

KEBATALAN JUAL BELI TANAH MODUS KORUPSI DI UNIT SEKOLAH BARU (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN KOTA TANGERANG SELATAN

¹Ayyub Kadriah, ²Herliana Heltaji

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

²Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Pamulang

E-mail: dosen01963@unpam.ac.id, dosen02534@unpam.ac.id

ABSTRACT

Efforts to combat corruption in Indonesia have been made in various ways, but until now, there has been corruption carried out in various ways by various institutions. There are several dangers as a result of corruption, namely dangers to society and individuals, young generations, politics, the economy of the nation, and the bureaucracy. There are barriers to corruption, including structural, cultural, instrumental, and managerial barriers. Therefore, measures need to be taken to address them, among others: design and rearrange public services; strengthen transparency, surveillance, and sanctions; and increase the empowerment of supporting instruments in the prevention of corruption. In Law No. 31 of 1999, corruption is classified into damage to state finances, bribery, obscuration in office, blackmail, fraud, collusion in procurement, and gratification. In order to combat corruption, integrated enforcement, international cooperation, and harmonious regulation are needed. And related to how the Transition of the Rights of the Land, which is related to the result of corruption in the UNIT SCHOOL NEW (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN Tangerang South that carried out the land acquisition in January 2019, then suffered corruption indoctrination that is a criminal offense, affecting the legal conditions of the agreement that fell and clearly impacted civil law, the migration of criminal acts affecting civil law is to be investigated and become the external of this research.

Keywords: Cancellation of the Transfer of Rights, the Sale of Land, and Corruption

ABSTRAK

Upaya untuk memerangi korupsi di Indonesia telah dilakukan dalam berbagai cara, namun hingga saat ini, korupsi telah dilakukan dengan berbagai cara oleh berbagai lembaga. Ada beberapa bahaya sebagai akibat dari korupsi, yaitu bahaya bagi masyarakat dan individu, generasi muda, politik, ekonomi bangsa, dan birokrasi. Ada hambatan terhadap korupsi, termasuk hambatan struktural, budaya, instrumental, dan manajerial. Oleh karena itu, langkah-langkah harus diambil untuk mengatasi mereka, antara lain: merancang dan mengatur ulang layanan publik; memperkuat transparansi, pengawasan, dan sanksi; dan meningkatkan kekuatan instrumen pendukung dalam pencegahan korupsi. Dalam Undang-Undang No. 31 tahun 1999, korupsi diklasifikasikan sebagai kerusakan keuangan negara, korupsi, penyamaran di kantor, pemerasan, penipuan, tabrakan dalam pengadaan, dan kepuasan. Untuk memerangi korupsi, penegakan yang terintegrasi, kerjasama internasional, dan peraturan yang harmonis diperlukan. Dan berkaitan dengan bagaimana Transisi Hak Tanah, yang terkait dengan hasil korupsi di Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN Tangerang Selatan yang melakukan akuisisi tanah pada Januari 2019, kemudian menderita korupsi indoktrinasi yang merupakan pelanggaran pidana, mempengaruhi kondisi hukum perjanjian yang jatuh dan jelas mempengaruhi hukum sipil, migrasi kejahatan yang mempengaruhi undang-undang sipil harus diselidiki dan menjadi eksternal penelitian ini.

Kata Kunci: Pembatalan Peralihan Hak, Jual Beli Tanah, Modus Korupsi

PENDAHULUAN

Untuk mengantisipasi agar tanah digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, maka tanah pada tingkat tertinggi di kuasai oleh Negara. Konsep tersebut sesuai dengan hak menguasai dari Negara sebagaimana ditegaskan dalam

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi “Bumi, Air dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam rangka pembangunan nasional di Negara kita dewasa ini tampaknya masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan dari berbagai pihak. Karena dalam susana yang demikian dirasakan sekali semakin bertambah banyaknya tanah rakyat yang tersangkut dalam berbagai kegiatan ekonomi, sehingga dalam hubungan dengan hal ini semakin lama semakin terasa pula perlunya suatu jaminan kepastian hak atas tanah. Untuk keperluan tersebut MPR dalam Repelita V telah digariskan suatu program yang harus dilaksanakan dalam pembangunan.

Bidang pertanahan ini sebagaimana terlihat dalam TAP MPR Nomor II/MPR/1988, secara tegas disebutkan dalam TAP MPR tersebut agar pemanfaatan tanah untuk membantu meningkatkan kesejahteraan rakyat, serta dalam rangka mewujudkan keadilan sosial, juga disamping menjaga kelestariannya perlu dilaksanakan penetapan kembali penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah. Salah satu sarana pokok yang diperlukan dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah ini adalah melalui jual beli. Akan tetapi masalahnya yaitu membatalkan Akta Jual Beli tanpa adanya kehendak kedua belah pihak, atau atas kehendak salah satu pihak.

Bahwa pertama, pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertifikat dalam ketentuan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-buktikepemilikan tanah seperti surat jual beli sebelumnya (surat segel), kekitir/petok/girik, keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah. Kedua, adapun akibat hukum peralihan hak atas tanah karena tidak terdaftar di Kantor Pertanahan ditinjau dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah adalah sah menurut hukum apabila peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tersebut sudah memenuhi syarat materil jual beli yaitu “Terang dan“Tunai”.

Masalah yang ditimbulkan kesimpang siuran dan perlu dijawani dalam penelitian ini adalah bahwa Bagaimana proses jual beli tanah sebagai modus korupsi pada UNIT SEKOLAH BARU (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN TangselBagaimana akibat hukum terhadap kebatalan jual beli tanah secara perdata akobat modus korupsi di UNIT SEKOLAH BARU (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN Tangerang Selatan.salah satu perlihan tanah yang dilakukan oleh pemerintah melalui kepala sekolah UNIT SEKOLAH BARU (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN Tangerang selatan terndikasi korupsi yang menjadikan lahirnya beberapa permasalahan dalam perlaihan ha katas tanah melalui modus korupsi ini sehingga mendorong penelitian konsepsi kritis dengan judul “*KEBATALAN JUAL BELI TANAH MODUS KORUPSI DI UNIT SEKOLAH BARU (USB) SMKN 7 TANGERANG SELATAN KOTA TANGERANG SELATAN*”.

METODE

Sebagai upaya mempergunakan cara yang benar dalam mempergunakan hukum yang benar untuk menyatakan bahwa pendapat hukum peneliti adalah benar maka dipilihlah Metode penelitian yang sesuai dengan permasalahan yang dianalisis dengan cara-cara berikut ini :

Karena analisis ini menggunakan basis teori hukum kritis dalam menelaah norma undang-undang maka Analisis ini mengedepankan pendekatan yuridis normatif untuk menjelaskan secara sistematis Konsep perlindungan konsumen dan prinsip pertanggung jawaban hukum dalam undang-undang Hukum Perdata pasal 1356 KUHP tiap perbuatan yang melawan hukum akan menimbulkan kerugian terhadap orang lain.

dengan pendekatan hukum kritis dari dalam keluar berupa yang terapkan dengan pola pendekatan hukum kritis dapat menggunakan basis metode *trashing, deconstruction dan genealogy*. Karena dengan penggunaan sejarah dalam menyampaikan argumentasi, dan mengkaji kontradiksi dan kesimpulan yang bersifat sepihak berdasarkan asumsi yang meragukan yang diakhiri dengan mengarah keluar dengan membongkar pemikiran hukum yang telah terbentuk dalam tentan sejarah perkembangan sejarah. Dengan melakukan pembongkaran dengan rekonstruksi pemikiran hukum (Juana,2001).

Sehingga pendekatan hukum kritis yang digunakan dalam bentuk *genealogy* untuk menelaah sejarah perkembangan undang-undang TIPIKOR, serta Kitab undang-undang hukum perdata, untuk secara kritis menemukan konsep perlindungan serta pertanggung jawaban hukum dalam batalnya Jual Beli tanah dengan modus kejahatan korupsi sehingga dapat menjelaskan perlindungan dan pertanggungjawaban subjek hukum yang tertuang dalam undang-undang peraturan jasa keuangan digital, serta Kitab undang-undang hukum perdata yang dilanjutkan dengan melakukan *trashing* untuk menelaah arah perkembangan perkembangan konsep perlindungan serta pertanggung jawaban hukum serta subjek-subjek hukum yang terlibat dalam korupsi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Modus Korupsi Pada Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan Menggunakan Proses Jual Beli Tanah

Kedua, yaitu menyalahgunakan kewenangan, merupakan perbuatan yang diatur secara rigid melalui Pasal 3 UU PTPK. Pasal 3 UU PTPK. Terkait delik jabatan, in casu penyalahgunaan kewenangan, tidak mungkin dilakukan oleh pihak swasta yang bukan pejabat publik atau pengambil kebijakan. Hal itu karena kewenangan untuk menggunakan anggaran publik hanya dapat diberikan kepada pejabat publik, penyelenggara negara dan aparatur sipil negara (Hartono, Andayani 2022).

Penyalahgunaan kewenangan itulah yang terjadi dalam perkara korupsi proyek pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan.

Tindakan tersebut dikategorikan sebagai penyalahgunaan kewenangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 UU PTPK. Ketiga, suap menyuap. Perbuatan ini merupakan delik korupsi yang beririsan dengan gratifikasi, sehingga kedua delik tersebut dapat dicela dengan hukum pidana sebab melakukan pemberian atau penerimaan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan suatu kewenangan, kedudukan dan otoritas tertentu.

Hanya saja yang menjadi pembeda dan pembatas antara suap menyuap dengan gratifikasi adalah perlunya bukti terkait adanya kesepakatan terlebih dahulu (*meeting of minds*) antara pihak pemberi maupun penerima. Jika ada kesepakatan terlebih dahulu atau (*meeting of minds*), maka perbuatan itu dikategorikan sebagai perbuatan suap menyuap.

Namun jika sebelumnya tidak ada kesepakatan, maka perbuatan itu dikategorikan sebagai gratifikasi. Harus dibuktikan juga kalau pemberian tersebut berpengaruh dan mendorong pejabat publik untuk melakukan sesuatu atau untuk tidak melakukan sesuatu yang mengingkari kewajiban berdasarkan norma-norma yang mengikatnya (Mulyadi, dan Suhaidi,2020)

Missal, jika ada pejabat yang mendapat bujukan supaya mengganti keputusannya untuk menguntungkan pihak yang memberikan suap berupa objek materil maupun non materil sebagai wujud pemenuhan yang penyuar inginkan untuk menutupi tuntutan lain yang belum terpenuhi (Amalia, 2022)

Terkait proyek pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang selatan, Peneliti menemukan indikasi adanya suap maupun gratifikasi, namun tetap dicantumkan dan dijelaskan mengingat delik suap dan gratifikasi sangat rentan terjadi di segala sektor yang berkaitan dengan kepentingan umum.

Hal ini juga didukung dari data yang diperoleh Peneliti yaitu bahwa sepanjang tahun 2004 hingga 2021, KPK RI telah menangani 241 kasus di sektor pengadaan serta 336 kasus terkait suap yang dilakukan oleh penyelenggara negara memecah objek pengadaan. Peraturan pelaksana berupa Standar Operasional Prosedur (SOP) mengenai Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 (Hartono dan Andayani, 2022).

Sehingga patut diduga terdapat perbuatan memalsukan dokumen. Tindakan membuat dokumen palsu memiliki dua perspektif. Pertama yakni menyusun suatu dokumen yang secara total semuanya palsu atau separuh isinya palsu. Kedua, memalsu dokumen yakni tindakan mengganti dengan suatu cara, oleh pihak yang tidak berwenang atas suatu dokumen sehingga berdampak pada perubahan isi secara total atau separuhnya yang berbeda dengan dokumen semula (sepud,2016)

Barangsiapa terbukti berbuat atau melakukan pemalsuan dokumen maka dapat diancam pidana penjara paling lama enam tahun sebagaimana yang sudah diatur melalui Pasal 263 KUHP. Berdasarkan tinjauan Peneliti melalui publikasi dalam perkara yang ditangani mahkamah agung sendiri terjadi berbagai modus pemalsuan Mahkamah Agung, dinyatakan bahwa pada tahun 2016 perkara pemalsuan dokumen yang masuk dan diproses di pengadilan mencapai angka 2.571 dan yang sudah diputus adalah sebanyak 2.532 (zulfa,2018)

Sengketa pertanahan baik yang terjadi sektor pemerintahan maupun swasta juga banyak terjadi disebabkan karena pemalsuan dokumen, seperti pemalsuan sertifikat tanah, Surat Perjanjian Kerja (SPK) atau Kontrak, dan akta-akta otentik lainnya.

Terkait perkara korupsi proyek pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan, Peneliti tidak menemukan adanya perbuatan memalsukan dokumen, namun Peneliti melihat ada indikasi bahwa terdapat dokumen yang sengaja dibuat cacat

hukum agar tidak menimbulkan delik baru. Dokumen yang cacat hukum itu hasil aprisial yang dilakukan oleh KJPP KAMPIANUS ROMAN

Hal ini juga didukung melalui penjelasan Adji (Andi,2004) menunjukkan analisis bahwa bahwa antara perbuatan melawan hukum dengan penyalahgunaan kewenangan adalah berbeda satu dengan lainnya, perbuatan secara melawan hukum adalah *lex generalis* sedangkan menyalahgunakan kewenangan adalah perbuatan *lex specialis*(cahyadi,2021) Adapun dakwaan subsider yaitu Pasal 3 UU PTPK lebih tepat diterapkan karena yang menjadi inti delik pada pasal tersebut adalah adanya unsur ‘menyalahgunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang ada padanya karena jabatannya atau kedudukannya’.

Unsur tersebut sangat relevan dengan fakta di persidangan dan keterangan saksi-saksi serta keterangan terdakwa yaitu I ARDIUS PRIHANTONO yang banyak melakukan kekeliruan dalam proses pengadaan tanah sebagaimana yang sudah diatur dalam peraturan pengadaan tanah, seperti misalnya tidak berhubungan langsung dengan pemilik tanah yang sebenarnya, namun hanya berhubungan dengan pihak ketiga yang menguasai dan mengklaim sebagai pemilik tanah yaitu Nyoman Mustiara dan Dewa Komang Indra.

Seyogianya agar tidak terjadi kebocoran keuangan negara, maka harga tanah yang akan diberikan ganti rugi berpedoman pada Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 2007 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dijelaskan pada Pasal 59 ayat (3) yakni, “Bentuk dan/atau besarnya ganti rugi pengadaan tanah secara langsung ditetapkan berdasarkan musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan pemilik”. Lalu dijelaskan lebih lanjut pada ayat (4) “Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berpedoman pada NJOP atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan di sekitar lokasi”.

Atas rangkaian perbuatan para pelaku, dalam waktu yang sangat singkat perbuatan Wayan Suarsa memberikan keuntungan diri sendiri dan orang lain serta turut merugikan keuangan negara. Maka dari itu unsur Pasal 3 UU PTPK lebih tepat diterapkan kepada Wayan Suarsa dalam perkara korupsi proyek pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan.

berdasarkan tinjauan Peneliti, bahwa ada pasal dalam UU PTPK diterapkan pada kasus korupsi proyek pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan, yaitu jaksa pengacara negara belum melakukan gugatan perdata seperti yang termuat dalam Pasal 33 UU PTPK adanya pidana denda menurut Peneliti juga kurang tepat, karena rangkaian perbuatan I ARDIUS PRIHANTONO mengindikasikan bahwa ia menikmati uang hasil korupsi yang merugikan keuangan negara. Di lain sisi menurut analisis Peneliti, bahwa penerapan Pasal 3 UU PTPK kepada I ARDIUS PRIHANTONO sudah tepat.

Namun ada baiknya juga diterap pada OKA KURNIAWAN merubah hasil Feasibility Study (FS) dengan melakukan penambahan dan pengurangan nilai skor pada beberapa kriteria tanah dan KJPP KAMPIANUS ROMAN untuk melakukan Appraisal turut serta meningkatkan ahrga tanah dan mendorong dipilihnya tanah ersebut yang menurut Pasal 33 UU PTPK turut serta dalam proses terjadinya korupsi pengadaan tanah Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan.

Terkait Konsep dasar hak menguasai tanah oleh negara sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 2 UUPA, disebutkan kewenangan negara mencakup antara lain Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa dan Menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa selanjutnya Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Semua hak asasi menciptakan kewajiban korelatif termasuk didalamnya hak asasi ekonomi, sosial dan budaya. secara teoritis terdapat tiga prinsip keadilan terkait distribusi tanah dan sumber daya alam yaitu keadilan berdasarkan hak, keadilan berdasarkan kemampuan/jasa, dan keadilan atas dasar kebutuhan (sumarjono dan Kushyono, 2020).

Tercapainya keadilan sosial dapat dijabarkan melalui beberapa aspek misalnya peran Penerapan kebijakan hukum pertanahan dilihat dari bekerjanya hukum tersebut tidak responsif dimana jika antara konsepsi dan pelaksanaan tidak sama, maka hal tersebut akan berakibat pada ketidakadilan sehingga dapat dilakukan rekonstruksi ulang peraturan yang mendasarinya atau dalam istilah Satjipto Rahardjo perlu dilakukan *rule breaking* (satjipto, 2007) terhadap aturan yang demikian Secara normatif landasan yang digunakan dalam mencapai tujuan penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah adalah terdapat dalam Pembukaan UUD 1945, yang secara konkrit dan substantif dijelaskan pada pasal 33 ayat (3). sebagaimana Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, penyebab umum timbulnya konflik pertanahan dapat dikelompokkan dalam dua faktor yakni faktor hukum dan faktor non hukum.

Lebih lanjut dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, Regulasi mengenai pengadaan tanah saat ini dipandang telah memberikan perlindungan HAM EKOSOB, jika dihubungkan dengan tindak pidana korupsi, menurut, pertanggungjawaban pidana sejatinya tidak berdiri sendiri (manalu dan Nainggolan, 2021). Umumnya, diawali dengan pelanggaran ketentuan (regulasi) di bidang pertanahan. Pelanggaran di sini bisa berupa tindakan sifat melawan hukum atau penyalahgunaan kewenangan yang berpotensi menimbulkan adanya kerugian keuangan negara.

Selanjutnya, dalam hal tidak ada penyalahgunaan kewenangan dan melawan hukum pada proses pengadaan tanah, maka tidak ada kerugian negara (yuherman, 2019). Akan tetapi apabila terdapat penyalahgunaan kewenangan atau perbuatan melawan hukum dalam proses pengadaan tanah, akan muncul kerugian Negara. Sehingga jika Regulasi pengadaan tanah yang ada dilaksanakan sesuai dengan prosedural dengan birokrasi yang baik, cepat dan transparan, dan didukung proses peradilan adil maka secara langsung dapat berdampak pada upaya pencegahan terjadinya tindak pidana korupsi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Sehingga terlihat jelas bahwa modus korupsi pengadaan tanah di Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan tangsel merupakan perbuatan yang merusak moral sosial dan merugikan negara serta institusi pendidikan dan juga berdampak pada pemilik tanah yang menjual tanahnya tidak mendapatkan ganti rugi yang sesuai baik secara ekonomi, sosial dan budaya, dan negara pun menjadi tidak benar-benar memerlukan tanah

yang telah dibelinya untuk penertingan mendesak ataupun berdasarkan penilaian yang layak dalam pembelian dan pengadaan tanah USB SMKN 7 Tangerang selatan tersebut.

Kebatalan Jual Beli Tanah Secara Perdata Akibat Korupsi di Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan Tangerang Selatan

Peraturan Hukum yang menjadi landasan Barang Milik Negara (BMN) berupa Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Kebijakan, yaitu Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara serta Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara atau Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, & Pemindahtanganan BMN serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 138 Tahun 2010 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Rumah Negara;

Dalam kaitan perolehan/penguasaan tanah bagi kepentingan dunia usaha dan kepentingan masyarakat, selain melalui penyusunan tata ruang juga pada proses pemberian izin lokasi. Pemberian izin lokasi melalui proses koordinasi antar instansi terkait disertai peninjauan lokasi guna meneliti berbagai aspek termasuk kondisi eksisting, agar benar-benar sesuai dengan rencana tata ruang, ketersediaan dan kemampuan tanah, prospek pengembangan dan sinergitas dengan kepentingan masyarakat (zurqoni, 2015)

Meningkatnya kebutuhan ekonomis terhadap hak atas tanah yang berbanding terbalik dengan ketersediaan jumlah bidang tanah cenderung bersifat statis menjadi salah satu faktor pemicu lonjakan angka sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang terjadi di Indonesia dewasa ini (Rhamadani dan Lubis, 2021)

Ingkar janji (wanprestasi) dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) diatur pada Pasal 1234, yang menyatakan bahwa; “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, kemudian Pasal 1235 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”.

Peralihan hak antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (salim,2021)

Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan. Pasal 1338 KUH Perdata yang menentukan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini, perjanjian tersebut tentu ada batasnya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar undang-undang atau bertentangan ketentuan UUPA (suparman,2018).

Salah satu subjektifitas adalah unsur khilaf, Kekhilafan (kesesatan) dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona*, dan kesesatan mengenai hakikat barangnya dinamakan *error in substantia* terkait dengan sifat benda, yang merupakan alasan yang sesungguhnya bagi kedua belah pihak untuk mengadakan

perjanjian. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia akan memberikan persetujuan (anggraini, 2021).

Kekhilafan juga merupakan alasan bagi orang yang khilaf itu untuk minta pembatalan perjanjian (priambodo,2011). Adapun kekhilafan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit harus sedemikian rupa sehingga pihak lawan mengetahui bahwa ia berhadapan dengan seorang yang berada dalam kekhilafan. Kalau pihak lawan itu tidak tahu ataupun tidak dapat mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang khilaf, maka adalah tidak adil untuk membatalkan perjanjiannya.

Dengan demikian, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan (di suatu tempat dan di suatu kalangan tertentu), sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan (norma-norma kepatutan) harus juga diindahkan (subekti 2016)

Apabila salah satu pihak mempunyai niat buruk (pihak yang bersangkutan telah sejak awal ada niat buruk untuk melakukan penipuan) terhadap pihak lainnya, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Artinya, perjanjian yang mengandung unsur penipuan yang dilakukan dan diniatkan oleh salah satu pihak, atau mungkin juga oleh kedua belah pihak dalam konteks yang sebaliknya, tentu tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian.

pada faktanya di-tanggal 20 Desember 2017 dilaksanakan musyawarah ganti kerugian tanah yang bertempat di Kantor Kecamatan Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan yang dihadiri oleh ARDIUS PRIHANTONO, AGUS KARTONO, AGUS SALIM selaku Lurah Rengas, DURAHMAN selaku Camat Ciputat Timur/PPATS, SUNINGSIH selaku Notaris dan SOFIA M. SUJUDI RASSAT selaku pemilik tanah. Pada musyawarah tersebut semua pihak setuju atas harga tanah yang diajukan oleh Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Banten, namun SOFIA M. SUJUDI RASSAT meminta agar dilakukan pembayaran secara langsung ke rekening miliknya. Akan tetapi permintaan tersebut tidak disetujui oleh ARDIUS PRIHANTONO, AGUS KARTONO, AGUS SALIM, DURAHMAN, dan Notaris SUNINGSIH yang menginginkan agar uang pembayaran tersebut langsung dibayarkan kepada AGUS KARTONO walaupun diketahui bahwa AGUS KARTONO bukanlah pihak yang berhak menerima pembayaran tersebut, sedangkan pembayaran kepada SOFIA M. SUJUDI RASSAT akan dilakukan oleh AGUS KARTONO. Untuk meyakinkan SOFIA M. SUJUDI RASSAT, DURAHMAN menjamin bahwa AGUS KARTONO akan membayarkan uang tersebut kepada SOFIA M. SUJUDI RASSAT. Dengan adanya jaminan dari DURAHMAN tersebut, SOFIA M. SUJUDI RASSAT menyetujuinya dan menandatangani surat pernyataan pelepasan hak atas tanah nomor 1519/Ciputat Timur/2017 tanpa tanggal; Pembatalan oleh pihak yang dimenangkan oleh putusan pengadilan yang diperoleh tersebut, karena tindakan pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah merupakan tindakan administrasi pejabat organ pemerintah sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 350K/Sip/1968, tanggal 3 Mei 1969.

Begitu juga terhadap tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Atas tanah yang telah menjadi Barang Milik Negara juga menjadi wewenang Badan Pertanahan Nasional

untuk melakukan Pembatalan, hal ini dapat dilihat dari Pasal 1 angka 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang mengatur tentang definisi tanah aset yaitu tanah barang milik negara atau barang milik daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Melihat prosedur pembatalan Hak Atas tanah tersebut, terlihat tidak adanya kejelasan terkait dengan Pembatalan Sertipikat hak Atas tanah yang merupakan barang milik negara, sehingga dengan demikian Pembatalan terhadap Sertipikat Hak Atas tanah yang merupakan Barang Milik Negara belum bisa dilaksanakan, karena belum adanya kepastian tentang prosedur pembatalan terhadap Sertipikat Hak Atas tanah yang menjadi barang milik negara (BMN).

Apabila tanah yang berupa Barang Milik Negara (BMN) yang menjadi obyek sengketa dipengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap khususnya ketika diperiksa, diadili dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dapat menyebabkan suatu ketidakpastian bagi pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk mengambil tindakan hukum berupa pembatalan Sertipikat hak Atas Tanah yang merupakan barang Milik Negara.

Hal ini disebabkan karena disatu sisi bahwa belum adanya peraturan hukum yang menjadi Namun disisi lain adanya kewajiban untuk melaksanakan putusan pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam pasal 116 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Jis. Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 Jis. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang peradilan Tata Usaha Negara. dalam Pasal tersebut mengatur tentang pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang pada intinya yaitu: - Apabila pejabat yang menjadi pihak dalam perkara TUN tidak melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pejabat yang bersangkutan akan dikenakan pembayaran sejumlah uang paksa atau dikenakan sanksi administratif. - Selanjutnya apabila tetap tidak dilaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka akan diumumkan pada media massa cetak setempat oleh panitera

Selain diumumkan pada media massa cetak setempat, ketua pengadilan mengajukan hal ini kepada Presiden sebagai pemegang kekuasaan pemerintah tertinggi untuk memerintahkan pejabat tersebut melaksanakan putusan pengadilan, dan kepada lembaga perwakilan rakyat agar menjalankan fungsi pengawasan.

Dengan adanya ketidakjelasan terkait dengan prosedur untuk melakukan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi Barang Milik Negara, menyebabkan ketidakpastian bagi aparaturnya Badan Pertanahan Nasional untuk mengambil tindakan hukum untuk menyelesaikan kasus pertanahan tersebut. Setiap tindakan pemerintah harus didasarkan pada asas legalitas. Ruang Lingkup legalitas tindak pemerintahan meliputi: wewenang. Prosedur, substansi dimana Wewenang yang dimaksud adalah bahwa tindak pemerintahan harus didasarkan pada kewenangan yang sah, dimana sumber wewenang pemerintah diperoleh melalui tiga sumber yaitu, atribusi, delegasi dan mandat. Prosedur yang dimaksud adalah bahwa dalam hal pemerintah melakukan suatu tindakan hukum harus didasarkan pada prosedur, yang dapat memberikan perlindungan, keterbukaan informasi, dan berdaya guna bagi masyarakat.

Substansial yang dimaksud yaitu bahwa tindakan pemerintah dibatasi secara substansial yaitu harus didasari pada tujuan tertentu, sehingga tidak terjadi tindakan penyalahgunaan wewenang. Berdasarkan hal tersebut, walaupun Suatu pejabat pemerintah memiliki wewenang untuk menerbitkan suatu Keputusan, namun prosedur untuk menerbitkan Keputusan tersebut tidak jelas, sehingga belum dapat menghasilkan daya guna dan hasil guna bagi masyarakat. Sehingga dalam tindak pidana korupsi dimana uang pembayaran belanja negara disita sebagai barang yang digunakan dalam tindak pidana dan tidak dikembalikan kedalam kas negara maka majelis hakim juga harus memberikan kepastian hukum dengan membatalkan akta jual beli atas tanah dan mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik yang menjual tanah kepada negara dengan suatu modus korupsi.

KESIMPULAN

1. Terdapat penyalahgunaan kewenangan atau perbuatan melawan hukum dalam proses pengadaan tanah, akan muncul kerugian Negara. Sehingga jika Regulasi pengadaan tanah yang ada dilaksanakan sesuai dengan prosedural dengan birokrasi yang baik, cepat dan transparan, dan didukung proses peradilan adil maka secara langsung dapat berdampak pada upaya pencegahan terjadinya tindak pidana korupsi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sehingga terlihat jelas bahwa modus korupsi pengadaan tanah di Unit Sekolah Baru (USB) SMKN 7 Tangerang Selatan tangsel merupakan perbuatan yang merusak moral sosial dan merugikan negara serta institusi pendidikan dan juga berdampak pada pemilik tanah yang menjual tanahnya tidak mendapatkan ganti rugi yang sesuai baik secara ekonomi, sosial dan budaya, dan negara pun menjadi tidak benar-benar memerlukan tanah yang telah dibelinya untuk peneningan mendesak ataupun berdasarkan penilaian yang layak dalam pembelian dan pengadaan tanah USB SMKN 7 Tangerang selatan tersebut.
2. Bahwa tindakan pemerintah dibatasi secara substansial yaitu harus didasari pada tujuan tertentu, sehingga tidak terjadi tindakan penyalahgunaan wewenang. Berdasarkan hal tersebut, walaupun Suatu pejabat pemerintah memiliki wewenang untuk menerbitkan suatu Keputusan, namun prosedur untuk menerbitkan Keputusan tersebut tidak jelas, sehingga belum dapat menghasilkan daya guna dan hasil guna bagi masyarakat. Sehingga dalam tindak pidana korupsi dimana uang pembayaran belanja negara disita sebagai barang yang digunakan dalam tindak pidana dan tidak dikembalikan kedalam kas negara maka majelis hakim juga harus memberikan kepastian hukum dengan membatalkan akta jual beli atas tanah dan mengembalikan hak atas tanah kepada pemilik yang menjual tanah kepada negara dengan suatu.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, H., Anggraini, S., & Iswahyudi, G. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Keamanan Rahasia Bank dalam Menjaga Kepentingan Nasabah Perbankan. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 337-350.
- Alfaro, E. (2022). Understanding the Corruption Perceptions Index. In *Modern Indices for International Economic Diplomacy* (pp. 233-270). Palgrave Macmillan, Cham.
- Aria, M. (2018). *Analisis hukum pemberian Grasi oleh presiden pascaputusan Mahkamah Konstitusi nomor 56/PUU-XIII/2015 perspektif fikih Siyasah-Dhusturiyah* (Doctoral dissertation, UIN Sunan Ampel Surabaya).

- Al Rashid, Harun. 1987. Sekilas tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya), Ghalia Indonesia : Jakarta.hal.18
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2003, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raya Grasindo Persada, Jakarta.hal.29
- Amalia, S. (2022). Analisis Dampak Korupsi Pada Masyarakat (Studi Kasus Korupsi Pembangunan Shelter Tsunami di Kecamatan Labuan Kabupaten Pandeglang). *Epistemik: Indonesian Journal of Social and Political Science*, 3(1), 54-76.
- Antonio Pradjasto, Sistem Internasional Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Sistem dan Standar HAM ESB Internasional. Hlm. 7-8. 13
- Adji, I. S. (2004). " Overhiedsbeleid" & Asas" Materiele Wederrechtelijkheid" dalam Perspektif Tindak Pidana Korupsi di Indonesia. *Indonesian J. Int'l L.*, 2, 563.
- Ali, I., Kalo, S., Mulyadi, M., & Suhaidi, S. (2020). Perbuatan Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Dalam Perkara Korupsi Angelina Patricia Pingkan Sondakh (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1616 K/Pid. SUS/2013). *JURNAL JUSTIQA*, 2(2), 40-52.
- Anggradini, C. (2021). *Tinjauan Yuridis Tentang Pembatalan Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau).
- Badri, M. M. (2022). *Legalitas Aborsi Oleh Korban Pemerkosaan Perspektif Hukum Islam, Hukum Positif Indonesia Dan Hak Asasi Manusia* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Malang).
- Chulaimi, Achmad. 1986. Hukum Agraria Perkembangan Macammacam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya, Semarang.
- Cahyady, Y. (2021). Implementasi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 terhadap Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa. *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 3(1), 165-177
- Diwinata, Saleh. 1976. Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA. Alumni: Bandung.hal.26
- Effendi, Bachtiar. 1983. Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya. Alumni : Bandung.
- Fitriyanti, F. P. (2022). Teori Sumber vs Teori Badan Hukum dan Teori Transfromasi Keuangan dalam Menafsirkan Status Hukum Keuangan Badan Usaha Milik Negara. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(8), 10708-10723.
- Harahap, Yahya. 1992. Hukum Perjanjian di Indonesia. Djambatan : Jakarta. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Hikmahanto Juwana, "*Hukum Internasional Dalam Konflik Kepentingan Ekonomi Negara Berkembang dan Negara Maju*", pidato upacara pengukuhan sebagai Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Internasional pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 10 November 2001
- Hadjon, P. M. (1997). tentang Wewenang. *Yuridika*, 7(5-6).
- Irayadi, M. (2021). Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian. *HERMENEUTIKA: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1).
- Kansil, C.S.T 2008, Hukum Keuangan dan Perbendaharaan Negara, Jakarta : PT. Pradnya Paramita.Komisi Pemberantasan Korupsi, 2006, Memahami untuk Membasmi-Buku Saku untuk Memahami Tindak Pidana Korupsi, Jakarta, Penerbit Komisi Pemberantasan Korupsi.
- KPHA. Tjandra Sridjaja Pradjonggo, 2010, Sifat Melawan Hukum dalam Tindak Pidana Korupsi, , Surabaya, Penerbit Indonesia Lawyer Club
- Lingga, J. W., Hartono, M. S., & Adnyani, N. K. S. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Korupsi Proyek Pengadaaan Tanah Kampus Undiksha Jinengdalem (Studi Putusan No. 51/Pid. Sus-TPK/2015/PN. DPS). *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2), 464-481.

- Poliman, H. (2022). *Kebijakan Formulasi Pedoman Pemidanaan Sebagai Sarana Penanggulangan Putusan Korupsi Pengadaan Barang Atau Jasa Yang Tidak Dapat Dipertanggungjawabkan (Unwarranted Disparity)* (Doctoral dissertation, Universitas Tarumanagara).
- Ratnawati, M. S. (2022). Tujuan Akhir Berbagai Upaya Mencegah Dan Menentang Korupsi. *Pengetahuan Dasar Antikorupsi dan Integritas*, 21.
- Risnawati, R. (2022). *Analisis Yuridis Tentang Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB).
- Rojiun, M. A. (2022). Eksistensi Bank Tanah Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Demi Pelaksanaan Pembangunan Kepentingan Umum. *Jurnal Education And Development*, 10(2), 738-748.
- Safira, A. D. (2022). Implikasi Status Hukum Partai Politik Sebagai Badan Hukum Dalam Sistem Hukum Indonesia.
- Soeroso, R. (2021). *Hukum Acara Perdata Lengkap dan Praktis: HIR, RBg, dan Yurisprudensi*. Sinar Grafika.
- Mertokusumo, S. (2007). Penemuan hukum: Sebuah pengantar.
- Maria Erna, Bernadeta. 2013 Peranan Jaksa dalam Pengembalian Aset Negara, Seminar Nasional Optimalisasi Kewenangan Kejaksaan dalam
- Mada, Z. Z. K. (2022). Analisis Yuridis Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum Sebagai Subjek Hukum Kepailitan. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 6(4).
- Manalu, K., & Nainggolan, D. (2021). *Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Pidana: Istri Yang Menerima Nafkah Dari Hasil Pencucian Uang*. CV. Azka Pustaka.
- Priambodo, E. (2011). *Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Rahardjo, S. (2007). *Biarkan hukum mengalir: catatan kritis tentang pergulatan manusia dan hukum*. Penerbit Buku Kompas.
- Ramadhani, R., & Lubis, U. S. (2021). Opportunities and challenges for the Badan Pertanahan Nasional (BPN) in handling land cases in the new normal era. *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum*, 29(1), 1-15
- Sepud, I. M. (2016). Aspek Pidana dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 1(1), 69-87.
- Sumardjono, M. S., SH, M., & Imam Kuswahyono, S. H. (Eds.). (2020). *Dinamika Omnibus Law di Era New Normal: Peluang serta Tantangan Bagi Profesi Hukum: Prosiding Seminar Nasional*. Media Nusa Creative (MNC Publishing).
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Suparman, R. (2018). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Hibah Dengan Klausula Perjanjian Untuk Sarana Ibadah Yang Beralih Fungsi Peruntukannya Menjadi Area Komersil* (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Unpas).
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 376-394.
- Umakaapa, A. R. (2022). Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah PP NO. 37 Tahun 1998. *Lex Administratum*, 10(6).
- Yuherman, A. R. (2019). Analisa Yuridis Terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Terkait Dengan Hubungan Penyalahgunaan Kewenangan Dalam Tindak Pidana Korupsi (Studi Kasus Putusan No. 19/PID. SUS. TPK/2015/PN. Bdg). *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, 1(2), 108-119.
- Zulfa, E. A. (2018). Menghancurkan Kepalsuan (Studi Tentang Tindak Pidana Pemalsuan Dan Problema Penerapannya). *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(2), 345-360.
- Zarqoni, M. M. (2015). *Hak atas tanah: perolehan, asal, dan turunannya, serta kaitannya dengan jaminan kepastian hukum (legal guarantee) maupun perlindungan hak kepemilikannya (property right)*. Prestasi Pustaka Publisher.