

# **Kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang Objeknya Kemudian Disita oleh Negara**

Oleh :

**Mokhammad Rifki**

**Fakultas Hukum**

**Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Jalan Semolowaru Nomor 45, Surabaya 60188, Indonesia**

**082231111689, rifky.itcamp@gmail.com**

## **Abstrak**

Pada prinsipnya, tanah merupakan komponen terpenting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Bahkan konstitusi Negara kita UUD NRI 1945 mengatur khusus tentang tanah yang terejawentahkan dalam Pasal 33 ayat (3). Pentingnya tanah mendorong seluruh warga Negara untuk memiliki hak tanah. Salah satu hak tanah tersebut ialah hak kepemilikan tanah. Hak tersebut sendiri sangat penting dan sangat khusus. Hak milik sendiri yang ditegaskan pada Pasal 26 UUPA dapat diperoleh melalui penukaran, jual-beli, penghibahan, pemberian menurut adat, pemberian dengan wasiat, dsb. Akan tetapi pada prakteknya perolehan hak atas tanah melalui wasiat, hibah, ataupun melalui adat acap kali tidak cukup untuk memenuhi kebutuhan hak atas tanah seseorang atau badan hukum, karenanya sering kali jual beli atas tanah sering terjadi. Jual beli tanah berbeda dengan jual beli atas benda bergerak, tanah yang merupakan benda tidak bergerak ketika dia beralih haknya melalui jual beli, harus dibuktikan dengan sebuah akta peralihan hak, karena kepemilikan benda tidak bergerak bukan dinilai dari siapa yang menguasai, melainkan siapa yang bisa membuktikan hak tersebut. Namun proses jual beli tersebut tidak terus menerus berlangsung dengan baik, maraknya kasus tindak pidana terkhusus korupsi dan pencucian uang pada akhirnya menimbulkan masalah, jika ia telah beralih ke dalam bentuk lain, misalnya uang hasil tindak pidana tersebut dipergunakan untuk membeli tanah, kemudian tanah tersebut, dijual kembali ke orang lain, lantas bagaimana kekuatan akta jual beli antara pelaku tindak pidana yang objek (tanah) merupakan barang yang akan disita oleh negara, bagaimana kekuatan akta tersebut, bagaimana akibat hukumnya.

Dalam penelitian ini, penulis akan menganalisa mengenai permasalahan kekuatan akta jual beli yang kemudian objeknya disita oleh negara dan bagaimana akibat hukumnya. Dalam menyelesaikan permasalahan tersebut, penulis menggunakan metode pendekatan konsep, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus, guna menyelesaikan permasalahan tersebut.

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa akta tersebut adalah akta yang kuat karena merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang merupakan pejabat umum, juga mengenai akibat hukumnya, akta tersebut akan tetap berlaku sebagaimana mestinya karena akta tersebut merupakan bukti peralihan hak, dan dalam hukum keperdataan dikenal konsep perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, serta terdapat upaya hukum untuk menyelesaikan masalah itu, yaitu melalui *Derden Verzet* atau perlawanan oleh pihak ketiga.

**Kata Kunci :** Akta Jual Beli, PPAT, Perlindungan Terhadap Pembeli.

*In principle, land is the most important component in community life, nation and state. Even our country's constitution of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia (the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia) provides specific arrangements regarding land which are implemented in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution of NRI. The importance of the land encourages all citizens to own land rights. One of the rights to the land is property rights. Own property rights are very important and very special, so ownership of them is one of the fundamental things in the life of society, nation and state. Own property as stipulated in Article 26 of the Law of the Republic of Indonesia Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Basic Regulations can be obtained through buying and selling, exchange, granting, giving with a will, giving according to custom, etc. However, in practice the acquisition of land rights through wills, grants, or through adat is often not enough to fulfill the needs of land rights of*

*a person or legal entity, therefore often buying and selling land often occurs. Buying and selling on land is different from buying and selling of movable objects, land which is a moving object when it shifts its rights through buying and selling, must be proven by a transfer of deed, because ownership of immovable objects is not judged by who controls, but who can prove that right. However, the buying and selling process does not continue well, the rampant criminal cases especially corruption and money laundering eventually cause problems, if he has switched to another form, for example the proceeds of crime are used to buy land, then the land, resold to another person, then how is the power of sale and purchase deed between the offender whose object (land) is an item that will be confiscated by the state, how is the power of the deed, what are the legal consequences.*

*In this study, the author will analyze the problem of the strength of the sale and purchase deed which is then confiscated by the state and what the legal consequences are. In resolving these problems, the author uses the concept approach method, legislation approach, and case approach, to resolve these problems.*

*The results of this study are that the deed is a strong deed because it is an authentic deed made by a Land Deed Officer who is a public official, also regarding its legal consequences, the deed will remain valid as it is because the deed is proof of transfer of rights, and in Civil law is known as the concept of protection against buyers who have good intentions, and there are legal efforts to clarify the issue, namely through Derden Verzet or resistance by third parties.*

*Keywords: Buy and Sell Deed, Land Deed Officer, Protection of buyers.*

## **PENDAHULUAN**

Jual beli tanah adalah hal yang tidak terelakkan. 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 diketemukan 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 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.

Penulis akan membahas permasalahan mengenai kekuatan AJB 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. Pada faktanya tidak jarang, kepentingan-kepentingan negara dapat menelungki 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.

### **Rumusan Masalah**

- 1) Bagaimana kekuatan AJB yang objeknya kemudian disita oleh negara?
- 2) Bagaimana akibat hukum AJB yang objeknya kemudian disita negara?

### **PEMBAHASAN**

#### **1. Kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang Objeknya Kemudian Disita Oleh Negara**

##### **A. Pengertian Akta**

Dalam bahasa Romawi, akta disebut sebagai *instrumenta forensia/gesta*, juga disebut sebagai *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai macam kata di atas kemudian muncul kata-kata *actus inseri*, *publicare* dan *insinuari*, yang artinya mendaftarkan secara public.<sup>1</sup> Sedangkan dalam bahasa Belanda, akta disebut sebagai *acte* yang menurut pendapat para ahli mempunyai 2 arti, yaitu perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandelingen*) dalam artian suatu tulisan yang dibuat untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu, berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu. Sejalan dengan itu, menurut Pitlo, akta disebut sebagai surat yang ditandatangani, dipergunakan oleh orang untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Secara etimologi,

---

<sup>1</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, h.252.

menurut S.J. Fachema, kata-kata “akta” berasal dari bahasa latin *acta* yang berarti *geschrift* atau surat.<sup>2</sup> Menurut R. Subekti dan R Tjitro Sudibo, berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>3</sup>

Di Indonesia, ketentuan mengenai akta diatur dalam Paasal 1867 KUHPPerdata, dalam ketentuan Pasal tersebut diatur mengenai dua jenis akta, yaitu:

#### 1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan oleh negara, melalui ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 165 HIR dan 285 Rbg, akta otentik ialah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka. Selain itu, dalam Pasal 101 (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pihak-pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapatkam hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta. Akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian formal dan materiil.

Akta otentik sebagai bukti perbuatan hukum atau peristiwa hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu :<sup>4</sup>

##### Akta Notaris

Menurut Pasal 1 angka 7 UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah oleh UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang dimaksud dengan Akta Notaris, akta yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk,tata cara yang ditetapkan dengan Undang-Undang.

#### b) Akta yang dibuat oleh bukan Notaris

Akta yang dibuat oleh bukan notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang selain notaris yang ditetapkan dengan undang-undang, misalnya akta perkawinan, akta kelahiran, atau akta kematian yang dibuat oleh kantor catatan sipil(KCS).

Menurut F. Eka Sumarningsih, bentuk akta otentik dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>5</sup>

#### a) Akta *Partij* atau Akta Pihak.

adalah akta yang dibuat di hadapan notaris, artinya akta yang dibuat berdasarkan keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstantir oleh notaris untuk dibuatkan akta.

#### b) Akta *relaas* atau akta pejabat

---

<sup>2</sup> Sharjono, *Varia Peraduan Tahun XI Nomor 123, Sekilar Tinjauan Akta Menurut Hukum*, 1995, h.128.

<sup>3</sup> R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kamus Hukum Pradya Paramita*, Jakarta, 1980, h.9.

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2017, h.130

<sup>5</sup> F. Eka Surmaningsi, *Peraturan Jabatan Notaris, Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, h.7

yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum (Notaris) yang memuat uraian secara otentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh notaris sendiri, misalnya berita acara rapat umum pemegang saham (RUPS).

## 2. Akta di Bawah Tangan

Menurut Pasal 101(b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa yang tercantum di dalamnya. Akta di bawah tangan, disebutkan dalam Pasal 1874 BW menyatakan bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan akta di bawah tangan adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak yang ditandatangani di bawah tangan, yang dibuat tidak dengan perantara pejabat umum.<sup>6</sup> Akta di bawah tangan adalah akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang, yang ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehinggasesuai dengan pasal 1857 BW, akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan yang sama dengan akta-akta otentik.

## B. Sifat Akta yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai sifat akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah digambarkan dalam beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain:

1. Ketentuan dalam PP. No. 37 Tahun 1998 yang menyebutkan mengenai akta otentik yaitu:
  - a. Pasal 1 angka 1, Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
  - b. Pasal 3 ayat (1), menjelaskan untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
2. Ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN(Badan Pertanahan Nasional) Nomor 1 Tahun 2006 yang menyebutkan akta autentik, yaitu:
  - a. Pasal 1 angka 1, Pejabat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
  - b. Pasal 3 ayat (1), Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
  - c. Pasal 58,

---

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, h.121

- (1) Akta autentik, surat di bawah tangan, atau doumen lainnya yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah.
- (2) Akta autentik, surat di bawah tangan, atau dokumen lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
  - a) Akta atau surat kuasa dari pihak yang berwenang melaksanakan perbuatan hukum;
  - b) Akta atau surat persetujuan yang menurut peraturan diperlukan sebagai dasar kewenangan penghadap atau yang memberi kuasa kepada penghadap untuk melakukan perbuatan hukum, misalnya persetujuan suami atau istri mengenai tanah kepemilikan bersama;
  - c) Akta atau surat yang memuat bentuk pemberian kewenangan lain;
  - d) Surat atau peta yang menjelaskan objek perbuatan hukum yang bersangkutan.

Jika diamati ketentuan-ketentuan Pasal tersebut, sebenarnya satu hal yang harus diperhatikan adalah bahwa membuat akta merupakan sebuah **Kewenangan** bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seperti yang penulis paparkan sebelumnya nomenklatur kewenangan lazim dipakai dalam hukum tata negara atau hukum administrasi untuk mendefinisikan kemampuan pejabat tata usaha negara untuk bertindak dalam ranah hukum publik. Alasan lain adalah penggunaan kata Pejabat untuk menyebut seorang yang berkewenangan untuk membuat akta tanah. Pejabat sebenarnya adalah istilah yang dipakai untuk menyebut seseorang yang memiliki jabatan. Jabatan disebut dengan beragam istilah, di antaranya 'badan/organ', 'badan administratif', 'subjek hukum' menurut hukum publik, 'badan hukum', atau 'badan menurut hukum publik'.<sup>7</sup> Menurut hukum tata negara positif, badan/organ administrative adalah setiap orang dan setiap dewan/collage yang memegang suatu kekuasaan umum.<sup>8</sup> Namun demikian, jabatan sebagai subjek hukum tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri dan harus diwakili oleh pihak lain yang disebut sebagai pejabat.<sup>9</sup> Hal ini berarti bahwa jabatan dan pejabat bukanlah hal yang dapat dipisahkan. karena walaupun merupakan subjek hukum dalam hukum tata negara, namun esensinya jabatan hanyalah hal yang mati, yang hanya dapat menjalankan hak dan kewajiban hukumnya (*amtshandelingen*) jika ada pejabat. Akan tetapi keduanya merupakan dua entitas yang terpisah. Karenanya harus dibedakan antara tindakan pejabat dalam menjalankan jabaran (*amtshandelingen*) dengan tindakan manusia (*naturilijk person*) sebagai pribadi (*prive handelingen*) sekalipun ia adalah seorang pejabat.

Kemudian mengenai kewenangan, pada faktanya memang istilah kewenangan merupakan istilah yang lazim dipakai dalam kepustakaan hukum tata negara dan hukum administrasi, akan tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa istilah tersebut dipakai tidak dalam ranah tersebut, karena dalam kehidupan sehari-hari dalam ranah hukum keperdataanpun istilah kewenangan dipakai. Misalnya dalam hukum perusahaan, acap kali disebutkan mengenai kewenangan direksi ataupun RUPS. Karenanya sebelum mengetahui bagaimana sifat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, lebih baik harus mengerti terlebih dahulu mengenai di mana posisi istilah kewenangan tersebut dipakai. Untuk mengetahui hal tersebut, penulis kembali pada pembahasan mengenai salah satu fungsi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal itu dapat kita ambil dari ketentuan

---

<sup>7</sup> F.A.M Stroink, *Pemahaman tentang Dekonsentrasi*, terjemahan Ateng Syafrudin, Refika Aditama, Bandung, 2006, h.8.

<sup>8</sup>*Ibid*

<sup>9</sup>*Ibid*

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Jika kita perhatikan ketentuan pasal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa salah satu fungsi dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan sebuah landasan yang memberi kepastian dalam pendaftaran atas hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Jika kita kaitkan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur untuk menjamin adanya kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dari ketentuan 2 Pasal tersebut, sebenarnya dapat dikatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah berada dalam lingkup pemerintah, karena ia turut terlibat untuk menciptakan dan/atau mengesahkan akta autentik yang menjadi dasar kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang kepemilikannya berasal dari peralihan hak.

Berdasarkan paparan di atas sebenarnya dapat kita ketahui mengenai sifat kata kewenangan yang digunakan dalam berbagai peraturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara eksplisit penggunaan kata kewenangan tersebut tidak dapat dilepaskan dari kata Pejabat yang melekat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, apalagi jika kita kaitkan dengan ketentuan Pasal-Pasal sebelumnya mempertegas bahwa kata kewenangan yang dipakai dalam aturan-aturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan kata yang sama digunakan untuk menggambarkan kemampuan pejabat tata usaha negara untuk bertindak dalam ranah hukum publik. Selain itu, jika kita amati batasan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemerintah adalah sama. Mengenai batasan kewenangan tersebut, diatur dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menegaskan bahwa wewenang Badan dan/atau pejabat pemerintahan dibatasi oleh: wilayah atau daerah berlakunya wewenang; masa atau tenggang waktu wewenang; dan cakupan bidang atau materi wewenang. Melalui ketentuan Pasal tersebut dapat diartikan bahwa pemerintah hanya dapat menjalankan kewenangannya atau memiliki kewenangan jika:

1. Kewenangan tersebut masih berlaku dalam waktunya, artinya adalah bahwa dia dapat menjalankan kewenangannya semenjak dia diangkat menjadi pejabat hingga selesai menjadi pejabat;
2. Kewenangan tersebut berlaku sesuai dengan daerah di mana dia menjabat dan berwenang. Sebagai contoh Walikota kota A tidak memiliki kewenangan yang sama sebagai Walikota apabila ia berada di luar kota B;
3. Kewenangan tersebut hanya berlaku terbatas pada apa yang diperintahkan atau telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Artinya adalah seorang pejabat yang memiliki kewenangan tidak boleh bertindak atau tidak berwenang untuk bertindak di luar batas kewenangannya. Sebagai contoh, Walikota tidak berwenang untuk menjalankan kewenangan presiden karena sudah di luar bidang kewenangannya.

Ketentuan tersebut dapat kita kaitkan dengan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

1. Berwenang untuk memuat akta autentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun semenjak dia diangkat atau diberhentikan;
2. Mengenai batasan kewenangan yang kedua, masing-masing Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang sepanjang itu berada dalam daerah hukumnya;
3. Mengenai batasan kewenangan yang ketiga, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang untuk membuat akta autentik atas perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pertanyaan lain yang muncul karena hal ini ialah apakah sebenarnya akta yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akra Tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*besikking*).

Di Indonesia Keputusan Tata Usaha Negara(KTUN) diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN (Peradilan Tata Usaha Negara), KTUN merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat individual, konkrit, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Sedangkan, dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Keputusan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Jika kita amati ketentuan Pasal-Pasal tersebut maka terdapat perbedaan antara pengertian KTUN dalam UU PTUN dan UU Administrasi Pemerintahan, bila dalam UU PTUN, KTUN itu terbatas pada keputusan yang bersifat final, individual, konkret dan sedang dalam UU Administrasi Pemerintahan meliputi juga keputusan umum-abstrak dan keputusan yang bersifat, konkret, individual, dan final. Jika kita amati dengan cermat, sebenarnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki sifat-sifat tersebut. Konkret misalnya, berarti bahwa objek yang diputuskan dalam keputusan tata usaha negara itu tidak abstrak, akan tetapi berwujud tertentu atau dapat ditentukan. Jika kita kaitkan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah maka jelas bahwa Akta tersebut bersifat konkrit, karena memutuskan hal tertentu, jual beli tanah misalnya. Bersifat Individual, misalnya keputusan tersebut ditujukan tidak untuk umum, melainkan pihak tertentu. Dalam kaitanya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah misalnya akta tersebut hanya ditujukan untuk para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum tertentu, misal dalam jual beli tanah, maka pihak-pihak yang terikat dalam akta tersebut hanya pihak penjual dan pembeli. Namun terlepas dari itu perlu dipertegas bahwa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukanlah merupakan objek sengketa dari PTUN. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 menyatakan bahwa KTUN yang merupakan perbuatan hukum perdata bukanlah merupakan objek sengketa PTUN.

Selain kemiripan dengan sifatnya, akta PPAT juga memiliki kekuatan pembuktian lahiriah (*uuitwendige bewijskracht*) yaitu memiliki kemampuan untuk membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica probant sese ipsa*), artinya adalah suatu akta autentik yang ditunjukkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta autentik. Singkat kata, sebuah akta autentik harus dianggap absah kecuali dibuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan asas praduga keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (*preemptio iustae causa*), dimana segala Keputusan Tata Usaha Negara harus dianggap absah kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

### **C. Kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang Kemudian Objeknya Disita Oleh Negara**

Mengetahui kekuatan Akta Jual Beli Tanah yang objeknya kemudian disita negara berarti harus mengetahui 2 (dua) hal, yaitu apa yang dimaksud dengan AJB Tanah, kedua siapa yang membuat dan/atau mengesahkan akta tersebut. Seperti yang telah penulis paparkan dalam sub-bab sebelumnya, Akta Jual Beli Tanah merupakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT atau



dihadapan PPAT selaku pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai tanah.

Pertama-tama mengenai akta, untuk mengetahui kuat atau tidaknya akta tersebut kita harus mengetahui apa yang terkandung dalam akta itu. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, akta otentik memiliki beberapa macam kekuatan pembuktian sebagai akta. Pertama ialah bahwa akta ini memiliki kekuatan lahiriah, yang secara singkat berarti bahwa format, bentuk akta yang sedemikian itu merupakan sebuah bentuk pembuktian karena bentuk dan format dari akta itu adalah resmi yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akibat hukumnya adalah bahwa sebuah akta dikatakan otentik dan memiliki kekuatan pembuktian jika ia dibuat yang sedemikian sesuai dengan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kedua adalah bahwa akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian formal, artinya adalah bahwa ketentuan-ketentuan yang ada dalam akta tersebut dibuat sedemikian karena adanya konsensus antara kedua belah pihak, ini berkaitan dengan kekuatan pembuktian materiil sebuah akta yang dimiliki karena akta tersebut dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu atau di hadapan pejabat itu. Segala sesuatu yang tertuang sedemikian dalam sebuah akta merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang disahkan atau dibuat dan disahkan oleh seorang pejabat umum (*openbaar ambtenaar*). Otomatis sebenarnya para pihak telah melalui proses panjang baik itu kroscek atas objek maupun para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Kedua, mengenai akta dapat dikatakan bahwa akta ini sangat kuat karena ia merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sekalipun ia bukan merupakan objek sengketa PTUN karena merupakan KTUN yang bersifat perdata. Terlebih jika dikaitkan dengan kekuatan pembuktian lahiriah akta tersebut, maka akta tersebut dianggap sah sebelum ia dibuktikan sebaliknya, hal ini berkaitan dengan asas praduga keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara (*presumptio iustae causa*) dalam hukum administrasi. Terlebih sebagaimana telah penulis jabarkan sebelumnya, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) sehingga kewenangannya sah dan ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Kembali ke permasalahan mengenai kekuatan AJB tanah yang kemudian objeknya disita oleh negara, sebelumnya kita telah mengerti bagaimana kekuatan AJB tanah tersebut, ia sangat kuat karena merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kemudian bagaimana dengan objeknya, untuk itu kita perlu mengetahui proses jual beli tanah yang umum terjadi. Pada prakteknya, 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:

1. 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.
2. Pengikatan Jual Beli (PJB) atau biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ialah persetujuan 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), sertifikat 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 *Down Payment* (DP) atau uang muka yang akan dibayarkannya pada saat penandatanganan akta PJB, mekanisme pembayaran, termin 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.

3. AJB ialah akta otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dibuat oleh PPAT. Pembuatan AJB mengikuti format-format baku yang sudah diatur sedemikian rupa melalui Perkaban No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. AJB dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Fungsi AJB sebagai syarat mengajukan pendaftaran peralihan hak atau balik nama sertifikat ke kantor pertanahan setempat. Apabila balik nama sertifikat telah selesai, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan tersebut sudah berpindah dari penjual kepada pembeli.<sup>10</sup>

Jika kita amati proses tersebut, sebenarnya permasalahan mengenai objek tersebut telah terselesaikan ketika proses pengikatan atau perjanjian pengikatan jual beli. Hal ini dikarenakan Akta Jual Beli Tanah bukanlah merupakan bukti adanya perjanjian, namun bukti telah terjadi peralihan hak, dengan kata lain Akta Jual Beli adalah bentuk final setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli selesai dilakukan. Hal ini tercermin dari tidak dimasukkannya kata 'Perjanjian' sebagai nama dari akta tersebut, melainkan hanya disebut sebagai "Akta Jual Beli". Selain itu hal ini dapat dilihat dengan bukti bahwa Akta Jual Beli hanya bisa dibuat setelah pembayaran lunas dan juga mengenai permasalahan pajaknya. Salah satu pajak tersebut ialah BPHTB.

BPHTB sendiri merupakan pajak daerah yang dipungut atas dasar telah terjadinya perolehan hak dengan subjek orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 85 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, yang menegaskan:

"(1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan."

Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 86 menegaskan:

"(1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

(2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh hak atas Tanah dan/atau Bangunan."

Jika kita amati ketentuan 2 Pasal tersebut, jelas menunjukkan bahwa AJB Tanah merupakan bukti telah terjadinya peralihan hak dari penjual ke pembeli. Hal ini dipertegas dengan harus dilunasinya Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang Objeknya merupakan Perolehan Hak sedang subjek dan wajib pajaknya ialah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tersebut. Otomatis melalui AJB kita bisa mengetahui hak telah beralih. Artinya, ia sangat kuat sebagai dasar untuk menolak sita dari negara.

## 2. Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Objeknya Kemudian Disita Oleh Negara

---

<sup>10</sup><https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, *op.cit.*

Akibat hukum menurut Achamad Ali merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Lebih lanjut Soerose menyatakan bahwa akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum, yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.<sup>11</sup> Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, ataupun tidak. Sedangkan peristiwa hukum lebih kearah suatu sebab yang alamiah namun menimbulkan suatu akibat hukum.

Kembali ke permasalahan bagaimana akibat hukum akta jual beli yang kemudian objeknya disita oleh negara, dalam sub-bab sebelumnya penulis telah menguraikan mengenai bagaimana kuatnya akta jual beli tanah sebenarnya. Karena selain ia merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT yang merupakan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) juga merupakan suatu bukti dari telah beralihnya hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum yang timbul, maka penulis akan menganalisa contoh kasus Susno Duadji yang telah disebutkan diatas.

Jika diamati kasus tersebut, sebenarnya ada beberapa poin penting yang harus digaris bawahi, pertama mengenai sita, sita tersebut ditujukan bukan karena tanah tersebut merupakan hasil korupsi, namun tanah tersebut akan disita karena Susno beberapa kali tidak sanggup membayar hutang karenanya Negara melalui Kejari memerintahkan sita untuk *me-liquid* tanah tersebut guna melunasi hutang Susno terhadap Negara. Poin penting yang kedua ialah kita dapat melihat bahwa dari sini Kejari menghormati adanya perjanjian tersebut, bahkan jika amati jual beli tersebut belum menjadi AJB, karena hanya berupa DP yang dibayarkan. Jadi sebenarnya dapat dilihat bahkan PPJB dihormati oleh Negara, jika objek yang tersebut bukan hasil korupsi, melainkan hanya diajukan sita untuk pembayaran terhadap kewajiban Susno. Jika perbuatan tersebut merupakan hasil korupsi maka diatur dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No. 31/1999 yang pada prinsipnya mengatur bahwa benda tersebut dapat dirampas oleh Negara.

Pertanyaan yang muncul berikutnya adalah bagaimana jika kasus tersebut tidak seperti kasus Susno Duadji, melainkan Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan tanah yang dibeli melalui hasil tindak pidana korupsi, bagaimana dengan Akta jual belinya. Seperti sebagaimana telah ditegaskan dalam peraturan di atas, bahwa sebuah benda termasuk benda tidak bergerak yang diperoleh dari hasil tindak pidana korupsi juga merupakan objek dari penyitaan dalam perkara pidana. Tidak hanya berdasarkan peraturan tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) KUHAP, menggambarkan:

“Yang dapat dikenakan sebagai objek penyitaan adalah:

- a. Benda yang telah dipergunakan secara langsung untuk mempersiapkan perbuatan pidana atau untuk melakukannya;
- b. Benda atau tagihan milik tersangka/ terdakwa yang seluruh/ sebagian diduga diperoleh dari tindak pidana atau sebagai hasil dari tindak pidana;
- c. Benda yang khusus dibuat/diperuntukkan melakukan tindak pidana;
- d. Benda yang dipergunakan oleh tersangka/terdakwa untuk menghala-halangi proses penyidikan;
- e. Benda lain yang mempunyai hubungan langsung dengan tindak pidana yang dilakukan serta dilakukan tanpa rambu-rambu terkait.”

---

<sup>11</sup> R. Soerose, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h.295.

Seperti yang telah penulis jabarkan sebelumnya, PPJB merupakan proses awal dari tindakan jual beli tanah. PPJB sendiri merupakan perjanjian, karenanya syarat sahnya diatur dalam Pasal 1320 BW, syarat tersebut antara lain, sepakat, cakap, adanya objek tertentu, dan kausa yang halal atau diperbolehkan oleh hukum. Terkait dengan permasalahan ini, poin ketiga dan keempat yang perlu digarisbawahi, antara lain:

- 1) Perjanjian yang dibuat tanpa adanya sebab maka ia tidak memiliki kekuatan hukum, artinya setiap perjanjian tersebut harus jelas apa sebab dibuatnya;
- 2) Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu/terlarang, maka ia tidak memiliki kekuatan hukum. Artinya, sekalipun perjanjian harus dibuat dengan sebab, sebab tersebut tetap tidak boleh terlarang atau palsu;
- 3) Yang dimaksud dengan sebab yang dilarang yaitu yang bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesopanan atau ketertiban umum.

Jika kita perhatikan penjabaran mengenai objek tertentu dan kausa atau sebab yang halal di atas, jelas bahwa kegiatan jual beli tanah merupakan perjanjian yang memenuhi persyaratan tersebut. Karena jelas, objeknya merupakan tanah yang secara legal memang diperbolehkan untuk dilakukan peralihan hak melalui jual beli, serta sebab atau kausa perjanjian tersebut adalah jual-beli. Baik objek maupun kausa-nya, jelas tidak melanggar peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.

Pertanyaan yang masih belum terjawab ialah bagaimana jika tanah tersebut berasal dari tindak pidana, yang berdasarkan ketentuan peraturan-peraturan yang telah penulis jabarkan di atas merupakan objek perampasan atau penyitaan oleh penyidik. Kasus ini jelas berbeda dengan apa yang dialami oleh Susno, di mana rumah yang Susno jual tidak terbukti berasal dari tindak pidana korupsi, melainkan hanya akan disita untuk diuangkan dan dipergunakan untuk memenuhi kewajiban Susno untuk mengganti keuangan Negara yang telah merugi.

Di dalam hukum perdata, terkhusus kepada tindakan jual-beli, dikenal konsep kewajiban penjual terhadap pembeli. Pasal 1474 KUHPperdata menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yakni menyerahkan bendanya dan menanggungnya (*hij heft twee hoofverplichten, namelijk de verkchte zaak te leveren en dezrive le vrijwarenz*). Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan ada dua kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*vrijwaring*).<sup>12</sup>

Dengan kata lain, jika diperhatikan maka sebenarnya penjual memiliki tanggungjawab lebih terhadap objek perjanjian jual beli. Tanggungjawab tersebut akan berlaku hingga proses penyerahan (*leveren*) dalam kasus ini bisa dianalogikan bahwa tanah yang dijual oleh penjual kepada pembeli saat proses penyerahan (*leveren*) benar-benar dikuasai secara mutlak oleh pembeli. Misalnya, semua orang yang semula berdiam di tanah tersebut harus segera pergi atau paling tidak tinggal dengan seizin pembeli. Berikutnya adalah proses untuk menjamin bahwa benda tersebut berada dalam kepunyaan si pembeli. Sebenarnya, ketentuan pasal di atas ditujukan untuk benda bergerak, dimana hak atas benda tersebut mengikuti siapa yang menguasainya, karenanya frasa dalam ketentuan Pasal tersebut mengatur bahwa penyerahan merupakan pemindahan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Dari sana, jelas bahwasanya dalam ketentuan Pasal tersebut yang dimaksud adalah benda bergerak, karena pada dasarnya benda tidak bergerak tidak dapat dipindah 'barangnya.' Karena dalam jual beli benda bergerak, bendanya tidak

---

<sup>12</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, h.79

berpindah tempat, namun hak atasnya yang beralih. Namun bukan berarti bahwa dalam kekuatan jual beli benda tidak bergerak, prinsip ini tidak berlaku.

Lazimnya, penjaminan atas aman atau tidaknya objek jual beli benda tidak bergerak maupun benda bergerak dituangkan dalam perjanjian. Hanya saja berdasarkan ketentuan Pasal 1505 KUHPerdara menyebutkan bahwa penjual tidak wajib menanggung cacat-cacat yang kelihatan yang dapat diketahui sendiri oleh pembeli. Artinya cacat yang dapat dilihat oleh pembeli bukanlah tanggungjawab penjual, dengan kata lain, pembeli dianggap menerima cacat tersebut. Lalu bagaimana dengan Jual Beli tanah, di sinilah letak permasalahannya. Cacat atau tidaknya benda tidak bergerak tidak hanya dinilai dari kondisi fisik benda tersebut, melainkan juga bukti kepemilikan atas benda tersebut. Tentu dalam konteks jual beli tanah sangat susah untuk membuktikan apakah tanah tersebut berasal dari tindak pidana atau tidak.

Terkait dengan permasalahan ini, Mahkamah Agung melalui SEMA No. 4/2016 dalam point 4 rumusan hukum kamar perdata mengenai pengertian pembeli beritikad baik. Jika di amati ketentuan tersebut, sebenarnya dapat diketahui jika syarat tersebut bersifat kumulatif, artinya adalah ketentuan tersebut tidak boleh hanya dipenuhi salah satunya, melainkan kedua-duanya. Jika dikaitkan dengan kasus posisi yang penulis bawakan, sebenarnya pembeli dalam kasus tersebut tergolong sebagai pembeli yang beritikad baik, karena yang pertama proses jual beli tersebut dilakukan melalui tahap PPJB (tidak lunas dan lunas) yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kedua permasalahan terbesar dalam kasus ini bukanlah melacak tanah tersebut merupakan milik penjual atau berhati-hati soal harga yang ditawarkan penjual, melainkan dari mana tanah tersebut berasal. Jika tanah itu dibeli dengan uang hasil korupsi, jelas pembeli tidak bisa melacak dari mana uang itu berasal, terkecuali pembelinya merupakan PPATK. Terlebih jika tanah tersebut berasal dari Tindak Pidana Pencucian Uang, malah akan hamper tidak mungkin masyarakat awam dapat membedakannya. Karena seperti yang kita ketahui, dalam tindak pidana pencucian uang terdapat 3 tiga tahap yaitu *placement, Layering, Integration*

Karenanya berkaitan dengan bagaimana akibat hukum dari akta jual beli tersebut, penulis berpendapat bahwa Akta Jual Beli tersebut akan tetap berlaku sebagaimana mestinya, karena:

1. Akta Jual Beli Tanah tersebut secara kedudukan merupakan KTUN, namun bukan merupakan objek sengketa PTUN karena merupakan KTUN yang bersifat perdata. Karenanya akta tersebut setara dengan keputusan yang dibuat oleh penyelenggara negara atau badan atau pejabat tata usaha negara.
2. Akta Jual Beli Tanah bukan merupakan bukti telah terjadinya perjanjian jual beli, melainkan bukti telah beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini terbukti dengan dibayarkannya BPHTB yang harus telah dilunasi sebelum Akta Jual Beli dibuat, yang mana BPHTB merupakan pajak dengan objek pajak peralihan hak dan wajib pajaknya adalah orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.
3. Terkait dengan ketentuan sita dalam KUHPA maupun UU Tipikor yang menyatakan bahwa salah satu objek sita adalah benda baik bergerak maupun tidak bergerak yang berasal dari tindak pidana, dalam ketentuan hukum perdata penjual harus menjamin benda yang dijual kepada pembeli, selain itu, terdapat juga prinsip perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik sebagaimana telah dipaparkan penulis sebelumnya, yang memberi perlindungan terhadap pembeli asalkan kriteria pembeli yang beritikad baik sebagaimana diatur dalam SEMA No.4/2016 tersebut terpenuhi.

Namun, dalam prakteknya, sering kali kita terhadap tanah yang dianggap berasal dari tindak pidana, terlebih jika itu berasal dari tindak pidana korupsi atau TPPU tetap sering terjadi, surat penyitaan dan kepentingan negara dianggap lebih kuat dari privat. Contoh kasus yang sering kita dengar misalnya, sebidang tanah menjadi jaminan dengan hak tanggungan di bank, namun di kemudian hari ternyata diketahui bahwa tanah tersebut berasal dari tindak pidana dan sering kali bank akan kalah karena berhadapan dengan negara.

Namun perbedaan terhadap kasus yang penulis bawakan dengan kasus bank tersebut ialah, bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih haknya, hanya saja hak itu belum didaftarkan (menjadi sertipkat), akan tetapi hal itu tidak mengurangi fakta hukum bahwa hak itu telah beralih, yaitu dari penjual ke pembeli dengan Akta Jual Beli tanah sebagai buktinya. Untuk menyelesaikan permasalahan ini, dalam hukum perdata dikenal sebuah upaya hukum yang disebut sebagai *derden verzet*.

Istilah *verzet* sendiri dalam kepustakaan hukum dapat diartikan sebagai perlawanan. *Derden Verzet* sendiri memiliki arti upaya hukum berupa perlawanan yang dilakukan oleh pihak ketiga terhadap suatu putusan pengadilan yang merugikan hak pihak ketiga tersebut. Ketentuan mengenai *derden verzet* diatur dalam dalam Pasal 378-382 Rv. Melalui ketentuan pasal tersebut, jelas terhadap pihak ketiga yang dirugikan haknya, diberi kesempatan untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan pengadilan tersebut. Bahkan terhadap putusan yang merugikan tersebut, apabila perlawanan tersebut dikabulkan, maka putusan yang merugikan tersebut akan diperbaiki hingga dalam titik dimana ia tidak akan merugikan hak dari pihak ketiga. Dalam kasus penulis, pihak ketiga (pembeli) yang dirugikan dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tanah yang ia beli dan telah beralih padanya merupakan hasil dari tindak pidana, dapat mengajukan *Derden Verzet* dengan Akta Jual Beli Tanah sebagai buktinya.

## PENUTUP

### Kesimpulan

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

1. Mengenai kekuatan AJB Tanah yang kemudian Objeknya disita oleh Negara, kekuatan akta tersebut tetaplah sangat kuat karena Akta tersebut merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT 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 PPAT memiliki kewenangan yang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan, otomatis kewenangan tersebut dapat dimaknai sebagai kewenangan dalam kepustakaan hukum administrasi. Karenanya yang dibuatnya merupakan KTUN yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Namun demikian, akta tersebut bukanlah merupakan objek sengketa PTUN karena berdasarkan Pasal 2 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, KTUN yang bersifat perdata bukanlah merupakan Objek sengketa PTUN.
2. Mengenai akibat hukum AJB 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 SEMA 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 AJB Tanah yang merupakan bukti telah terjadi peralihan hak dari penjual ke pembeli.

### **Saran**

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

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*).
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.

### **Daftar Bacaan**

- Adam, Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985
- Khairandy, Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016
- Limbong, Bernhard, *Reforma Agraria*, Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta, 1988
- R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kamus Hukum Pradya Paramita*, Jakarta, 1980
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Kencana, Kencana, Jakarta, 2012
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013
- \_\_\_\_\_, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2017
- Sharjono, *Varia Peraduan Tahun XI Nomor 123, Sekilar Tinjauan Akta Menurut Hukum*, 1995
- Soerose, R., *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Stroink, F.A.M., *Pemahaman tentang Dekonsentrasi*, terjemahan Ateng Syafrudin, Refika Aditama, Bandung, 2006
- Surmaningsi, F. Eka, *Peraturan Jabatan Notaris, Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Semarang, 2001