

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sengketa tanah dapat dimaknakan secara luas sebagai permasalahan atau konflik yang lahir disebabkan karena adanya perselisihan antar kepentingan mengenai suatu tanah tersebut.¹ Sektor pertanahan dianggap penting bagi kesejahteraan masyarakat karena memuat nilai ekonomis dan dapat menunjang kelangsungan serta kesejahteraan masyarakat, maka perlu adanya suatu kepastian hukum mengenai pertanahan. Indonesia sebagai negara yang memiliki sistem negara hukum yang memiliki orientasi yang merujuk pada kesejahteraan umum seperti halnya yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya dapat disebut dengan UUD NRI 1945, maka persoalan sengketa mengenai pertanahan dapat dikategorikan sebagai suatu permasalahan dasar bagi kesejahteraan masyarakat dalam menjalankan kehidupan bersosial sesuai dengan isi dari Pasal 33 ayat 3 UUD NRI 1945.²

UUD NRI 1945 telah memberikan amanat untuk mempergunakan kekayaan alam bumi dan air untuk kemakmuran rakyat Indonesia, sehingga lahir suatu perundang-undangan yang memberikan jawaban mengenai perlindungan hukum mengenai kegiatan yang berkaitan dengan petanahan,

¹ Putu Diva Sukmawati, "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia", *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, Vol. 2 No. (2), 2022. Hlm.90

² Anita Herawati, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, Riau, 2025, Hlm.2

perundang-undangan ini disebut dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya dapat disebut dengan UUPA, pada undang-undang ini mengatur mengenai mulai dari pembangunan, pemanfaatan, kepemilikan, dan pembuatan hukum mengenai pertanahan, undang-undang ini dirancang dan disahkan dengan tujuan untuk mengantisipasi dan memecahkan masalah yang berkaitan dengan sengketa pertanahan.³

Sengketa tanah sendiri pada umumnya disebabkan adanya kekeliruan dalam proses perpindahan hak atas tanah sebelumnya, hak kepemilikan atas tanah dapat didapatkan melalui beberapa cara yaitu melalui proses kegiatan jual dan beli, pewarisan, pertukaran atau tukar menukar, hadiah pemberiah atau hibah, *income* dalam perusahaan, dan pembagian harta gono-gini atau harta bersama.⁴ Pertumbuhan jumlah masyarakat dalam suatu daerah semakin meningkat tetapi bidang tanah yang tersedia semakin sedikit, oleh karena itu permasalahan tersebut menjadi titik awal dimana maraknya terjadi suatu sengketa hingga mengakibatkan konflik antara beberapa pihak yang menilai dirinya memiliki hak atau kepentingan.

Pemindahan hak atas tanah yang didapatkan dengan kegiatan jual-beli akan mendapatkan akta autentik yang dinamakan Akta Jual-Beli yang pada hal ini dapat disebut dengan AJB yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dengan hal ini dapat disingkat dan disebut PPAT, sebelum adanya

³ *Ibid.*

⁴ Dian Ekawati, *et al*, "Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia", *Community Service Journal*, Vol.2 No.(1), 2021, Hlm.94

pembuatan AJB, secara umum para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta pihak lain yang berkepentingan membuat perjanjian di hadapan notaris, perjanjian ini sering kali dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau yang pada selanjutnya dapat disingkat dan disebut dengan PPJB

PPJB dan AJB tanah yang dihasilkan dari proses kegiatan jual beli yang diselenggarakan pada PPAT tidak memiliki kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah tersebut, oleh karena itu terdapat proses selanjutnya setelah melakukan proses jual beli di muka PPAT adalah melakukan proses kegiatan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional atau yang selanjutnya dapat disebut dengan BPN.⁵ Pendaftaran tanah melahirkan suatu bukti tanda kepemilikan atas tanah dengan bentuk sertifikat, penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah memperkecil kemungkinan adanya sengketa tanah, hal ini dikarenakan sertifikat merupakan tanda bukti surat kepemilikan tanah yang sah dimata hukum seperti halnya dengan isi dari Pasal 19 ayat 2 UUPA yang menjelaskan bahwa pada kegiatan pendaftaran tanah atau proses balik nama yang diselenggarakan pemerintahan melalui kantor BPN yang mencakup penerbitan surat-surat tanda bukti kepemilikan hak.⁶

Penyelenggaran kegiatan pendaftaran tanah ini memiliki tujuan yaitu guna memberikan suatu jaminan akan kepastian hukum serta mewujudkan perlindungan hukum bagi pemegang atau pemilik dari hak atas tanah sebagai

⁵ Prawira, *et al*, “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, *Jurnal Education and Development*, Vol.11 No.(1), 2023, Hlm. 272

⁶ Lisnadia N. A., Sutaryono S., dan Dwi Wulan T. A., “Pentingnya Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah”. *Tunas Agraria*, Vol.5 No.(3), 2022, hlm. 206

bukti dari kepemilikan yang sah dihadapan hukum, hal tersebut sesuai pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah atau yang selanjutnya dapat disingkat dengan PP No. 24/1997. Adanya proses pendaftaran atas tanah diharapkan menjadi suatu solusi bagi permasalahan sengketa pertanahan yang kerap dialami oleh masyarakat di lapangan.⁷

Namun, masih seringkali ditemukan khususnya pada masyarakat umum yang tidak segera melakukan pendaftaran tanah setelah melalui proses peralihan hak atas tanah, sering kali ditemukan bahwa masyarakat memiliki kebiasaan untuk menunda proses balik nama setelah melakukan proses jual beli tanah dan hanya mengantongi bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli atau AJB yang diterbitkan oleh PPAT, tidak terjadinya pendaftaran tanah tersebut maka tidak terjadi proses balik nama, sehingga kepemilikan atas tanah tersebut masih tercatat atas nama pemilik tanah sebelumnya, hal ini akan mengakibatkan ancaman bagi kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut. Ancaman yang dimaksud merupakan ancaman akan kemungkinan yang terjadi jika tidak segera melakukan proses pendaftaran hak atas tanah.

Ketidakpastian mengenai kepemilikan atas tanah dapat disusupi oleh pihak-pihak lain yang to untuk melakukan suatu klaim sepihak atas kepemilikan tanah tersebut. Ketidakpastian mengenai status hukum kepemilikan atas tanah dapat

⁷ Meisha Poetri P., Nina Herlina, & Ibnu Rusydi, "Kekuatan Hukum Akta Di Bawah Tangan Dalam Proses Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 30/Pdt. G/2016/PN. Cbn)". *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, Vol.10 No.(1), 2022, Hlm. .49

mengakibatkan suatu kebingungan dalam pencatatan dalam suatu perkara persidangan gugatan yang mengharuskan untuk meletakkan sita terhadap objek sita berupa tanah, hal ini memunculkan kemungkinan bahwa objek yang diletakkan sita merupakan sebidang tanah yang sudah beralih kepemilikan yang sedari awal milik pihak Tergugat menjadi milik pihak lain yang tidak terlibat dalam perkara gugatan tersebut, tentu hal ini akan menyebabkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang baru.

Hal ini seperti yang dialami oleh Tommy Suyantono Tedjo yang melakukan pembelian sebidang tanah dari Chandra Tonggorejo dan Linda Alias Kwee My Ven yang dilakukan dihadapan Pejabat Notaris, diketahui bahwa pembelian sebidang tanah tersebut dilakukan pada tanggal 23 Desember 2016 sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 15/2016 dan baru melakukan proses balik nama pada tahun 2019. Hingga pada tahun 2019 muncul suatu permasalahan dimana objek tanah yang dibeli oleh Tommy Suyantono Tedjo telah diletakkan sita persamaan melalui Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN Bangil pada tahun 2019, hal ini dikarenakan diketahui bahwa Chandra memiliki hutang kepada H. Abdullah yang mengharuskan meletakkan sita terhadap harta kekayaan Chandra yang berupa tanah termasuk sebidang tanah yang telah dibeli oleh Tommy, sita persamaan dapat terjadi ketika objek yang hendak diletakkan sita telah dijatuhkan sita jaminan sebelumnya. Pada tahun 2024 Tommy sebagai pihak pembeli digugat oleh ahli waris dari H. Abdullah karena dianggap telah sengaja mengalihkan objek sita agar tidak dapat dilakukan sita terhadap tanah, hingga majelis hakim pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil yang

menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 15/2016 dibatalkan dengan dasar bahwa jarak antara jual-beli dengan proses balik nama terlalu lama.

Adanya permasalahan ini menyebabkan kerugian baik materiil maupun imateriil bagi pemilik tanah yang mendapati lahan tanahnya diletakkan sita karena perkara hutang piutang dari pemilik sebelumnya dan majelis hakim pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil ini telah membacakan amar putusan yang menyatakan bahwa membatalkan akta jual-beli nomor 15/2016 tertanggal 23 November 2016. Maka dari itu seharusnya terdapat bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang mengalami kerugian tersebut. Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk membahas dan mengambil topik yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/Pn Bil, Pengadilan Negeri Bangil)”**

1.2. Rumusan Masalah

1. Apa *ratio decidendi* majelis hakim dalam memutuskan untuk membatalkan akta jual-beli atas tanah pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Majelis Hakim ditinjau dari asas kepastian hukum?

1.3. Tujuan Masalah

1. Menganalisis *ratio decidendi* majelis hakim dalam memutuskan untuk membatalkan akta jual-beli atas tanah pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil.

2. Menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Majelis Hakim ditinjau dari asas kepastian hukum

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hadirnya penelitian ini penulis mengharapkan mampu menyuguhkan materi pemikiran dalam pengembangan kajian-kajian hukum perdata, kajian ini khususnya terkait dengan hal perlindungan hukum beserta langkah-langkah penerapannya yang dapat diupayakan oleh pemilik dari hak atas tanah ketika AJB nya memperoleh pembatalan dari pengadilan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Akademisi

Hasil penelitian ini dapat diharapkan memiliki manfaat bagi akademisi sebagai bahan untuk pengembangan ilmu hukum mengenai perlindungan hukum yang berhak diterima oleh pihak yang memegang hak atas tanah yang terlibat dalam sengketa serta diharapkan hasil penelitian ini dapat menyalurkan suatu pemahaman terkait dengan perlindungan hukum dan upaya yang dapat diterapkan bagi pemilik hak atas tanah yang mengalami sengketa.

b. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu praktisi dalam menciptakan keadilan di lingkungan peradilan sehingga dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak pemilik hak atas tanah yang terlibat dalam sengketa tanah.

c. Bagi Masyarakat

Hasil temuan dari penelitian ini dapat diharapkan memiliki manfaat untuk masyarakat dalam menambah pengetahuan terkait dengan tata cara pendaftaran hak atas tanah, bertambahnya wawasan mengenai pendaftaran tanah ini berguna untuk mengurangi adanya potensi dari timbulnya sengketa tanah dikemudian hari.

1.5. Keaslian Penelitian

No	Nama Penulis, Tahun, dan Judul	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1.	Indra Syafruddin Nur, Tahun 2025, Skripsi. Judul: Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Tanah Pasca Putusan Pengadilan Nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. tentang Pembatalan Akta Jual Beli	1. Bagaimana pertimbangan hakim memutus putusan nomor 656/Pdt.G/2023/PN.Tng. dalam pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT? 2. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum dan implikasi terhadap pemilik sertifikat tanah sebagai pembeli yang beritikad baik?	Sama-sama berfokus ke dalam hal pemberian perlindungan hukum kepada pemilik dari sebidang tanah terhadap batalnya AJB yang dilakukan.	Pada penelitian terdahulu menganalisa mengenai permasalahan pembatalan akta jual beli yang dikarenakan pihak dari penjual tidak mempunyai hak untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain, sedangkan pada penelitian ini peneliti berfokus pada analisa permasalahan pembatalan akta jual beli dikarenakan jarak proses jual beli dengan proses pendaftaran tanah atau balik nama yang dinilai terlalu lama oleh majelis hakim
2.	Sri Yuni Liawati, Tahun 2021, Tesis.	1. Apa hal yang mempengaruhi pengadilan membatalkan AJB?	Sama-sama berfokus pada analisa perlindungan hukum terkait sengketa	Pada penelitian terdahulu berfokus di permasalahan dibatalkannya AJB

	Judul: Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Tanah Beli Yang Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2702 K/Pdt/2018)”. 2. Bagaimana akibat hukum dari adanya pembatalan AJB yang dilakukan Pengadilan?	pertanahan akibat dari akta jual beli yang dibatalkan	yang dikarenakan pihak yang menjual pada AJB tidak lagi memiliki wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah, sedangkan peneliti pada penelitian ini berfokus pada analisa permasalahan dibatalkannya akta jual beli yang dikarenakan jarak antara proses AJB dengan proses balik nama terlalu lama.
3.	Yola Latri Monika, Tahun 2025 Judul: Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum Berdasarkan Putusan Hakim 1. Apa yang menyebabkan batal demi hukumnya AJB didasarkan pada putusan hakim? 2. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum untuk pihak pembeli pada AJB yang dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan hakim?	Sama-sama membahas mengenai bagaimana mekanisme perlindungan hukum bagi pihak pembeli pada kegiatan jual-beli pertanahan yang AJB nya dibatalkan oleh majelis hakim melalui putusan pengadilan	Pada penelitian terdahulu membahas mengenai batalnya akta jual beli yang dikarenakan terdapat wanprestasi oleh salah satu pihak, sedangkan pada penelitian ini peneliti mengulas tentang batalnya AJB karena pertimbangan hakim yang menyangkut dengan batas waktu balik nama suatu hak atas tanah

Tabel 1. Keaslian Penelitian

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penulis dalam melakukan penelitian mengenai “**Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bil, Pengadilan Negeri Bangil)**” menerapkan jenis penelitian hukum

normatif. Metode penelitian hukum normatif dapat juga dikenal secara umum dengan penelitian hukum yang bersifat doktriner atau juga dapat disebut dengan penelitian perpustakaan, hal ini dikarenakan penelitian dengan metode penelitian hukum normatif ditujukan pada ketentuan-ketentuan atau aturan-aturan yang bersifat tertulis, dengan ini penelitian hukum normatif sangat bersinggungan dengan berbagai bahan yang memiliki sifat sekunder pada perpustakaan.⁸ Pada penelitian hukum normatif, hukum yang bersifat tertulis ditelaah lebih lanjut menggunakan dari berbagai macam aspek mulai dari aspek teori, filosofis, perbandingan, struktur, hingga penjelasan umum serta penjelasan pada setiap pasal, dengan demikian penelitian hukum normatif memuat ruang lingkup yang luas.⁹ Penulis pada penelitian ini melakukan peninjauan terhadap peraturan perundang-undangan dan juga dari suatu putusan pengadilan yang telah sudah bermuatan kekuatan hukum yang tetap atau inkrah yang dalam hal ini berlaku bagi para pihak, oleh karena itu penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan peninjauan menggunakan bahan hukum yang utama dengan memahami norma, asas, teori, konsep dan peraturan perundang-undangan.

Pada penelitian yang menggunakan jenis yuridis normatif ini memiliki sifat penelitian yang bersifat deskriptif preskriptif. Deskriptif

⁸ Muhammad Syahrudin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, CV. Dotplus Publisher, Riau, 2022, hlm .2

⁹ *Ibid.* hal 3

sendiri memiliki arti sebagai penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran suatu fenomena, peristiwa, atau gejala sosial yang mempengaruhi objek penelitian.¹⁰ Preskriptif memiliki arti sebagai suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk memberikan suatu gambaran mengenai isu atau permasalahan yang terjadi sesuai dengan fakta yang terjadi pada kenyataannya.¹¹

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Peneliti pada penelitian ini memanfaatkan beberapa pendekatan meliputi pendekatan undang-undang (*Statute Approach*), pendekatan kasus (*Case Approach*), dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Pendekatan undang-undang atau *Statute Approach* merupakan pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi, dalam pendekatan ini tidak dapat menggunakan produk hukum yang bersifat *beschikking* yang merupakan keputusan yang dikeluarkan oleh pemangku jabatan administrasi.¹² Pada penelitian ini penulis menerapkan pendekatan kasus atau *Case Approach* pada proses analisa terhadap suatu kasus yang memiliki kaitan dengan penelitian dan menggunakan penekanan pada *ratio decidendi* yang merupakan suatu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk mencapai

¹⁰ Iman Jalaludin R., *et al*, *Metodologi penelitian hukum*. Sada Kurnia Pustaka, Banten, 2023, Hlm. 18

¹¹ *Ibid*

¹² Saptono Jenar, "Pengaturan Teknik Pembentukan Keputusan Presiden (Suatu Tinjauan Hukum Terhadap Keppres Nomor 26 Tahun 2018 Tentang RAN-PPDT Tahun 2019)". *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol.8 No.(1). 2022, Hlm. 167

putusannya.¹³ Pendekatan konseptual atau *Conceptual Approach* merupakan suatu pendekatan yang sedikit banyak memberikan *point of view* atau sudut pandang tentang analisa terhadap penyelesaian permasalahan pada suatu penelitian hukum yang dilihat dari aspek dan berbagai konsep hukum yang melandasinya atau dapat menggunakan banyak nilai yang termuat dalam penormaam suatu peraturan yang dikaitkan dengan berbagai konsep yang digunakan.¹⁴

Penulis pada penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang dikarenakan pada penelitian ini penulis menganalisis permasalahan isu hukum menggunakan analisa yang berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penulis pada penelitian ini memanfaatkan pendekatan kasus untuk mencari solusi dari permasalahan isu hukum pada kasus yang digali pada penelitian ini. Penulis dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual untuk memahami kesesuaian penormaam dalam suatu perundang-undangan dengan berbagai konsep hukum yang mendasarinya.

1.6.3. Bahan Hukum

Pada penelitian hukum diperlukan bahan-bahan hukum sebagai penunjang untuk memberikan jawaban dan memecahkan isu yang berkaitan dengan masalah hukum, dalam memberikan jawaban

¹³ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*, Prenada media, Jakarta, 2021, Hlm. 158

¹⁴Ani Purwati. *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 89

mengenai pokok permasalahan pada penelitian ini serta memberikan pedoman tentang apa yang seharusnya, dibutuhkan adanya sumber-sumber penelitian.¹⁵ Sumber hukum secara hukum dapat diklasifikasikan menjadi 2 bentuk yang diantaranya adalah sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder, pada penelitian yang penulis susun ini menerapkan kedua sumber hukum tersebut yang terdiri dari sumber hukum primer dan juga sumber hukum sekunder, sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1.6.4. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam hal ini merupakan baham hukum yang memiliki sidat autoratif atau memiliki otoritas yang dimana memiliki kekuatan untuk mengikat pada struktural masyarakat.¹⁶ Bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penelitian ini, yaitu:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya;

¹⁵ *Op. Cit.* Hlm. 181

¹⁶ *Ibid.*

5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
7. Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil.

1.6.5. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan sumber penelitian hukum yang mengandung penjelasan mengenai informasi yang memiliki kaitan dengan isi terhadap bahan hukum primer serta implementasi dari bahan hukum primer tersebut. Bahan hukum sekunder yang mencakup karya akademik dapat berupa skripsi, tesis, disertasi, dan jurnal-jurnal hukum.¹⁷ Bahan non hukum dapat menjadi bahan hukum sekunder yang berupa sumber-sumber jurnal atau penelitian lainnya yang tidak ada kaitan dengan bidang hukum tetapi dapat membantu memberikan bahan penunjang dalam memberikan jawaban dari permasalahan hukum.¹⁸

1.6.6. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Pada penelitian ini metode yang digunakan untuk analisis data adalah metode kualitatif studi pustaka yang dilaksanakan di Ruang Baca atau Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Pada tahapan penelitian ini dilakukan

¹⁷ *Ibid.* Hlm. 195

¹⁸ Muhammad Syahrudin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, CV. Dotplus Publisher, Riau, 2022, Hlm.102

dengan mengumpulkan berbagai sumber kepustakaan baik sumber hukum primer atau sumber hukum sekunder. Metode penelitian kualitatif tersebut menggunakan klasifikasi data berdasarkan spesifikasi yang dibutuhkan.¹⁹ Pada metode ini yang mendasarkan pada klasifikasi sumber hukum tersebut memberikan keleluasaan untuk melakukan pendataan, identifikasi peraturan perundang-undangan, hingga mengklasifikasikan bahan hukum yang sesuai dengan isu mengenai permasalahan hukum dalam penelitian ini.

1.6.7. Analisa Bahan Hukum

Pada penelitian ini, penulis melakukan pemanfaatan dan pengolahan data yang berasal baik dari sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier serta bahan non hukum lainnya, pengolahan data ini dilakukan guna menemukan dan memberikan jawaban atas isu hukum yang sedang diteliti pada penelitian ini. Kajian yang dilakukan pada sumber-sumber hukum di atas dilakukan dengan mengkaji substansi yang berkaitan dengan pembahasan substansi peralihan hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, dan peletakan sita atas objek sita. Proses analisa ini diharapkan mampu untuk membantu memberikan jawaban terhadap pokok permasalahan pada penelitian ini.

¹⁹ Dadang Sumarna, dan Ayyub Kadriah, "Penelitian Kualitatif Terhadap Hukum Empiris". *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, Vol.16 No.(02). 2023, Hlm. 109

1.6.8. Sistematika Penulisan

Pada sistematika penulisan memiliki isi yang berupa konsep kerangka yang menjelaskan hasil analisis dari suatu isu pembahasan yang dilakukan peneliti dalam penelitian. Sistematika penulisan memiliki tujuan untuk memberikan gambaran jelas mengenai tujuan serta arah dari penulisan penelitian, secara garis besar sistematika penulisan dari penelitian ini dapat dilihat sebagai berikut.

Bab pertama, memberikan uraian secara menyeluruh mengenai pokok permasalahan yang dianalisis pada penelitian ini tentang peletakan sita persamaan atas objek sita yang sudah beralih kepemilikan sehingga menimbulkan kerugian terhadap pemilik objek sita yang baru. Pada bab pertama terdiri dari beberapa sub bab yang di dalamnya memuat adanya latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian.

Bab kedua, memberikan analisis mengenai rumusan masalah yang pertama terkait dengan *ratio decidendi* majelis hakim dalam memutuskan untuk membatalkan akta jual-beli atas tanah pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil. Pada bab ini terbagi kembali menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama menganalisis *ratio decidendi* majelis hakim dalam memutuskan untuk membatalkan akta jual-beli atas tanah pada Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Bangil, sub bab kedua menganalisis mengenai akibat hukum pembatalan akta jual beli tanah.

Bab ketiga, memberikan analisis mengenai rumusan masalah yang kedua mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan karena Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Majelis Hakim ditinjau dari perspektif asas kepastian hukum. Pada bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama menganalisis mengenai asas kepastian hukum terhadap *ratio decidendi* dari pertimbangan hakim dalam membatalkan akta jual beli. Sub bab kedua menganalisis tentang mekanisme perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik tanah yang mengalami kerugian karena Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Majelis Hakim.

Bab keempat, berisikan dua sub bab yaitu mengenai kesimpulan dan saran terkait dengan pembahasan yang telah dijabarkan pada bab dan sub bab sebelumnya.

1.7. Tinjauan Pustaka

1.7.1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu wujud upaya yang diselenggarakan oleh negara melalui pemerintah yang memiliki tujuan untuk menyalurkan suatu perlindungan kepada pihak atau subyek hukum yang dimana dalam hal ini mendapati ketidakpastian hukum yang dapat terbagi menjadi 2 bentuk yaitu perlindungan hukum preventif dan juga perlindungan hukum represif, perlindungan hukum adalah suatu proyeksi murni dari hukum yang haruslah memuat konsep

keadilan serta kepastian hukum.²⁰ Pendapat dari Satjipto Raharjo yang menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan pemberian perlindungan terhadap hak-hak dari subyek hukum yang dirugikan oleh orang lain dengan tujuan agar hak-hak yang diberikan oleh hukum dapat dirasakan oleh semua individu.²¹

Perlindungan hukum telah disinggung pada Pasal 28D ayat 1 UUD NRI 1945 yang dalam hal ini menjelaskan secara terang bahwa setiap orang berhak untuk untuk mendapatkan suatu pengakuan, jaminan, perlindungan, dan juga kepastian hukum yang sama serta perlakuan yang seimbang menurut hukum.

Bentuk dari perlindungan hukum terdiri dari 2 bentuk yaitu berupa perlindungan hukum secara preventif dan juga perlindungan hukum secara represif, perlindungan hukum dengan sifat preventif pada hal ini berfokus pada hal pencegahan adanya persoalan masalah hukum, pada sifat preventif ini perlindungan hukum dapat diwujudkan dengan pembentukan suatu peraturan perundang-undangan guna memberikanantisipasi adanya pelanggaran yang dapat memberikan kerugian kepada orang lain dan juga dapat memberikan kepastian hukum, sedangkan pada perlindungan hukum yang memiliki sifat represif merupakan perlindungan hukum yang diberikan oleh negara sebagai langkah terakhir dalam menjamin hak hak dari seseorang, perlindungan hukum

²⁰ Agustinus Sihombing, *et al. Hukum Perlindungan Konsumen*. CV. Azka Pustaka. 2023. Hlm. 2

²¹ *Ibid.*

secara represif menekankan pada penyelesaian permasalahan hukum melalui lembaga peradilan.²²

1.7.2. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah

1.7.2.1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan merupakan perpindahan dari suatu tempat ke tempat yang lain dengan dilakukan berdasarkan kesengajaan untuk suatu kepentingan tertentu. Pengertian dari Hak Atas Tanah dapat didefinisikan sebagai hak yang diperoleh atau didapatkan oleh suatu subjek hukum untuk menguasai bidang tanah yang dimilikinya.²³ Pengertian hak atas tanah diatur pada Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 4 ayat 2 yang menjelaskan bahwa hak atas tanah yang diberikan oleh negara kepada subjek hukum yang berhak untuk mendapatkan hak tersebut dapat menguasai dan memanfaatkan tanah yang dimilikinya beserta dengan apa yang ada dalam bidang tanah tersebut baik dibawah maupun diatas lahan tanah tersebut dengan tetap memperhatikan berbagai batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lain yang memberikan pengaturan akan hal tersebut.

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum yang memiliki tujuan

²² *Ibid.* hlm. 3

²³ Ayu Karisa. F. A, dan Mukhanet Wahyu. N, "Urgensi BPJS Kesehatan Sebagai Syarat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli", *Rechtenstudent*, Vol.3 No.(1), 2022, hlm 119

untuk melaksanakan perpindahan terhadap hak atas tanah untuk dialihkan kepada pihak lain, pemindahan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan jika penerima hak telah memiliki persyaratan sebagai penerima hak atas tanah dan telah menerima persetujuan untuk menerima hak atas tanah tersebut.²⁴ Peralihan hak atas tanah diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 yang dalam hal ini memberikan penjelasan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan dengan beragam cara yang diantaranya dengan cara melakukan kegiatan jual-beli, melakukan bertukar atau tukar menukar, melalui hadiah atau hibah, serta perpindahan hak lainnya sebagai suatu perpindahan hak yang dapat dilakukan pendaftaran tanah melalui PPAT

1.7.2.2. Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah

Jenis dari Peralihan hak atas tanah diatur pada UUPA dalam Pasal 26 Ayat (1) yang disimpulkan bahwa kegiatan untuk memindahkan hak atas tanah dapat dicapai dengan melakukan kegiatan seperti jual-beli, melakukan tukar menukar, melakukan penghibahan, pewarisan. Maka dari itu, berikut adalah penjelasan dari jenis-jenis peralihan hak atas tanah:

a. Jual Beli

²⁴ Romi A., Imam A, dan Tiyas V. W, "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik". *Pancasakti Law Journal (PLJ)*, Vol.1 No.(2), 2023, hlm.268

Jual beli merupakan suatu perjanjian oleh pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dengan pihak yang lainnya yang telah sepakat untuk membayarkan sejumlah harga yang telah diperjanjikan.²⁵ Pengertian mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPer yang dimana pada pasal tersebut menjelaskan bahwa kegiatan jual-beli merupakan kegiatan yang melibatkan pihak-pihak yang bersepakat untuk melakukan apa yang sudah diperjanjikan sebelumnya yaitu satu pihak memberikan suatu barang yang dijual dan pihak lain melaksanakan pembayaran atas barang yang ia beli dengan nominal dan cara pembayaran yang telah disepakati bersama.”

b. Tukar Menukar

Pengertian mengenai tukar menukar disebutkan dalam Pasal 1541 KUHPer, pada pasal tersebut menjelaskan bahwa kegiatan saling tukar atau tukar menukar merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang telah terikat pada perjanjian yang mewajibkan para pihak tersebut saling menukarkan benda yang telah diperjanjikan untuk pengganti dari

²⁵ Fikri Vernaldy Sutanyasah, “Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Desa Badung Provinsi Bali (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2593K/Pdt/2020)”, Skripsi, Universitas Nasional, Jakarta, 2022, hlm. 30

barang yang diberikan. Benda yang dapat dilakukan dialihkan dengan tukar menukar adalah benda yang dapat juga diperjual belikan seperti pada isi dari Pasal 1542. Berdasarkan pada pengertian dari tukar menukar tersebut dapat dilihat bahwa perjanjian dari tukar menukar tersebut memiliki sifat perjanjian konsensual atau dengan kata lain perjanjian tersebut dianggap telah terlaksana pada saat terjadinya kesepakatan akan barang-barang disepakati untuk dilakukan perjanjian.²⁶

c. Penghibahan

Pengertian mengenai penghibahan dapat dilihat pada Pasal 1666 yang menjelaskan bahwa penghibahan merupakan pemberian barang oleh seseorang kepada pihak lain yang dalam hal ini dilakukan dengan rasa sukarela dan tidak dapat dilakukan penarikan barang kembali oleh pihak yang memberikan hibah tersebut. Undang-undang hanya mengakui penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Secara umum, hibah dapat diterima oleh siapapun termasuk orang individu atau badan hukum, akan tetapi dalam hal ini memiliki pengecualian terhadap siapa saja yang dapat menerima

²⁶ Raffles Ratu, "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik". *Lex Crimen*, Vol. *11* No. (2), 2022, hlm. 83

hibah, yaitu orang-orang atau badan hukum yang secara hukum ia dapat dikatakan tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Hibah tidak dapat diterima oleh seorang istri yang telah memiliki suami, hal tersebut diatur pada Pasal 1684 KUHPerdara yang menjelaskan tentang pengecualian terhadap penerima hibah juga berlaku pada seorang wanita yang memiliki status sebagai istri, dalam hal ini tidak dapat menerima hibah. Adapun pengecualian lain mengenai penerima hibah yaitu seseorang yang masih dibawah umur dan masih di bawah penguasaan orang tua, dalam hal ini hibah tetap dapat diterima jika hibah tersebut diberikan melalui orang tua dari pihak penerima hibah tersebut, hal ini tidak hanya berlaku bagi anak dibawah umur saja, ketentuan ini juga berlaku bagi orang-orang yang berada pada perwalian dan juga pengampuan.²⁷

d. Pewarisan

Pewarisan merupakan suatu perpindahan hak yang dimana pemindahan ini disebabkan dengan adanya kematian dari pemilik hak dan hak tersebut harus dialihkan kepada ahli waris atau orang yang berhak

²⁷ *Op. Cit.* hlm. 35

menerima waris tersebut.²⁸ Ketentuan dari terjadinya pewarisan adalah harus adanya kematian dari pewaris terlebih dahulu sesuai dengan yang disebutkan dalam Pasal 830 KUHPer yang memberikan penjelasan bahwa pewarisan tersebut dapat dilakukan jika pemberi waris telah meninggal dunia. Orang yang berhak untuk mendapatkan hak waris harus sesuai syarat sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 832 KUHPer adalah keluarga yang memiliki garis keturunan sedarah baik dari luar perkawinan atau diluar perkawinan serta suami atau istri yang masih hidup.

Hak atas tanah yang beralih karena suatu peristiwa perwarisan akan secara otomatis beralih kepada ahli warisnya, akan tetapi dalam hal ini hak atas tanah tersebut secara administrasi masih tercatat sebagai milik dari pemberi waris, dengan hal ini penerima waris harus segera mendaftarkan tanah tersebut agar mendapatkan kekuatan hukum terhadap hak atas tanah yang ia terima dari pewarisan.²⁹

²⁸ Ika Aini Maulid Diawati, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati", Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2024, hlm. 29

²⁹ Ni Komang E. T, I Ketut S, dan Luh Putu S, "Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibeberatkan Hak". *Jurnal Analogi Hukum*, Vol.3 No.(1), 2021, hlm. 54

1.7.3. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

1.7.3.1. Pengertian Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan proses suatu kegiatan untuk melaksanakan pendaftaran terhadap tanah yang dimiliki atau kuasai dengan tujuan untuk memperoleh sertifikat kepemilikan guna mendapatkan kekuatan hukum terhadap kepemilikan dari bidang tanah tersebut.³⁰ Pengertian dari pendaftaran tanah telah disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP No. 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang memberikan definisi dari pendaftaran tanah, bahwa “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini memiliki tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum

³⁰ Tito Mulya Putra S., “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Dalam Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Kabupaten Ketapang Kalimantan Barat”, Skripsi, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. 2022, Hlm.1

terhadap kepemilikan hak atas tanah, hal tersebut tertera pada Pasal 19 ayat (1) UUPA yang di dalamnya menjelaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah dengan tujuan untuk memberikan jaminan terhadap kepastian hukum akan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

1.7.3.2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum terkait kegiatan pendaftaran tanah tercantum pada Pasal 19 ayat (1) UUPA, pada pasal ini menjelaskan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagai upaya dari Pemerintah untuk memberikan jaminan terhadap kepastian hukum dari kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan yang diatur pada Peraturan Pemerintah.

Pengaturan mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah tertuang dalam PP No. 18/2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, peraturan pemerintah tersebut merupakan peraturan induk mengenai penyelenggaraan dari pendaftaran tanah sebagaimana yang dikehendaki oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun ketentuan-ketentuan hukum lain yang mengatur pendaftaran tanah antara lain:

1. UUPA ;
2. PP No. 24/1997;
3. PP No. 37/1998;

4. PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 3/1997;
5. PERMEN Agraria / Kepala BPN No.4/1999.

1.7.3.3. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Mendaftarkan tanah pada waktu pertama kali merupakan serangkaian kegiatan dengan maksud tujuan untuk melakukan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum terdaftar setelah adanya perpindahan hak, termasuk juga pemberian suatu surat yang dapat dijadikan tanda bukti kepemilikan hak dari obyek tanah yang sudah terletak hak kepemilikan pada waktu sebelumnya sesuai dengan isi dari PP No. 24/1997. Kegiatan Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu secara sistematis dan juga secara sporadis, berikut merupakan penjelasan mengenai cara-cara pendaftaran tanah:³¹

- a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis, pada pendaftaran secara sistematis ini dimaksudkan sebagai pendaftaran tanah yang dilaksanakan pertama kali terhadap bidang tanah yang belum terdaftar pada catatan administrasi suatu daerah desa atau kelurahan.
- b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadis, pada pendaftaran secara sporadis ini mirip dengan pendaftaran tanah dengan cara sistematis, akan tetapi terdapat perbedaan

³¹ Ariel Tannu Wijaya, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadis Yang Berasal Dari Tanah Warisan Di Kabupaten Blora", Skripsi, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta. 2023, Hlm.4

diantara kedua cara ini, perbedaannya adalah pada pendaftaran secara sporadik ini dilakukan dengan adanya permintaan atau permohonan oleh pihak-pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek tanah yang ingin didaftarkan.

1.7.4. Tinjauan Umum Sita Persamaan

1.7.4.1. Pengertian Sita

Sita atau *Beslag* merupakan tindakan yang diambil oleh lembaga pengadilan yang sah secara hukum dengan tujuan untuk mengambil serta memberikan pengawasan terhadap barang-barang milik dari pihak tergugat yang dalam hal ini dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak dengan maksud untuk memberikan jaminan terhadap tuntutan atau gugatan dari Penggugat/Kewenangan tidak menjadi hampa, penetapan serta pengawasan terhadap barang-barang milik tergugat yang akan dimintakan sita akan dilakukan sepanjang proses persidangan hingga pada terbitnya putusan pengadilan yang nantinya akan memberikan keputusan mengenai keabsahan tindakan penyitaan tersebut.³²

Sita atau penyitaan memiliki tujuan untuk memberikan jaminan terhadap hak-hak yang melekat pada obyek sita

³² Rudy Alpian, “Pelaksanaan Putusan Sita Jaminan Piutang (Analisis Putusan No. 1039 K/Pdt/2017)”, Jurnal Ilmiah. Universitas Mataram. 2023, Hlm. 5

supaya terhindar dari tindakan yang dapat mengalihkan serta merusak hingga menghilangkan barang tersebut yang nantinya akan memberi kerugian terhadap pihak yang memohonkan peletakan sita. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” menyebutkan bahwa terdapat 2 tujuan dari dilakukannya penyitaan, yaitu:³³

1. Agar Gugatan Tidak *Illusoir*

Penyitaan memiliki tujuan utama yaitu untuk memberikan jaminan terhadap barang yang dilakukan sita agar tidak dilakukan tindakan yang berakibat pada pemindahan barang tersebut kepada pihak lain melalui jenis-jenis peralihan hak seperti kegiatan jual-beli hingga penghibahan, penyitaan ini juga memiliki tujuan agar barang yang dimintakan sita tidak terbebani dengan perjanjian sewa menyewa atau bahkan dijadikan barang agunan.

2. Objek Eksekusi Sudah Pasti

³³ Bernadetha. A.O, “Mengenal Jenis-Jenis Sita dalam Hukum Acara Perdata”. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-sita-dalam%20hukum-acara-perdata-lt5efecaabbaf83/>. Diakses pada 24 Juni 2025

Pihak penggugat dalam hal mengajukan permojonan sita, mempunyai kewajiban untuk memberikan penjabaran dan juga menyerahkan identitas atas barang yang direncanakan untuk dijatuhkan penyitaan, dalam hal ini pengadilan membutuhkan identitas yang memuat akan letak, jenis, ukuran, hingga batas-batas dari objek tanah tersebut. Guna menunjang kepastian dari objek yang dilakukan eksekusi pada saat putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum, maka pengadilan dalam ini perlu adanya pemeriksaan terhadap kebenaran data identitas dari barang yang diletakan sita.

1.7.4.2. Pengertian Sita Persamaan

Sita persamaan merupakan suatu prosedur penyitaan terhadap barang atau benda yang hendak diletakan sita kembali pada kedua kalinya, dalam hal ini penyitaan ini harus dilakukan kembali karena objek tersebut telah dijatuhkan sita sebelumnya atau barang tersebut telah menjadi objek angunan dan telah diletakan hak tanggungan.³⁴ Sita persamaan diatur dalam Pasal 463 Rv (*Reglement op de Rechtsvordering*) yang menyebutkan bahwa: “Apabila jurusita akan melakukan

³⁴ Iin Winarni dan Harjono, “Studi Kajian Tentang Pelaksanaan Sita Persamaan (Vergelijkende Beslag) Dalam Perkara Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 9/Pdt. G/2016/PN. Cms)”. *Verstek*, Vol.9 No.(1). 2021, Hlm. 125

penyitaan dan menemukan barang-barang yang akan disita sebelumnya telah disita, maka jurusita tidak dapat melakukan penyitaan lagi. Jurusita mempunyai kewenangan untuk mempersamakan barang-barang yang disita dengan Berita Acara Penyitaan yang harus diperlihatkan oleh tersita kepadanya. Jurusita kemudian dapat menyita barang-barang yang tidak disebut dalam Berita Acara itu dan segera kepada penyita pertama untuk menjual barang-barang tersebut secara bersamaan dalam waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 466 Rv.”³⁵

Sita persamaan dalam hal ini dapat dikatakan telah gugur jika objek sita persamaan yang telah diletakan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan proses lelang dari pihak bank atau pihak ketiga sesuai dengan prinsip dari hukum jaminan dan asas prioritas yaitu kreditur separatis atau kreditur yang telah terikat dengan hak jaminan kebendaan lebih diutamakan dari kreditur lainnya, terdapat suatu konsekuensi dari prinsip ini yaitu jika dilakukan eksekusi penjualan atau eksekusi lelang atas harta kekayaan tersebut, maka kreditur separatis memiliki hak untuk menjadi yang pertama mengambil hak hasil eksekusinya hingga tagihan piutangnya telah terlunasi dan

³⁵ *Ibid.*

pemegang hak sita persamaan hanya mendapatkan sisanya jika masih tersisa.³⁶

1.7.5. Tinjauan Umum Perbuatan Melanggar Hukum

1.7.5.1. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum

Perbuatan melanggar hukum atau *Onrechtmatige daad* dapat diartikan sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara pada Pasal 1365 yang menyebutkan bahwa: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Pengertian mengenai perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan kepantasan, pertentangan dengan kewajiban sendiri yang ditentukan oleh undang-undang.³⁷

Terjadinya perbuatan melanggar hukum dapat dianggap terjadi dengan melihat adanya suatu perbuatan dari pelaku yang benar adanya melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum,

³⁶ *Ibid.* hlm 126

³⁷ Amran Suadi, *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta 2022 Hlm. 107

atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain.³⁸

1.7.5.2. Unsur-Unsur dalam Perbuatan Melanggar Hukum

Pasal 1365 KUH Perdata mengatur mengenai perbuatan melanggar hukum yang didalamnya terdapat unsur-unsur yang menjadi tolak ukur dalam penentuan tindakan tersebut termasuk dalam perbuatan melanggar hukum atau tidak. Unsur-unsur tersebut adalah sebagai berikut:³⁹

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melanggar hukum diawali dengan perbuatan dari pelaku, perbuatan dalam hal ini dimaksudkan pada berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Tidak berbuat sesuatu dalam hal ini dimaksudkan jika pelaku memiliki kewajiban untuk berbuat sesuatu tetapi tidak melakukan kewajibannya tersebut, kewajiban disini berasal dari hukum yang berlaku ataupun dari timbul dari suatu kontrak. Maka dari itu, dalam perbuatan melanggar hukum tidak dikenal unsur adanya persetujuan atau

³⁸ Bagus Waluyo, "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, Vol.24 No.(1), 2022, Hlm. 15

³⁹ Indah Sari, "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata". *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No,(1). 2020, Hlm.87

kata sepakat dan tidak ada unsur causa yang diperbolehkan sebagaimana dalam kontrak.

2. Perbuatan tersebut melanggar hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melanggar hukum, unsur melanggar hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yaitu meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegende zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*)

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

Pada pasal 1365 mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian, dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan, membela diri, tidak waras.

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena adanya wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga dinilai dengan uang.

5. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Pada hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai "*but for*" atau "*sine qua non*"