

BAB IV PENUTUP

4.1. Simpulan

Berdasarkan paparan permasalahan yang telah penulis bahas dalam bab sebelumnya, maka penulis menarik beberapa kesimpulan, antara lain:

- 4.1.1 Mengenai kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang objeknya menjadi barang yang disita oleh Negara, kekuatan akta tersebut tetaplah sangat kuat karena Akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebagaimana penulis jabarkan sebelumnya merupakan Pejabat Umum (*openbaar amtenaar*) dan karena ia adalah seorang Pejabat, maka tindakan yang dilakukan ketika membuat akta tersebut merupakan tindakan jabatan (*ambts handelingen*), terlebih Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan. Karenanya yang dibuatnya merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Namun demikian, akta tersebut bukanlah merupakan objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara karena berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat perdata bukanlah merupakan Objek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara.
- 4.1.2 Mengenai akibat hukum akta jual beli tanah yang objeknya disita oleh negara, akta tersebut tetap sah dan mengikat para pihak yang ada di dalamnya, terlebih jika dalam kegiatan jual beli tanah tersebut, pembeli merupakan pembeli yang beritikad baik dengan kriteria sebagai mana ditentukan berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Terhadap pembeli yang beritikad baik tersebut haknya harus dilindungi, terlebih penjual juga harus menjamin bahwa benda yang ia jual aman dari segala hal. Namun apabila tetap terjadi permasalahan, terhadap pembeli yang dirugikan haknya, dapat diajukan *Derden Verzet* atau perlawanan yang dilakukan pihak ketiga terhadap putusan pengadilan yang merugikan haknya, dalam hal ini putusan yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan hasil tindak pidana yang semestinya menjadi objek sitaan. Pembeli selaku pihak ketiga yang dirugikan dapat menjadikan Akta Jual Beli Tanah yang merupakan bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual ke pembeli.

4.2. Saran

Berdasarkan paparan pembahasan dan juga kesimpulan yang telah dijelaskan penulis sebelumnya, maka penulis memberikan saran:

- 4.2.1 Untuk penjual harusnya benar-benar menjamin bahwa benda yang akan dijualnya merupakan benda yang benar-benar aman, dalam kaitannya dengan kasus ini yaitu tanah, harus benar-benar jujur kepada pembeli mengenai status tanah tersebut atau darimana tanah tersebut dibeli. Tidak boleh ada unsur paksaan (*dwang*), kesesatan (*dwaling*), kebohongan (*bedrog*).
- 4.2.2 Untuk pembeli harus benar-benar teliti dalam membeli, harus ditelusuri secara cermat mengenai bagaimana status tanah tersebut, siapa yang menjual dan apakah dalam harga yang wajar atau tidak. Pembeli harus selalu memperhatikan ini agar dianggap atau dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang haknya harus dilindungi oleh hukum.