

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan komponen terpenting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, bahkan pengaturan oleh Negara atas tanah diamanatkan secara tegas dalam konstitusi, yaitu pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut sebagai UUD NRI 1945, ketentuan tersebut mengatur bahwa bumi, air, serta kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Artinya bahwa bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya merupakan suatu karunia yang patut disyukuri dari Tuhan yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia untuk mencapai sebesar-besarnya bagi generasi yang mendatang dalam rangka mewujudkan kemakmuran seluruh masyarakat Indonesia sebagaimana tertera dalam TAP MPR RI Nomor IX/MPR/2001 tertanggal 9 November 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam¹.

Pentingnya tanah dalam kehidupan berbangsa, bermasyarakat dan bernegara tidak hanya mendorong pemerintah untuk menciptakan regulasi dalam rangka pemenuhan terhadap amanat konstitusi kita, namun juga mendorong masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pribadinya untuk melakukan penguasaan atas tanah. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, melalui Pasal 4 Pemerintah memberikan ruang kepada masyarakat (baik manusia maupun badan hukum) untuk menguasai tanah, pasal tersebut mengatur bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Mengenai hak itu, Pasal 16 UUPA memberikan penegasan mengenai hak-hak apa yang dapat diberikan oleh negara kepada masyarakat terkait masalah tanah, hak-hak tersebut antara lain:

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,

¹Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Tri Sakti, Jakarta, 2002, h.1.

- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pada Pasal 53, hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Mengenai hak-hak tersebut juga harus dilakukan pendaftaran sebagai bukti dari dimilikinya hak-hak atas tanah tersebut, hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang pada pokoknya menegaskan bahwa setiap hak atas tanah, untuk menjamin kepastian hukum harus dilakukan pendaftaran atasnya. Ketika sudah didaftarkan, pemerintah akan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berguna sebagai bukti pemegang hak atas tanah tersebut, surat tanda bukti ini berbentuk sertipikat.

Diantara berbagai jenis hak atas tanah tersebut, Hak Milik lah yang merupakan hak paling khusus, karenanya hak ini paling banyak dimiliki oleh warga negara Indonesia, ke-khususan hak milik juga ditunjukkan melalui Pasal 21 UUPA yang menegaskan bahwa hak milik adalah hak khusus yang hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia, jika warga negara asing atau warga negara campuran (dwi kewarganegaraan), ingin memiliki hak milik tersebut, maka ia harus menjadi warga negara Indonesia atau melepaskan salah satu kewarganegaraan asingnya.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, tanah merupakan salah satu komponen terpenting dalam kehidupan, maka jika seseorang ingin memenuhi kebutuhannya atas tanah, cara yang paling lazim adalah dengan cara memiliki tanah tersebut atau dengan kata lain, mempunyai hak milik atas tanah. Pasal 26 UUPA mengatur bahwa hak milik dapat didapatkan melalui jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan lain sebagainya. Dari beberapa cara memperoleh hak milik tersebut, pada prakteknya, jual-beli atas tanah lah yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat, karena pada faktanya, kebutuhan akan tanah setiap orang berbeda, tanah dari hibah, wasiat, atau pemberian menurut adat terkadang masih belum dapat memenuhi kebutuhan seseorang akan tanah, karenanya membeli dari pihak pemegang hak milik atas tanah yang lain adalah cara yang paling lazim dan banyak dilakukan.

Pada prakteknya, memang banyak terjadi kegiatan jual-beli atas tanah, namun proses jual-beli tersebut tidak sesederhana ketika kita ingin membeli sebuah barang di sebuah toko biasa. Dalam hukum keperdataan, dikenal juga hukum kebendaan. Dalam hukum kebendaan, dikenal adanya pembagian atas jenis-jenis benda yang ada. Dari berbagai pembagian-pembagian benda sebagaimana diatur di dalam KUHPerduta, maka “pembagian benda yang paling penting adalah pembagian benda menjadi benda bergerak (*roerend zaak*) dan benda tidak bergerak (*onroerend zaak*), ini karena menimbulkan berbagai akibat-akibat yang penting dalam hukum²”. Senada dengan itu, James Schouler menyatakan bahwa:

mobility is leading essential quality of personal property, in all systems of jurisprudence, as distinguished from real property. Things real, like lands, tress, and houses have fixed locality; they are immovable so to speak. But things personal, such as money, jewelry, clothing, household furniture, boats, and carriages are said to follow the person of the owner wherever he goes; they need not be enjoyed in any particular place; and hence they moveable. This fundamental division of property into immovable and movables is the primary and most obvious one; and to each class we find that a separate set of legal principles has been universally applied³.

Dalam bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai mobilitas merupakan kualitas esensial yang ada pada barang pribadi. Di semua sistem yurisprudensi itulah yang membedakannya dengan benda riil. Benda riil, seperti tanah, pepohonan, dan rumah memiliki lokasi yg tetap; Mereka tidak bisa bergerak. Tapi benda-benda pribadi seperti uang, perhiasan, baju, perabotan rumah, kapal, dan gerbong dikatakan mengikuti kemanapun pemiliknya pergi; mereka tidak dinikmati di tempat-tempat tertentu; karenanya mereka dapat bergerak. Pembagian fundamental atas benda tidak bergerak dan bergerak adalah yang paling utama dan paling jelas; dan dalam tiap pembagiannya kita menemukan bahwa pemisahan secara hukum atas benda seperti ini telah diterapkan secara universal.

Ketentuan mengenai pembagian antara benda bergerak (*roerend zaak*) dan benda tidak bergerak (*onroerend zaak*) di Indonesia, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut sebagai KUHPerduta. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 509 KUHPerduta, ketentuan Pasal tersebut menyatakan bahwa suatu benda dihitung termasuk benda yang bergerak karena sifatnya atau karena ditentukan oleh undang-undang. Suatu benda yang bergerak karena sifatnya, adalah benda yang dapat berpindah sendiri atau dapat dipindahkan.

²R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, h. 63.

³James Schouler, *Law of Personal Property*, Little Brown and Company, Boston, 1907, h. 7.

Selanjutnya, Pasal 511 KUHPPerdata juga mengatur bahwa tergolong benda bergerak karena ditetapkan oleh undang-undang ialah misalnya *vruchtgebruik*⁴ atau hasil panen, misalnya beras hasil panen ladang padi, dan lain sebagainya. Dari suatu benda tidak bergerak, *liefrenten*, penagihan mengenai sejumlah uang atau suatu benda yang bergerak, surat-surat sero dari suatu perseorangan perdagangan, surat-surat obligasi negara dan sebagainya. Sedangkan benda tidak bergerak (*Onroerend zaak*) menurut Subekti, “suatu benda dikategorikan sebagai benda tidak bergerak karena 2 hal yakni, karena sifatnya dan karena tujuan pemakaiannya⁵”.

Berdasarkan Pasal 506 KUHPPerdata, yang menjadi benda tidak bergerak karena sifatnya, yaitu :

- a. Tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
- b. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
- c. Pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
- d. Kayu belukar dari hutan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang;
- e. Pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari tanah rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

“Sedangkan yang dimaksud dengan benda tidak bergerak karena tujuan pemakaiannya adalah segala apa yang meskipun tidak sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan, dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu untuk waktu yg lama⁶”.

Berdasarkan Pasal 507 KUHPPerdata, yang termasuk barang tak bergerak karena tujuan adalah:

- a. Pada pabrik; barang hasil pabrik, penggilingan, penempaan besi dan barang tak bergerak semacam itu, apitan besi, ketek kukusan, tempat api, jambangan, tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk bagian parbik, sekalipun barang itu tidak terpaku;
- b. Pada rumah; Cermin, lukisan, dan perhiasan lainnya bila dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar, atau plesteran suatu ruangan, sekalipun barang itu tidak terpaku;

⁴Dalam bahasa Indonesia, *vruchtgebruik* dapat diartikan sebagai hasil panen. Misal, Beras hasil panen lading padi, dan lain sebagainya.

⁵R Subekti, *Op.Cit.*

⁶R Subekti, *Op.Cit*, h.62

- c. Dalam pertanian; lungkang atau tumbuhan pupuk yang dipergunakan untuk merabuk tanah; kawan burung merpati; sarang burung yang biasa dimakan selama belum dikumpulkan, ikan yang ada di dalam kolam;
- d. Runtuhan bahan bangunan yang dirombak, bila dipergunakan untuk pembangunan kembali;
- e. Semua barang yang oleh pemiliknya dihubungkan dengan barang tak bergerak guna dipakai selamanya.

Berdasarkan paparan tersebut, jelas terdapat perbedaan yang cukup mencolok antara apa yang disebut sebagai benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tidak sampai situ, adanya perbedaan tersebut secara otomatis menimbulkan akibat hukum. Namun bukan berarti perbedaan tersebut dilakukan tanpa alasan, adanya perbedaan tersebut juga memberikan manfaat. “Manfaat perbedaannya dapat ditinjau dari sudut penyerahannya, penguasaannya, kadaluwarsanya, pembebanannya, dan juga mengenai penyitaannya⁷”. Perbedaan yang paling mencolok terletak pada proses penyerahannya. Bagi benda bergerak dalam KUHPerdara diatur bahwa penyerahan atas benda bergerak dilakukan dengan cara penyerahannya nyata (*feitelijk levering*), ini berarti penyerahan tersebut dilakukan dari tangan ke tangan. Sedangkan terhadap benda tidak bergerak, penyerahan tersebut dilakukan melalui lembaga balik nama, ini berarti bahwa benda tersebut tidak diserahkan secara nyata, benda tersebut tidak berpindah dan tetap ditempat aslinya, namun bukti penguasaan atas benda tersebutlah yang berganti nama, dalam hal penyerahan atas tanah, maka sertifikat tanah tersebut lah yang berganti nama.

Kembali ke permasalahan jual-beli, ketentuan mengenai jual-beli atas tanah diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Melalui ketentuan Pasal tersebut, mempertegas pendapat sebelumnya yang menyatakan bahwa penyerahan atas benda tidak bergerak ialah dengan melakukan ganti nama atas bukti kepemilikan tanah tersebut, ini berarti terjadi peralihan hak antara pemilik sebelumnya ke pemilik berikutnya. Tidak hanya itu, kegiatan jual-beli atas tanah sebelum terjadi peralihan hak dengan mengganti nama pemilik sertifikat (bukti kepemilikan atas tanah) harus didaftarkan terlebih dahulu yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini

⁷Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak yang memberi Kenikmatan*, Ind-Hill-Co, Jakarta, 2005, h. 40.

berarti telah terjadi beberapa proses sebelum adanya balik nama tersebut. Proses tersebut antara lain, jual-beli, pembuatan akta jual-beli, lalu penggantian nama atau balik nama oleh pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Melalui penjelasan ketentuan tersebut, jelas bahwa jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian, dimana disana terdapat suatu prestasi yaitu untuk menyerahkan suatu barang tertentu, dan kontraprestasi yaitu membayar harga yang dijanjikan atau sebaliknya. “Perikatan memang erat hubungannya dengan prestasi yang menjadi elemen penting dalam perikatan, karena prestasi mempresentasikan janji yang harus dilakukan sesuai isi perikatan, misalnya *prestatie het na komen van iets*, yaitu perbuatan menepati janji pembayaran⁸”.

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*. Sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Pengertian perjanjian atau perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota, yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih⁹.

“Soebekti yang mengemukakan pengertian perjanjian yang lebih luas, yaitu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal¹⁰”.

Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak sedikit-dikitnya dua orang (subjek).
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu (konsensus).
- c. Ada objek yang berupa benda.
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan).
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan¹¹.

Senada dengan hal tersebut, Herlin Budion menyatakan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Kata sepakat dari dua pihak atau lebih;
- b. Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;

⁸Yan Pramdy Pusta, *Kamus Hukum Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, h. 680.

⁹Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008, h. 338.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta, 2002, h. 1.

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h.224-225.

- c. Keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
- d. Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik; dan
- e. Dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan¹².

Melalui penjelasan di atas, jelas bahwa jual-beli atas tanah sejatinya merupakan suatu perjanjian yang tunduk pada hukum perdata (KUHPperdata), walaupun paska berlakunya UUPA, hal-hal pokok tentang perjanjian sekalipun itu berhubungan dengan masalah tanah, tetap harus memperhatikan kaidah-kaidah perjanjian yang sudah diatur secara tegas dalam KUHPperdata.

Pada praktiknya, ada beberapa istilah yang digunakan dalam melakukan jual-beli tanah. Istilah-istilah tersebut biasanya disebut oleh seorang notaris atau PPAT dalam kaitannya dengan proses jual-beli tanah. Istilah-istilah tersebut antara lain:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ialah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai dasar pengikatan sementara sebelum dibuatnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Biasanya PPJB berisi kesepakatan antara para pihak (penjual dan pembeli) untuk menjual suatu objek (tanah) dengan disertai pemberian tanda jadi. Biasanya PPJB merupakan akta di bawah tangan, artinya tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT).
- b. Pengikatan Jual Beli (PJB), ialah kesepakatan antara penjual untuk menjual miliknya (tanah) kepada pembeli yang dibuat dengan sebuah akta notaris. Biasanya PJB dibuat dengan alasan belum lunasnya pembayaran oleh pihak pembeli atau belum dibayarkannya segala administrasi yang harus dipenuhi kedua belah pihak. Ada dua jenis PJB, yaitu PJB lunas dan PJB tidak lunas. PJB lunas biasanya dibuat ketika sudah terjadi pelunasan oleh pembeli atas objek yang dibelinya dari penjual, namun belum bisa dilaksanakan AJB karena hal-hal tertentu yang belum diselesaikan, misalnya belum dilakukan pembayaran atas BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), sertipikat masih dalam pengurusan, dan lain-lain. Sedangkan PJB tidak lunas ialah PJB yang dibuat apabila pembayaran atas objek jual-beli belum dilunasi oleh pembeli. Biasanya dalam PJB tidak lunas, dicantumkan jumlah uang muka yang akan dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, termin pembayaran, mekanisme pembayaran, tenggang waktu pelunasan serta saksi-saksi yang disepakati apabila dikemudian hari ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi. Saat pelunasan, PJB tidak lunas harus ditindaklanjuti dengan dibuatnya AJB.
- c. Akta Jual Beli (AJB), ialah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan

¹²Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 5.

AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. AJB berfungsi sebagai dasar untuk melangkah ke tahap selanjutnya, yaitu adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau lazim dikenal dengan istilah balik nama. Dengan selesainya balik nama sertipikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli¹³.

Sebenarnya jika diamati penjelasan di atas, terdapat tahapan atau tingkatan sebelum terjadinya balik nama dalam jual-beli tanah, artinya terdapat berbagai proses dalam peralihan haknya. Proses itu secara urut dimulai dengan adanya PPJB hingga menuju AJB, ketika AJB telah dibuat dan ditanda tangani para pihak yang bersangkutan, maka proses peralihan hak dengan cara balik nama atas bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) bisa dilakukan. Idealnya, proses-proses inilah yang harus dilalui para pihak dalam jual-beli tanah.

Permasalahannya, tidak semua proses jual-beli tanah berjalan dengan lancar. Tidak jarang pula terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak yang terlibat di dalamnya. Misalnya, terdapat kebohongan dari pihak penjual ke pembeli atas status tanah yang akan dijual. Salah satu peristiwa tersebut pernah terjadi ketika keluarga penulis melakukan jual-beli tanah di kabupaten kendari. Setelah proses PPJB selesai dan PJB lunas telah dibuat, ternyata ditemukan bahwa tanah yang dijual merupakan tanah yang dalam putusan pengadilan merupakan harta gono-goni yang dijual tanpa sepengetahuan salah satu pihak yang berhak. Permasalahan lain yang sering terjadi ialah apabila tanah yang dijual merupakan harta warisan yang harusnya dibagi rata, namun dijual oleh salah satu pihak. Tentu karena ada kebohongan-kebohongan semacam ini, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak adanya persetujuan dari semua pihak yang terlibat. Setidak-tidaknya permasalahan tersebut telah memiliki solusi hukum yang dapat ditempuh. Namun, pada prakteknya permasalahan mengenai jual-beli tanah tidak hanya dalam proses sebelum dibuatnya Akta Jual Beli, paska dibuatnya Akta Jual Beli, ternyata terdapat permasalahan juga. Salah satu permasalahan tersebut adalah ketika telah terjadi proses jual-beli tanah, hingga dibuatnya Akta Jual Beli, sebelum proses balik nama selesai kemudian tanah tersebut disita oleh negara karena berasal dari tindak pidana, korupsi misalnya.

Salah satu kasus serupa yang pernah terjadi adalah kasus korupsi yang melibatkan rumah mantan Kepala Badan Reserse Kriminal Polri Komjen Pol (Purn) Susno Duadji, rumah tersebut diancam disita dan dilelang Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan. Sebab kala itu terpidana kasus korupsi dana pengamanan Pilkada Jawa Barat

¹³<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses pada 20 Oktober 2018, Pukul 17:00 WIB.

2008 dan suap penanganan perkara PT Salmah Arowana Lestari itu belum melunasi uang pengganti yang wajib ia bayarkan. Dalam kasus tersebut, Susno dipidana 3,5 tahun penjara, selain itu, ia juga wajib untuk membayar sejumlah uang ganti kerugian sebesar 4.2 miliar. Namun waktu itu ia baru membayar uang ganti rugi sebesar 1.5 miliar. Rencananya penyerahan rumah tersebut akan dilakukan pada hari Selasa 28 Januari 2014 guna dilelang untuk pembayaran ganti kerugian yang belum dibayarkan Susno, namun penyerahan itu batal dilakukan karena rumah itu ternyata sudah dibeli oleh Hunardy seharga 4.7 miliar, dengan pembayaran uang muka sebesar 1 miliar.

Dalam kasus ini tidak jelas apakah sudah dibuat Akta Jual Beli atau balik nama, mengingat pada faktanya ternyata Akta Jual Beli (AJB) tidak selalu dibuat ketika telah dilakukan pelunasan baik terhadap objek maupun segala pajak atau bea yang harus ditanggung para pihak. Namun, kasus ini tidak berlarut karena Susno memberikan uang 1 miliar yang merupakan uang muka atas pembelian rumah mewah miliknya oleh Hunardy kepada Kejari Jakarta Selatan. Segalanya akan jadi kasus yang berbeda apabila Susno tidak membayarkan uang tersebut kepada Kejari Jakarta Selatan, atau mungkin saja karena belum terjadi proses balik nama atas rumah tersebut walau sudah dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), mau tidak mau, rumah tersebut masih berstatus milik Susno dan bisa jadi menjadi objek sitaan oleh Negara. Hal ini juga mengacu pada penjelasan sebelumnya bahwa kepemilikan atas benda tidak bergerak dibuktikan dengan sebuah surat atau akta bukti kepemilikan, dalam hal kepemilikan atas tanah, maka dibuktikan melalui Sertipikat Hak Milik (SHM).

Berdasarkan fakta hukum yang ada pada masyarakat terbukti perjanjian jual beli mengandung banyak persoalan yang harus ditanggung baik oleh penjual ataupun pembeli dari bidang tanah yang dimaksud, diantaranya adalah persoalan terkait dengan sertipikat yang dimungkinkan ternyata ada lebih dari satu sertipikat terhadap objek yang dimaksud. Kondisi itu tentunya bisa melahirkan kerugian baik bagi pembeli maupun penjual ataupun persoalan-persoalan lain terkait dengan peralihan hak setelah terjadinya proses jual beli secara legal formal.

Penelitian ini akan membahas permasalahan mengenai kekuatan Akta Jual Beli tanah apabila menghadapi permasalahan dengan Negara yang akan melakukan sita terhadap objek jual beli tersebut. Negara sebagai suatu instansi harus diutamakan kepentingannya, namun di lain sisi, asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik dimiliki oleh pembeli atau pihak yang terlibat dalam jual-beli juga harus diperhitungkan, apalagi ketika sudah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) semestinya para pihak telah melakukan pembayaran pajak atau bea yang diperlukan kepada Negara, misalnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada faktanya tidak jarang, kepentingan-kepentingan negara dapat menelikung kepentingan swasta. Misalkan saja sebidang tanah yang dibebankan hak tanggungan sebagai jaminan di

bank akan tetap dirampas apabila fiskus pajak menyatakan bahwa tanah tersebut harus disita Negara guna pelunasan hutang pajak. Tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai hal ini merupakan landasan penulis dalam membuat penelitian ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis menarik beberapa permasalahan antara lain:

1. Bagaimana kekuatan akta jual beli tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara?
2. Bagaimana akibat hukum akta jual beli tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari dibuatnya penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui dan menjelaskan bagaimana kekuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara.
2. Mengetahui dan menjelaskan bagaimana akibat hukum yang akan terjadi pada Akta Jual Beli (AJB) tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara, termasuk juga bagaimana perlindungan terhadap para pihak atas akibat tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

A. Manfaat Teoritis

Penelitian ini secara teoritis bermanfaat sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan Hukum keperdataan khususnya dalam permasalahan jual-beli tanah.

B. Manfaat Praktis

1. Penelitian ini dapat membantu para pihak untuk mengerti dan memahami kekuatan akta jual beli (AJB) yang telah dibuat oleh PPAT apabila dikemudian hari terdapat permasalahan-permasalahan hukum yang bersinggungan dengan akta jual beli tersebut;
2. Penelitian ini juga dapat menjadi rujukan bagi penegak hukum apabila dikemudian hari diketemui kasus yang melibatkan penyitaan tanah hasil tindak pidana, namun objek penyitaan tersebut (tanah) telah terikat dalam sebuah akta jual beli (AJB).

1.5 Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi¹⁴. Penelitian ini dilakukan guna mencari kebenaran koherensi terkait permasalahan antara para pihak dalam jual-beli tanah serta aparat penegak hukum yang terlibat dalam peristiwa tersebut. Oleh karena itu penelitian ini berfokus kepada kesesuaian antara peraturan yang satu dengan yang lainnya, yang meliputi peraturan hukum dalam bidang keperdataan, pidana, dan hukum administrasi.

b. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah¹⁵ ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*, *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (BRV)*, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta putusan-putusan dan produk perundang-undangan yang terkait dengan objek yang diteliti.

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi, Pendekatan konsep dilakukan dengan menelaah konsep-konsep yang berkaitan dengan isu yang dihadapi. Pendekatan konsep dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi¹⁶.

¹⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2010, h.35

¹⁵Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-7, Kencana Media Group, Jakarta, 2011, h.133

¹⁶*Ibid*, h.177

c. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer

Yaitu jenis bahan hukum yang merupakan bahan berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul yang dipakai dalam penelitian ini. Bahan hukum tersebut antara lain:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Bergerlijk Wetboek*).
- c. *Herzien Indlandsch Reglement*.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok Agraria.
- e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- f. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
- g. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHP).
- h. *Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering* (BRV).
- i. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar-dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi:

- a. Buku-buku ilmiah di bidang hukum.
- b. Makalah-makalah.
- c. Jurnal ilmiah.
- d. Artikel ilmiah.

d. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan menganalisis. Kemudian menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, selanjutnya dilakukan analisis terhadap kasus terkait dan peraturan perundang-

undangan tersebut dengan melakukan penafsiran terhadap undang-undang, untuk kemudian ditarik kesimpulan dari hasil analisis tersebut.

e. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penulis dalam analisis bahan hukum menggunakan teknik analisis dengan cara penafsiran, penalaran, dan argumentasi hukum, dengan menggunakan logika deduktif. Logika deduktif atau pengelolaan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

1.6 Sistematika Penelitian

Penulisan hasil penelitian ini disusun secara sistematis yang terdiri dari 4 (empat) bab. Masing-masing bab terdiri atas sub bab agar diperoleh penjelasan ruang lingkup dan elemen permasalahan secara jelas dan lengkap dari skripsi ini. Adapun sistematika penulisan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : Berisi uraian tentang pendahuluan, yang didalamnya meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : Berisi uraian tentang tinjauan pustaka, yang meliputi tinjauan mengenai pengertian: Perjanjian, Jual Beli, Pertanahan, dan Penyitaan.

BAB III : Berisi tentang pembahasan dari skripsi ini, berisi uraian hasil penelitian mengenai rumusan masalah pada penulisan skripsi ini, yakni bagaimana kekuatan akta jual beli tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara dan Bagaimana akibat hukum akta jual beli tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara.

BAB IV : Penutup, dalam bab ini dipaparkan simpulan dari penelitian yang merupakan jawaban atas rumusan masalah yang ada, dan saran berdasarkan simpulan penelitian ini.