum untuk melaksanakan eksekusi



terhadap objek yang menjadi sengketa. Meskipun demikian, kehilangan hak eksekusi tidak serta-merta menghapuskan hubungan utang-piutang antara kreditur dan debitur. Kreditur tetap memiliki hak untuk menuntut pelunasan piutangnya melalui mekanisme hukum lain yang tersedia menurut peraturan perundang-undangan. Penelitian Maskanah dkk menunjukkan bahwa sengketa mengenai objek jaminan tidak menghilangkan eksistensi hubungan kredit, melainkan hanya memengaruhi cara dan sarana yang dapat digunakan kreditur untuk memperoleh pelunasan. Dengan demikian, pembatalan eksekusi dalam perkara ini lebih tepat dipahami sebagai pembatasan terhadap objek jaminan tertentu, bukan sebagai penghapusan seluruh hak kreditur.

Akibat hukum ketiga ditujukan kepada debitur atau pihak yang membebankan hak tanggungan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain. Debitur pada dasarnya tetap bertanggung jawab atas kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit yang telah dibuat dengan kreditur. Selain itu, tindakan menjaminkan tanah yang sebelumnya telah diperjualbelikan dapat menimbulkan tanggung jawab hukum karena mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan tersebut berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, pembatalan eksekusi tidak hanya berimplikasi pada batalnya pelaksanaan lelang, tetapi juga membuka kemungkinan munculnya tanggung jawab hukum lanjutan bagi pihak yang menyebabkan timbulnya sengketa tersebut.

Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 menunjukkan upaya peradilan untuk menyeimbangkan perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terlibat dalam sengketa. Kepastian hukum diwujudkan melalui pengakuan terhadap hak yang lahir lebih dahulu berdasarkan transaksi yang sah, sedangkan perlindungan hukum diwujudkan melalui pembatalan tindakan eksekusi yang berpotensi merugikan pihak yang berhak. Menurut Hadjon, hukum yang baik tidak hanya memberikan kepastian terhadap pelaksanaan norma, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap hak-hak warga negara yang diperoleh secara sah. Sejalan dengan pandangan tersebut, Mahkamah Agung menempatkan kepentingan pembeli beritikad baik sebagai kepentingan yang harus dilindungi tanpa menghilangkan hak kreditur untuk menempuh upaya hukum lain terhadap debitur. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa tujuan hukum tidak hanya berorientasi pada kepastian formal, tetapi juga pada keadilan substantif.

Berdasarkan keseluruhan analisis dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014 didasarkan pada pengakuan terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah yang terjadi sebelum pembebanan hak tanggungan. Pengakuan tersebut menjadi dasar untuk menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan terhadap objek yang secara hukum telah menjadi hak pihak lain sehingga pelaksanaan eksekusinya tidak dapat dibenarkan. Akibat hukum dari pembatalan eksekusi meliputi terlindunginya hak pembeli beritikad baik, hilangnya hak eksekusi kreditur terhadap objek sengketa tanpa menghapuskan piutangnya, serta tetap melekatnya tanggung jawab hukum debitur atas kewajiban yang timbul dari perjanjian kredit. Dengan demikian, putusan tersebut mencerminkan penerapan prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum secara seimbang dalam penyelesaian sengketa antara hukum pertanahan dan hukum jaminan kebendaan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, peralihan hak atas tanah yang dilakukan sebelum pembebanan hak tanggungan memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat dibandingkan hak tanggungan yang lahir kemudian. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018 K/Pdt/2014, pengadilan menilai bahwa hubungan hukum yang timbul dari transaksi jual beli telah melahirkan hak keperdataan bagi pembeli sebelum tanah tersebut dijadikan objek jaminan kredit. Meskipun secara administratif sertifikat masih tercatat atas nama penjual, secara substansial hak atas tanah telah beralih kepada pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, penjual tidak lagi memiliki kewenangan hukum untuk membebankan hak tanggungan atas tanah tersebut. Kondisi ini menyebabkan pembebanan hak tanggungan menjadi cacat hukum karena dilakukan terhadap objek yang haknya telah beralih kepada pihak lain. Dengan demikian, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas objek sengketa tidak memiliki dasar hukum yang sah dan bertentangan dengan prinsip kepastian hukum serta perlindungan terhadap hak yang lahir lebih dahulu.

Pertimbangan hukum hakim dalam membatalkan eksekusi hak tanggungan didasarkan pada pengakuan terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah yang telah terjadi sebelum pembebanan hak tanggungan. Mahkamah Agung menilai bahwa pembeli merupakan pihak yang beritikad baik dan telah memperoleh hak secara sah sehingga berhak memperoleh perlindungan hukum. Hakim juga berpendapat bahwa pembebanan hak tanggungan yang dilakukan setelah terjadinya jual beli tidak memenuhi syarat keabsahan karena dilakukan oleh pihak yang secara substansial tidak lagi memiliki hak atas objek yang dijaminkan. Akibat hukum dari pembatalan eksekusi tersebut adalah terlindunginya hak

pembeli atas objek tanah yang disengketakan, hilangnya hak kreditur untuk mengeksekusi objek hak tanggungan yang cacat hukum, serta tetap melekatnya kewajiban debitur untuk melunasi utangnya kepada kreditur melalui mekanisme hukum yang lain. Putusan ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap hak yang lahir lebih dahulu dan diperoleh secara sah lebih diutamakan dibandingkan pelaksanaan hak eksekutorial yang timbul kemudian.

Saran

Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah hendaknya segera melakukan pendaftaran peralihan hak dan proses balik nama sertifikat setelah terjadinya transaksi untuk menghindari munculnya sengketa hukum di kemudian hari. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan juga perlu meningkatkan pengawasan terhadap proses administrasi pertanahan agar tidak terjadi keterlambatan pendaftaran yang dapat dimanfaatkan oleh pihak yang tidak beritikad baik. Selain itu, diperlukan peningkatan pemahaman hukum masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah sebagai sarana perlindungan hukum dan kepastian hukum atas hak yang telah diperoleh.

Lembaga perbankan dan kreditur pemegang hak tanggungan perlu menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara lebih optimal sebelum menerima tanah sebagai objek jaminan kredit, termasuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status penguasaan dan riwayat hukum tanah yang akan dibebani hak tanggungan. Pengadilan juga perlu mempertahankan konsistensi penerapan prinsip perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik guna mewujudkan kepastian hukum dalam sengketa pertanahan. Di sisi lain, pembentuk peraturan perundang-undangan perlu mempertimbangkan penyempurnaan regulasi mengenai sinkronisasi antara data administrasi pertanahan dan kondisi hukum faktual agar sengketa serupa dapat diminimalisasi serta memberikan perlindungan yang seimbang bagi pembeli, kreditur, dan pihak terkait lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Anakampun, I. K., Hayyunida, A. F., Badahda, L. Z., Kurniawati, I. A., & Khairunnisa, K. (2025). Pembatalan eksekusi objek hak tanggungan atas perlawanan pihak ketiga tereksekusi (Analisis Putusan Nomor 22/Pdt.Bth/2023/PN TLK). *Sriwijaya Journal of Private Law*, 2(2), 97–106.
- Maskanah, U., dkk. (2024). Peran hukum lelang dalam penyelesaian sengketa eksekusi hak tanggungan di Indonesia. *Journal Justiciabelen*.
- Piansyah, A., & Wardhana, M. (2024). Analisis Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2023/PN.SBY tentang penundaan lelang eksekusi hak tanggungan. *Novum: Jurnal Hukum*.
- Sibarani, K. B., & Waskitojati, L. (2023). Relevansi kompetensi absolut PTUN dalam sengketa pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan. *Jurnal Surya Kencana Satu*.
- Siregar, M. S. (2024). Perlindungan hukum terhadap nasabah atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan oleh bank. *Rechtsnormen: Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum*.
- Istifan, A. A., & Tamsil. (2025). Analisis yuridis sengketa peralihan hak atas tanah karena jual beli di bawah tangan. *Indonesian Journal of Contemporary Law*.
- Rosandi, B. H. P. Akibat hukum jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*.
- Satria, O. (2024). Konstruksi perlindungan hukum untuk pembeli tanah beritikad baik: Analisis dan solusi praktis. *Jurnal Hukum Lex Generalis*.
- Henry Aspan (2020). The Political History of Land Law in Indonesia. *International Journal of Advance Research and Innovative Ideas In Education*, 6(3), 707-713.
- Henry Aspan, Erniyanti, Etty Sri Wahyuni (2023) Perjanjian Nominee dalam Praktik Jual Beli Tanah, (8) 6.
- Bahsan, M. (2017). Hukum jaminan dan jaminan kredit perbankan Indonesia. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Harsono, B. (2018). Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Mertokusumo, S. (2019). Teori hukum dan teori peradilan. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Muhaimin. (2020). Metode penelitian hukum. Mataram University Press.