**Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak.**

**(Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

**Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung**

S. Endang Prasetyawati 1 , Suta Ramadan 2 , Galuh Pratiwi 3

*s.endang@ubl.ac.id**suta.ramadan@ubl.ac.id* *galuhpertiwi324@gmail.com*

**Abstrak**

Tanah berperan krusial dalam kehidupan manusia sebagai tempat tinggal dan aktivitas ekonomi. Kepemilikan tanah diatur dalam hukum agraria Indonesia, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai bentuk hak properti penting. Transaksi jual beli tanah sering melibatkan peralihan hak yang sah melalui mekanisme seperti jual beli, hibah, dan tukar menukar. Namun, masalah hukum muncul ketika transaksi dilakukan atas tanah yang masih berada dalam status sita eksekusi, yaitu proses hukum untuk menagih utang melalui penyitaan aset. Kasus ini berimplikasi pada kepemilikan tanah, terutama jika transaksi dilakukan secara sepihak tanpa mempertimbangkan hak-hak pihak terkait. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi perbuatan melawan hukum dalam transaksi pemindah-tanganan objek sengketa yang masih berada di bawah sita eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk. Penelitian ini diharapkan memberikan wawasan mengenai dampak hukum dari transaksi tanah dalam situasi sengketa dan pentingnya kepatuhan hukum dalam pemindahan hak atas tanah.

**Kata kunci** :Perbuatan Melawan Hukum, Sita Eksekusi, Hak Guna Bangunan.

1. **Pendahuluan**

Tanah adalah unsur penting yang menunjang kehidupan manusia. Tanah berfungsi sebagai tempat tinggal dan beraktivitas manusia. Begitu pentingnya tanah, maka setiap orang berusaha untuk memiliki tanah. Kepemilikan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan wasiat. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Kepemilikan tanah adalah hal yang sangat mendasar dan sertifikat hak guna bangunan adalah salah satu bentuk hak properti yang umumnya digunakan di Indonesia. Oleh karena itu, transaksi jual beli tanah adalah sesuatu yang sangat umum terjadi. Namun, dalam beberapa kasus, terdapat sengketa atas kepemilikan tanah yang masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan, dan transaksi tersebut dilakukan secara sepihak tanpa mempertimbangkan hak-hak yang sah dari pihak-pihak terkait.

Tanah adalah salah satu objek yang di atur dalam hukum agraria. Maka hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi hak atas tanah termasuk di dalam bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.[[1]](#footnote-1) Namun, seringkali permasalahan timbul ketika hak-hak atas tanah ini menjadi objek sengketa.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian.[[2]](#footnote-2)

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, hibah wasiat.[[3]](#footnote-3)

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan oleh kedua pihak atau lebih. Jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang objek beserta harganya meskipun objek belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Permasalahan mengenai transaksi jual beli tanah yang di atasnya masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan adalah terkait dengan status hukum tanah yang diperjual-belikan. Sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh kreditur sebagai upaya untuk menagih utang yang belum lunas dari debitur. Seringkali, para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tidak memahami konsekuensi hukum dari situasi ini, sehingga dapat timbul ketidakjelasan mengenai kepemilikan dan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut yang merupakan perbuatan melawan hukum.

Dalam sengketa jual beli tanah, sita eksekusi dapat dilakukan terhadap tanah yang sedang menjadi objek sengketa untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak dialihkan atau dijual kepada pihak lain sebelum sengketa tersebut diselesaikan secara hukum. Namun, dalam praktiknya, sering kali ditemukan kasus di mana pihak-pihak tertentu tetap melakukan transaksi jual beli tanah yang sedang dalam status sita eksekusi. Tindakan ini tentu saja menimbulkan berbagai implikasi hukum, baik bagi penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis mengenai perbuatan melawan hukum dalam transaksi pemindahtanganan objek sengketa jual beli tanah yang masih berada di bawah sita eksekusi.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangnya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sita eksekusi merupakan proses hukum di mana seorang pihak yang menang dalam suatu gugatan atau putusan pengadilan memiliki hak untuk mengambil harta atau aset dari pihak yang kalah untuk memenuhi klaim atau keputusan tersebut. Proses ini sering kali melibatkan pengambilan barang berharga seperti uang tunai, properti, atau aset lainnya dari pihak yang kalah dalam perselisihan hukum. Tujuan utama sita eksekusi adalah memastikan bahwa keputusan pengadilan dapat dijalankan dengan efektif dan pihak yang menang dapat memperoleh apa yang menjadi haknya berdasarkan hukum.

Sita eksekusi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan untuk menyita aset atau hak milik seseorang sebagai bagian dari proses pelaksanaan putusan pengadilan. Ada dua macam sita eksekusi yakni sita eksekusi yang langsung dan sita eksekusi yang tidak langsung. Sita eksekusi yang langsung diletakkan atas barang bergerak dan barang tidak bergerak milik debitur atau pihak yang kalah. Sedangkan sita eksekusi yang tidak langsung adalah sita eksekusi yang berasal dari sita jaminan yang telah dinyatakan sah dan berharga dan dalam rangka eksekusi otomatis berubah menjadi sita eksekusi.

Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diakui dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. HGB memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu tertentu. Namun, hak ini dapat menjadi objek sengketa apabila terjadi pelanggaran hukum atau adanya kepentingan pihak lain yang dilanggar.

Perbuatan melawan hukum sebagai gejala sosial dapat dirasakan langsung dan tidak langsung oleh masyarakat. Masalahnya terletak pada penilaian terhadap perbuatan yang telah dilakukan yang dihadapkan kepada kaedah–kaedah yang berlaku dalam masyarakat. Perbuatan yang dipandang oleh masyarakat sebagai suatu pelanggaran sosial, baik secara langsung maupun tidak langsung menimbulkan kerugian bagi masyarakat.[[4]](#footnote-4)

Seperti yang terjadi pada Ferry Jaya Triharto (Alm), sebagai Ayah atau pewaris dari para penggugat yakni, Valeria Tri, Angela Destha Cherie, Octavio Kevin dan Angelica Chiara. Semasa hidupnya Ferry sebagai pemohon Sita Eksekusi Lahan atau Tanah yang terletak di Kelurahan Way Halim, Bandar Lampung dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 14/KD yang telah berganti blanko Sertifikat HGB Nomor 1192/prm sebagai blangko pengganti Sertifikat HGB 14/KD, seluas78.537 M2, a/n PT. Way Halim Permai (selanjutnya disebut Objek Sengketa).

Permasalahan hukum ini terjadi berawal dari adanya Perselisihan Hubungan Industrial antara Ayah Para Penggugat/Almarhum Ferry dengan Tergugat I, yakni PT. Way Halim Permai sehingga permasalahan tersebut di putus dengan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Pengadilan Negeri Tanjung Karang dengan Nomor: 13/PL/G/PHI/PN.Tjk., tanggal 15 November 2006, yang kemudian dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No.207 K/PHI/2007, tanggal 30 Agustus 2007, dimana dalam putusan Mahkamah Agung tersebut Tergugat I yakni PT. Way Halim Permai dihukum untuk membayar kepada Ayah Para Penggugat/Almarhum Ferry sebesar Rp.187.161.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah). karena Tergugat I tidak juga melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung tersebut, maka Ayah Para Penggugat/Almarhum Ferry mengajukan Sita Eksekusi atas tanah milik Tergugat I yaitu lahan yang bersertifikat HGB 14/KD sebagaimana Sita Eksekusi Nomor:01/Eks-Sita/2009/PHI.TK., dan berkaitan dengan Sita Eksekusi tersebut Ayah Para Penggugat/Almarhum Ferry mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang kepada Tergugat II yakni Tommy Sanyoto, Tergugat III yakni Lindawati dan diputus dengan Putusan No.: 68/Pdt.G/2017/PN.Tjk., tanggal 21 November 2017, yang dikuatkan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 174 K/PDT/2019.

Ayah Para Penggugat/Almarhum mengajukan gugatan Perdata barulah kemudian Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 207 K/PHI/2007, tanggal 30 Agustus 2007), dengan menitipkan uang konsignasi kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, akan tetapi Ayah Para Penggugat/Almarhum Ferry belum menerima uang dimaksud, jadi setelah 10 (sepuluh) tahun dari Putusan PHI Mahkamah Agung berkekuatan hukum tetap barulah Tergugat I melakukan pembayaran melalui konsignasi kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang bahkan sampai sekarangpun Ahli waris Almarhum Ferry belum menerima uang dimaksud karena nilai uang tersebut adalah nilai uang sepuluh tahun yang lalu. Kemudian diketahui secara melawan hukum, tergugat I PT. Way Halim Permai telah melakukan tranksaksi jual beli atas obyek sengketa kepada tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, VII dan Tergugat VIII.

Dari uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan ingin mengangkat serta meneliti dan menyusun dalam penulisan skripsi dengan judul: **Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak. (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk).**

1. **METODE**

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dan pendekatan empiris. Pendekatan normatif ini dilakukan dengan melihat masalah hukum sebagai kaidah yang dianggap sesuai dengan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara studi kepustakaan terhadap hal-hal yang bersifat teoritis yaiu suatu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelah sumber hukum, asas- asas hukum dan pendapat sarjana serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendekatan Empiris yaitu pendekatan yang dilakukan melalui penelitian secara langsung terhadap objek penelitian dengan cara pengamatan observation dan wawancara interview yang berhubungan dengan masalah penelitian.

1. **PEMBAHASAN**

**TINJAUAN YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP KEGIATAN TRANSAKSI PEMINDAH-TANGANAN OBJEK SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DIATASNYA MASIH MELEKAT SITA EKSEKUSI SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN SECARA SEPIHAK.**

**(Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.TJK)**

1. **Faktor penyebab Pelaku melakukan Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak. (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

Berdasarkan hasil wawancara dengan advokad pada Kantor Hukum Ahmad Kurniadi & *Partners*, didapati keterangan mengenai faktor penyebab pelaku melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah yang diatasnya masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan secara sepihak (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk) terbagi dalam 2 faktor yang diantaranya yakni :

Faktor Perselisihan.

Faktor ini berawal dari perselihan antara ayah dari penggugat Valeria Tri, Angela Destha, Octavio Kevin, dan angelica Chaira yakni Alm. Ferry Jaya dengan tergugat I yakni PT. Way Halim Permai. Permasalahan tersebut diselesaikan melalui jalur pengadilan dengan diputuskanya putusan Mahkamah Agung RI. No.207 K/PHI/2007, tanggal 30 Agustus 2007 dimana dalam putusan Mahkamah Agung tersebut Tergugat I yakni PT. Way Halim Permai dihukum untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp.187.161.000,00.

* 1. Faktor Penggugat mengajukan Sita Eksekusi Atas Tanah Milik Tergugat I. Diketahui ayah penggugat dalam hal ini Alm. Ferry Jaya mengajukan Sita Eksekusi atas tanah milik Tergugat I yaitu lahan yang bersertifikat HGB 14/KD sebagaimana sita eksekusi pada hari Selasa tanggal 24 Februari 2009. Dikarenakan tergugat I tidak juga melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung mengenai pembayaran kepada ayah penggugat (Alm Ferry Jaya) sebesar Rp.187.161.000,00 tersebut.

Selanjutnya untuk mengetahui lebih lanjut mengenai faktor penyebabnya, penulis melakukan wawancara dengan Bapak Nurkholis selaku Pegawai Pertanahan Kota Bandar Lampung. Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 26 Juni 2024 tersebut, didapati keterangan mengenai faktor penyebab pelaku melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah yang diatasnya masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan secara sepihak (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk) terbagi dalam 2 faktor yang diantaranya yakni :

1. Faktor Minimnya Kepatuhan Tergugat I akan Etika Profesional.

Kurangnya etika profesional dalam mematuhi putusan pengadilan menjadi salah satu penyebab tergugat I melakukan Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak. Karena diputuskanya sita eksekusi tersebut menjadi salah satu faktor tergugat melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah secara sepihak, dimana perilaku tersebut tidak memiliki komitmen terhadap kepatuhan hukum atau etika profesional yang tinggi dan cenderung melanggar hukum demi mencapai tujuan dan kepentingan serta keuntungan sepihak.

1. Faktor Kurangnya Penegakan Hukum dan Pengawasan.

Salah satu faktor utama adalah minimnya penegakan hukum dan pengawasan yang efektif terhadap pelaksanaan putusan Mahkamah Agung. Meskipun terdapat putusan yang mengharuskan tergugat I untuk membayar kepada penggugat, namun tergugat I tidak melaksanakan putusan tersebut selama bertahun-tahun tanpa adanya tindakan penegakan hukum yang memadai. Hal ini mungkin membuat tergugat I merasa bisa mengambil risiko untuk melakukan transaksi jual beli tanah meskipun objek tersebut masih dalam sengketa dan terdapat sita eksekusi.

Berdasarkan uraian diatas, adapun analisa penulis mengenai faktor penyebab pelaku melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah yang diatasnya masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan secara sepihak (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk) yakni dikarenakan berawal dari adanya perselisihan antara ayah penggugat yakni Alm. Ferry Jaya dengan tergugat I selaku PT. Way Halim Permai. Dimana dalam permasalahan tersebut diputuskan oleh Majelis Hakim bahwa tergugat I harus membayar kepada ayah penggugat sebesar Rp.187.161.000,00. Namun tergugat I tidak melaksanakan putusan tersebut, sehingga ayah penggugat mengajukan sita eksekusi terhadap tanah milik tergugat I. Karena diputuskanya sita eksekusi tersebut menjadi salah satu faktor tergugat melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah secara sepihak. Minimnya kepatuhan tergugat I akan etik profesional dalam melaksanakan putusan Pengadilan juga menjadi faktor, karena kurangnya komitmen terhadap kepatuhan hukum atau etika profesional membuat Tergugat I cenderung melanggar hukum demi kepentingan pribadi. Selain itu, minimnya penegakan hukum dan pengawasan efektif terhadap putusan Mahkamah Agung memungkinkan tergugat I untuk mengambil risiko melakukan transaksi jual beli tanah yang masih dalam sengketa dan terkena sita eksekusi.

1. **Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Pelaku Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak. (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk).**

Pertimbangan Hakim dalam menjalankan fungsi hukumnya didasarkan pada beberapa landasan teori yang penting. Pertama, prinsip keadilan menjadi hal utama di mana hakim harus memastikan perlakuan yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu perkara. Keadilan ini mencakup penegakan hukum yang tidak memihak dan keputusan yang menghormati hak-hak yang sah. Selanjutnya, asas legalitas memastikan bahwa keputusan hakim didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku secara jelas dan tegas. Hakim juga harus mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan serta bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang terlibat, dengan tujuan memastikan kebenaran materiil dari fakta tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 1 April 2024 dengan Bapak Hendro Wicaksono selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Tanjung Karang, didapati keterangan mengenai Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Terhadap Pelaku Kegiatan Transaksi Pemindah-tanganan Objek Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diatasnya Masih Melekat Sita Eksekusi Sertifikat Hak Guna Bangunan Secara Sepihak. (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk) yakni dengan Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Para Tergugat dalam hal ini PT. Way Halim Permai sebagai Tergugat I, Tommy Sanyoto sebagai Tergugat II, Lindawati sebagai Tergugat III, Maryanti sebagai Tergugat IV, Budiman sebagai Tergugat V, Karina sebagai Tergugat VI, Yan Eko sebagai Tergugat VII, Betris Tri sebagai Tergugat VIII, dan PT. Way Halim Permai sebagai Turut Tergugat tersebut sebagaimana atas Eksepsi kewenangan mengadili Absolut yang diajukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah diperiksa dan dipertimbangkan serta diputus oleh Majelis Hakim dengan Putusan Sela pada tanggal 23 Januari 2023, yang amarnya menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat mengenai kewenangan mengadili absolut, menyatakan Pengadilan Negeri Tanjungkarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memerintahkan kepada Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini, serta menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Selanjutnya, Majelis Hakim mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dari Para Tergugat. Dimana dalam keterangan Tergugat I, bahwasanya telah melaksanakan isi putusan dengan menitipkan uang konsinyasi di Pengadilan Negeri Tanjung Karang, namun ternyata Pihak Penggugat Alm. Ferry Jaya belum menerima uang dimaksud, sehingga antara Para Penggugat selaku Ahli waris dari Almarhum Alm. Ferry Jaya masih ada hubungan hukum dengan Tergugat I dan Tergugat II.

Adapun terhadap keberatan Para Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat salah obyek, karena yang di sita Eksekusi adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: B.14/KD., sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, III, IV, V dan Tergugat VI, VII, VIII adalah berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:1192/Prm., sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:B.14/KD sudah habis masa berlakunya, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa obyek tanah sebagaimana disebutkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: B.14/KD dan sekarang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1192/Prm, menurut Majelis Hakim obyeknya tetap sama dan diatas tanah itulah melekat sita eksekusi, sehingga gugatan Para Penggugat tidak salah obyek.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat sebagai berikut: Majelis Hakim lebih dahulu mempertimbangkan apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan tidak secara suka rela dan mengulur-ulur waktu melaksanakan kewajibannya membayar upah Ferry Jaya sebagaimana isi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor: No13/PL/G/2006/PHI/PN.TJK., tanggal 22 November 2006 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor: 207 K/PHI/2007, tanggal 30 Agustus 2007.

Dimana dalam putusan Mahkmah Agung tersebut Tergugat I dihukum untuk membayar kepada Ayah Para Penggugat/Almarhum Feri Jaya sebesar Rp.187.161.000,00 (seratus delapan puluh tujuh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah). Karena Tergugat I tidak juga melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung tersebut, maka Ayah Para Penggugat/Almarhum Feri Jaya mengajukan Sita Eksekusi atas tanah milik Tergugat I yaitu lahan yang bersertifikat HGB 14/KD sebagaimana Sita Eksekusi Nomor:01/Eks Sita/2009/PHI.TK., dan berkaitan dengan Sita Eksekusi tersebut Ayah Para Penggugat/Almarhum Feri Jaya mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang kepada Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat dan diputus dengan Putusan No.: 68/Pdt.G/2017/PN.Tjk., tanggal 21 November 2017, yang dikuatkan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 174 K/PDT/2019, setelah Ayah Para Penggugat/Almarhum mengajukan gugatan Perdata barulah Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 207 K/PHI/2007, tanggal 30 Agustus 2007), dengan menitipkan uang konsignasi kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang (vide bukti T.I.-25 sampai dengan T.I.28), akan tetapi Ayah Para Penggugat/Almarhum Feri Jaya belum menerima uang dimaksud, jadi setelah 10 (sepuluh) tahun dari Putusan PHI Mahkamah Agung berkekuatan hukum tetap barulah Tergugat I melakukan pembayaran melalui konsignasi kepada Pengadilan Negeri Tanjung Karang bahkan sampai sekarangpun Ahli waris Almarhum Aferri belum menerima uang dimaksud.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Tergugat I terbukti tidak dengan segera dan suka rela memberikan apa yang menjadi hak Alm. Ferry Jaya/Ayah Para Penggugat, maka dengan demikian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan II, dan pebuatan Tergugat I dan II tersebut melanggar Hak Subyektif dari Ayah Para Penggugat serta bertentangan dengan asas kepatutan, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan transaksi jual beli tanah yang sedang menjadi sita Eksekusi. Dimana dalam pertimbangan hukumnya dinyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan jual beli atau pemindahan-tanganan tanah yang diatasnya masih melekat sita eksekusi, perbuatan itu adalah perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian peralihan hak yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, ketika tanah tersebut masih melekat sita eksekusi. Dimana pendapat Ahli yang diajukan oleh Tergugat IV sampai dengan VIII, juga menyatakan transaksi jual beli diatas tanah yang ada sita eksekusi dapat dikatakan sebagai melawan hukum. Berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga hal ini patut untuk dikabulkan.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Obyek sengketa yang disita menjadi Hak Milik Penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagaimana dipertimbangkan di awal, persengketaan yang timbul adalah berawal dari adanya perselisihan Hubungan Industrial, dan bukan sengketa kepemilikan tanah, tetapi tanah yang diletakkan sita eksekusi hanyalah sebagai jaminan pelunasan kewajiban Tergugat I untuk membayar apa yang menjadi hak dari Alm. Ferry Jaya selaku Ayah Para Penggugat. Berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan transaksi jual beli atas tanah yang masih melekat sita eksekusinya, maka dengan sendirinya segala surat-surat, akta-akta otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Para Penggugat atas obyek sengketa yang timbul atau bersumber dari perbuatan yang melawan hukum itu, menurut hukum batal demi hukum.

Selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan tuntutan ganti rugi materiil dan Immateriil, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum, dimana kerugian materiil merupakan kerugian yang senyatanya diderita dan dapat dihitung jumlahnya berdasarkan nominal uang. Berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat, benar bahwa Almarhum Aferi/Ayah Para Penggugat selama mengurus hak-haknya kepada Tergugat I, telah mengalami sakit dan di rawat di Rumah Sakit Immanuel Way Halim sampai meninggal dunia, maka hal tersebut dapat dikategorikan kerugian materiil. Walaupun Para Penggugat tidak mencantumkan adanya kerugian materil yang menyebabkan Almarhum Feryy/Ayah Para Penggugat sakit dan sampai meninggal dunia, namun karena ada bukti-bukti yang diajukan maka dapat dikabulkan.

Kemudian terhadap Para Pengugat memohon supaya Majelis Hakim menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menduduki tanah yang menjadi obyek sengketa untuk dikosongkan dan selanjutnya memohon agar tanah tersebut untuk diserahkan kepada Para Penggugat, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum yakni menyatakan sah dan berharga Sita Eksekusi yang diletakkan di atas tanah berperkara, maka kewajiban Para Tergugat untuk mengosongkan tanah obyek sita eksekusi.

Berdasarkan uraian di atas, adapun analisa penulis mengenai pertimbangan hakim yakni, hakim terlebih dahulu mempertimbangkan seluruh eksepsi dari para tergugat dan mempertimbangkan keterangan saksi -saksi dari Para Tergugat, kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum dan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat. Dimana dalam pertimbangan hakim berdasarkan bukti-bukti dan juga keterangan saksi beserta keterangan ahli, Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan Menyatakan batal demi hukum segala surat-surat, akta-akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Para Penggugat atas obyek sengketa yang sudah dialihkan haknya oleh Tergugat I.

**D. PENUTUP**

**1. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian-uraian bab di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor penyebab pelaku melakukan kegiatan tranksaksi pemindah-tangan objek sengketa jual beli tanah yang diatasnya masih melekat sita eksekusi sertifikat hak guna bangunan secara sepihak (Studi Putusan Nomor 182/Pdt.G/2022/PN.Tjk) yakni dikarenakan 4 faktor. Diantaranya faktor perselisihan, faktor penggugat mengajukan Sita Eksekusi atas tanah milik Tergugat I, faktor minimnya kepatuhan tergugat I akan etika profesioal, dan faktor kurangnya penegakan hukum dan pengawasan.
2. Pertimbangan Hakim yakni, hakim terlebih dahulu mempertimbangkan seluruh eksepsi dari para tergugat dan mempertimbangkan keterangan saksi -saksi dari Para Tergugat, kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh petitum dan mempertimbangkan apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat. Dimana dalam pertimbangan hakim berdasarkan bukti-bukti dan juga keterangan saksi beserta keterangan ahli, Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan Menyatakan batal demi hukum segala surat-surat, akta-akta baik otentik maupun dibawah tangan yang sifatnya mengalihkan dan atau mengurangi hak Para Penggugat atas obyek sengketa yang sudah dialihkan haknya oleh Tergugat I.

**2. Saran**

Berdasarkan uraian-uraian di atas maka penulis mempunyai beberapa saran yang dapat dijadikan masukan, yaitu:

1. Kepada Aparat Penegak Hukum, diharapkan agar dapat meningkatkan efektivitas dalam penegakan hukum terhadap putusan pengadilan yang tidak dipatuhi oleh pihak terkait. Penegakan hukum yang lebih ketat dan pengawasan yang lebih efektif terhadap pelaksanaan putusan pengadilan dapat mencegah terjadinya tindakan yang melanggar hukum.
2. Kepada Masyarakat, diharapkan agar dapat meningkatkan kesadaran akan pentingnya kepatuhan terhadap putusan pengadilan.

# DAFTAR PUSTAKA

1. **BUKU-BUKU**

Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendqftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.

Munir Fuady I. 2005. *“Perbandingan Hukum Perdata”*. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdulkadir Muhammad. 2002. “*Hukum Perikanan*”. Alumni,Bandung.

Salim HS. 2006.”*Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*”. Sinar Grafika, Jakarta.

Supriadi. 2010.”*Hukum Agraria*”. Sinar Grafika, Jakarta.

Muchsin, Imam Koeswahyono. 2007. *“Hukum Agraria Indonesia dalm Perspektif Sejarah”*. PT.Rafika Aditama, Bandung.

Rusmadi Murad. 1991. *Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan dan Penangan Kasus Tanah.* Sinar Grafika, Jakarta.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.

1. **UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN LAINYA**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (Hasil Amandemen).

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Nomor 1365-1380

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pemberian Hak Atas Tanah.

1. **KAMUS**

Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I.,M.H. 2016. *Kamus Istilah Hukum Populer Edisi Pertama*, Prenadamedia Group Divisi Kencana, Jakarta.

1. **SUMBER HUKUM LAINYA**

Anggalana, Zainab Ompu Jainah, I Wayan Nanda. 2021. *Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Tanah Lapangan Bola kab. Lampung Selatan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.g/2020/PN.Kla).* Jurnal Maqasidi, Volume 1, Nomor 2.

H.F.A.Volmar. 2004. “*Pengantar Study Hukum Perdata”* (Diterjemahkan Oleh I.S. Adiwinata). Rajawali Pers, Jakarta.

Mohamad Kharis Umardani. 2021. *“Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al-Qur’an dan Hadits) Secara Tidak Tunai.*  *Journal Of Islamic Law Studies* (JILS).

S. Endang Prasetyawati, Indah Satria, Joyya Grace Sianturi. 2022. *Tinjauan Yuridis Penutupan Akses Jalan Masuk di Tanah Reklamasi Pantai Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 96/Pdt/2021/PT.Tjk)*. Jurnal Pro Hukum, Gresik, Volume 11 Nomor 5.

Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT: Terhadap ak kta yang mengandung cacat Perspektif Negara Hukum*. Jakarta.

Suta Ramadan, Erlina B, Riyan Saputra. 2023. *Analisis Pertimbangan Hakim dalam sengketa Perbuatan Mengalihkan, Menjaminkan Secara Sepihak Harta Warisan (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2022/PN.Tjk)*. Jurnal Pagaruyung, Volume 7 Nomor 1.

1. S. Endang Prasetyawati, Indah Satria, Joyya Grace Sianturi. 2022. *Tinjauan Yuridis Penutupan Akses Jalan Masuk di Tanah Reklamasi Pantai Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 96/Pdt/2021/PT.Tjk)*. Jurnal Pro Hukum, Gresik, Volume 11 Nomor 5, hlm 702. [↑](#footnote-ref-1)
2. Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I.,M.H. 2016. *Kamus Istilah Hukum Populer Edisi Pertama,* Prenadamedia Group Divisi Kencana, Jakarta, hlm. 370. [↑](#footnote-ref-2)
3. Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendqftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta, hal. 76. [↑](#footnote-ref-3)
4. Suta Ramadan, Erlina B, Riyan Saputra. 2023. *Analisis Pertimbangan Hakim dalam sengketa Perbuatan Mengalihkan, Menjaminkan Secara Sepihak Harta Warisan (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2022/PN.Tjk)*. Jurnal Pagaruyung, Volume 7 Nomor 1, hlm 1. [↑](#footnote-ref-4)