

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha sebagian terbesar yang bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya. Sejalan dengan keadaan maka penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah ini secara tegas telah diatur dalam Undang – Undang Dasar 1945 pasal 33 Ayat (3).

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah. tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi tanah juga dapat dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman perbankan untuk keperluan jual-beli dan sewa-menyewa.

Keberadaan tanah semakin penting sehubungan dengan makin tingginya pertumbuhan penduduk dan pesatnya kegiatan pembangunan yang menyebabkan kebutuhan tanah akan semakin meningkat. sementara dipihak lain persediaan tanah akan relatif sangat terbatas. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan kesediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan ditengan-tengah masyarakat. Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber data tanah tersebutlah yang dinamakan permasalahan

pertanahan. Masalah pertanahan ada yang menyebut sengketa atau konflik pertanahan. Istilah sengketa sendiri lebih sering digunakan dan ditemukan dalam kepustakaan ilmu hukum, misalnya sengketa pertanahan, sengketa dagang, sengketa keluarga, sengketa produsen dan konsumen, sehingga lebih sering digunakan dalam ilmu hukum.

Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan-tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹

Hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Hak perseorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari tanah tertentu. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Dasar pemberian hak atas tanah kepada perseorangan atau badan hukum dimuat dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak

¹Rusmaidi Murad, Administrasi Pertanahan Edisi Revisi: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam praktek. CV Mandar Maju, Bandung 2005 Hal.32.

atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun secara bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam pasal 16 UUPA, pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Lembar Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1996 No. 58 –Tentang Lembar Negara Republik Indonesia (TLNRI) No. 3643. 2

Dalam hal jual-beli, tentunya bertalian erat dengan syarat sahnya suatu perjanjian. Jual-beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah tidak hanya meliputi jual-beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini dapat terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak kepemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan. Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Jual-beli tanah dilakukan dengan menggunakan perjanjian yang menganut asas-asas yang berlaku pada perjanjian pada umumnya. Hal ini bertujuan untuk lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual-beli

²Urip Santoso, *Hukum Agraria kajian Komprehensif*, Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri 2012. Hlm.83

tanah, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan . Pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan hak atas tanah, dengan kata lain pihak yang akan melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya akan tetapi ia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Jual-beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah. Pengalihan hak-hak kepemilikan atas tanah tidak hanya meliputi jual-beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini dapat terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan atas tanah. Tetapi peralihan hak kepemilikan itu dapat terjadi demi hukum misalnya dalam hal pewarisan . Karena hukum maka segala harta kekayaan seseorang akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia.

Oleh karena itu peralihan / beralihnya hak milik atas tanah apabila kita lihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum) atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran,

pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.³

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian jual-beli tanah, yaitu:

1. Sepakat (syarat subjektif)
2. Cakap (syarat subjektif)
3. Objek tertentu (syarat objektif)
4. Kausa yang halal (syarat objektif)

Apabila persyaratan tersebut tidak terpenuhi maka akibatnya ialah bahwa dengan tidak dipenuhinya persyaratan subjektif (kesepakatan dan kecakapan) maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui pengadilan, sedangkan apabila yang tidak terpenuhi objektif (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) maka perjanjian batal demi hukum.

Tanah yang dijadikan sebagai objek perjanjian jual-beli biasanya mempunyai status yang berbeda-beda, misalnya status tanah tersebut merupakan tanah warisan. Warisan atau harta peninggalan adalah berpindahnya hak dan kewajiban atas segala sesuatu baik harta maupun tanggungan dari orang yang telah meninggal dunia karena keluarganya masih hidup. Dan untuk masing-masing (laki-laki dan perempuan) telah ditetapkan ahli waris atau apa yang ditinggalkan oleh orang tua dari ahli waris.

Dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah warisan haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan harus dilakukan sesuai dengan

³Rashid AL Harun, *Sekilas Tentang Jual-beli Tanah*. Jakarta: Ghalia, Indonesia, 1987. Hlm .50

prosedur-prosedur jual tanah yang benar serta dengan kehati-hatian. Secara formil, hubungan yang terjadi dalam pembuatan perjanjian jual-beli hak atas tanah adalah dengan menandatangani Akta Jual-Beli (AJB) sebagai akta autentik yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini didasarkan pada tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah yang salah satunya adalah menjamin kepastian hukum. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jual-beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, Akta Jual-Beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan rill perbuatan hukum jual-beli telah dilaksanakan.⁴

Dengan demikian langkah pertama yang harus dilakukan sebelum melakukan jual-beli tanah warisan, pembeli harus mencari informasi selengkap mungkin dari penjual mengenai tanah tersebut. Apabila dalam perjanjian jual-beli tanah warisan terdapat salah satu syarat-syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi atau terdapat cacat hukum terkait dengan prosedur-prosedur jual-belinya, maka perjanjian jual-beli hak atas tanah warisan menjadi dapat dibatalkan/batal demi hukum.

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status

⁴Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika 2011.Hlm.127

tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Usaha mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Penyelesaian sengketa tanah yang notabene merupakan warisan adalah mengacu pada aturan hukum waris yang ada di Indonesia, bukan mengacu pada penyelesaian sengketa secara perdata biasa, mengingat hukum waris memiliki aturannya sendiri baik dalam hukum perdata barat, hukum islam, maupun adat. Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**“PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI (STUDY PUTUSAN NOMOR: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmn)”**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi pokok dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan Hakim terhadap penyelesaian sengketa pembatalan jual-beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi dalam Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmn?
2. Bagaimana Akibat hukum terhadap penyelesaian sengketa pembatalan jual- beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi Tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan Hakim terhadap penyelesain sengketa pembatalan jual-beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi dalam Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmn

2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap penyelesaian sengketa pembatalan jual-beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak lain. Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan dapat memberikan ilmu sehingga dapat mengetahui akibat hukum terhadap jual beli tanah warisan yang belum dibagi.
- b. Diharapkan untuk memberikan kejelasan mengenai Pertimbangan hakim terhadap penyelesaian sengketa dalam Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmm

2. Manfaat Praktis

1) Manfaat Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat, sehingga apabila masyarakat mengalami kasus tentang pembatalan jual-beli hak atas tanah, diharapkan masyarakat akan dapat mengetahui tentang pembatalan jual-beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi.

2) Manfaat Bagi Penulis Pribadi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, penambahan wawasan bagi penulis, khususnya supaya penulis lebih memahami dengan baik mengenai proses penyelesaian sengketa pembatalan hak atas tanah warisan yang belum dibagi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Warisan

1. Dasar Hukum Ahli Waris Mewarisi

Dasar hukum ahli waris dapat mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris BW melalui dua cara berikut yaitu:

- a. Pewarisan berdasarkan Undang-undang (*ab intestato atau wettelijk erfrecht*)

Didalam pasal 832 BW (Burgerlijk Wetboek), yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan.⁵ Ahli waris menurut Undang-undang adalah para keluarga sedarah baik sah maupun luar kawin sampai derajat ke-6 dan si suami istri yang hidup terlalu lama, dan bagian ke-2 dari bab XII ini diatur lebih lanjut pewarisan dari hubungan keluarga yang sah dan si suami atau istri yang hidup terlalu lama (Pasal 352 BW) serta dalam bagian ke-3 dari bab XII diatur lebih lanjut pewarisan adanya anak-anak luar kawin (Pasal 862 BW).⁶

Dalam BW terdapat 4 golongan ahli waris yang berhak atas harta warisan dengan penggantian, apabila ada ahli waris dari golongan ke 1 maka golongan-golongan lain tidak berhak dan jika golongan 1 tidak ada maka golongan ke-2 yang berhak dan seterusnya.

keempat golongan ahli waris tersebut adalah:

⁵ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, Hlm.22.

⁶ R. Soetjaja Prawihorohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Surabaya, Airlangga University press, 1993, Hlm.4.

1. Anak-anak dan/atau keturunan dan janda
2. Orang tua, saudara-saudara sekandung dan/atau anak-anak keturunannya
3. Keluarga yang lebih jauh dalam garis kesamping sampai dengan derajat ke-6

Ahli waris menurut Undang-undang (*ab-instentato*), adalah sanak keluarga kesamping sampai derajat ke-6 sijanda. Bilamana tidak ada janda dan sanak keluargam, maka seluruh warisan jatuh kepada negara dengan beban untuk melunasi hutang-hutang sipeninggal warisan, apabila warisannya mencukupi untuk itu.⁷

Hak-hak dari Negara atas harta peninggalan itu, menurut sifatnya tidak sama dengan hak-hak yang ada pada sanak keluarga dan si janda. Sanak keluarga dan janda Ahli waris, akan tetapi status Negara disini diwajibkan untuk membayar hutang-hutang sipeninggal warisan bila warisan itu mencukupi dimana negara untuk menguasai wrisan tersebut adalah dengan keputusan hakim terlebih dahulu untuk memiliki warisan itu, menurut ketentuan Pasal 833 ayat (3) BW.⁸

b. Pewarisan *Testamentair*

Wasiat menurut Hukum Adat adalah pesan dari seseorang yang masih hidup, tidak gila, dan tidak mabuk atau tidak lupa, diucapkan dihadapan lebig satu orang, jelas terdengar oleh mereka supaya pesan itu dapat dilaksanakan setelah pewaris itu meninggal dunia. Apabila dikemudian hari timbul kecurigaan atau keributan atas wasiat itu .⁹

⁷*Ibid*, hal.171.

⁸*Ibid*, hal. 6

⁹Hasbullah Balery, *Pedoman Islam di Indonesia*, Jakarta: UI, 1998). Hlm.235.

Menurut pasal 875 BW, surat wasiat itu atau testament itu adalah suatu akta yang berisi pernyataan seseorang tentang apa yang akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan dapat ditarik kembali. Pasal 895 BW mengatur pembuat testamen harus punya akal budi, tidak boleh orang gila, tidak boleh sakity amat berat sehingga tidak terganggu pikirannya. Pasal 897 BW mengatur bahwa pembuat wasiat itu haruslah berumur paling sedikit 18 tahun . Pasal 888 BW mengatakan jika wasiat memuat syarat-syarat yang tidak dilaksanakan atau bertentangan dengan kesusilaan hal seperti itu harus dianggap tidak tertulis. Pasal 890 BW menyatakan jika dalam *testament* (wasiat) itu disebut keadaan yang tidak benar atau palsu dan dapat diyakini bahwa sipembuat wasiat itu terpaksa niscaya dia tidak akan membuat wasiat, otomatis *testament* itu dianggap tidak sah. Bahkan menurut Pasal 893 BW dinyatakan bahwa suatu testament batal dibuat karena paksa, tipu, muslihat.

2 .Syarat-Syarat Pewarisan

Buku ke II KUH Perdata mengatur pewarisan menurut Undang-undang dan memuat ketentuan yang berlaku untuk pewarisan menurut surat wasiat. Pasal-pasal yang mengatur syarat pewarisan adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 830 KUH Perdata menyebutkan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian yang dimaksud adalah kematian alamiah (wajar) bukan kematian perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 718 oleh *code civil*, yang tidak diatur dalam Undang-undang. Apabila seseorang disangka meninggal dunia, maka harta bendanya akan berpindah kepada orang yang disangka menjadi ahli warisnya, sebab jika yang disangka meninggal dunia masih hidup maka ia

tetap pemilik harta bendanya dan berhak menurut orang-orang yang disangka atau menjadi ahli warisnya.

- 2) Pasal 836 KUH Perdata menentukan bahwa ahli waris terbuka yang menyebutkan anak-anak yang ada kandungan seorang ibu atau perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan bila mana kepentingan si anak mengkehendakinya.
- 3) Pasal 831 KUH Perdata jika beberapa orang menjadi ahli waris yang lain karena suatu malapetaka yang sama dengan tidak diketahui siapa yang meninggal dunia, maka dianggap mereka meninggal dunia pada saat yang sama, maka dalam hal ini antara korban yang sama-sama meninggal dunia tidak saling mewarisi satu sama lain. *Code civil* dan Undang-undang *Lodewijk Napoleon* menentukan sebagai peraturan tentang siapa yang hidupnya lebih lama antara lain ditetapkan bahwa orang yang berumur dibawah 15 tahun dan lenih dari 60 tahun maka yang berumur dibawah 15 tahun hidupnya lebih lama dibandingkan orang yang berumur 60 tahun, maka suami lebih lama hidupnya daripada istrinya.
- 4) Pasal 832 KUH Perdata menentukan tentang siapa yang dipanggil sebagai ahli waris oleh Undang-undang, yaitu keluarga sedarah yang sah maupun luar kawin dan suami-istri yang hidup terlalu lama atau disebut ahli waris *ab instentato*.

- 5) Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata menentukan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh Hak Milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si meninggal.
- 6) Pasal 833 ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan apabila ada sengketa tentang siapa yang menjadi ahli waris dan berhak memilih harta peninggalan, dalam hal ini hakim dapat memerintahkan agar barang-barang itu terlebih dahulu ditarik dalam penyimpanan. Pasal 955 KUH Perdata, yang menyatakan tidak hanya para ahli waris menurut Undang-undang yang berhak memperoleh Hak Milik atas harta peninggalan si pewaris tetapi sekalian mereka yang dengan wasiat diangkat menjadi ahli waris berhak pula memperoleh Hak Milik atas harta peninggalan sipewaris.
- 7) Pasal 834 dan 835 KUH Perdata mengatur tentang hak untuk menuntut bagian dari harta warisan atau disebut *hereditatis petitio*, hak ini diberikan Undang-undang kepada para Ahli Waris terhadap mereka baik atas dasar yang sama maupun tanpa dasar sesuatu hak pun, menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti juga terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.¹⁰

3. Unsur-unsur Terjadinya Pewarisan

Menurut pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Ada 3 syarat terjadinya pewarisan yaitu:

¹⁰ *Ibid*, Hlm. 3.

1. Adanya Pewaris, yaitu orang yang menguasai atau memiliki harta warisan dan mengalihkan atau meneruskannya. Berdasarkan pasal 830 KUH Perdata, ditetapkan bahwa proses meneruskan atau mengalihkan harta warisan hanya boleh dilakukan ketika pewaris telah meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan.
2. Adanya Ahli waris, yaitu orang yang menerima pengalihan (penerusan) atau pembagian harta warisan itu. Ahli waris merupakan unsur penting dalam pewarisan.
3. Adanya harta peninggalan (kekayaan) pewaris yang disebut warisan , yaitu keseluruhan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris, baik setelah harta tersebut dibagi maupun belum. Berdasarkan tipe kepemilikannya, harta warisan terbagi menjadi 3 jenis yaitu:
 - 1) Harta asal, yaitu semua harta yang dimiliki pewaris sejak sebelum pernikahan, baik berupa harta peninggalan maupun harta bawaan yang dimiliki saat mengarungi pernikahan hingga wafat.
 - 2) Harta Hibah, yaitu harta warisan yang bukan berasal dari hasil kerja sendiri, melainkan harta pemberian orang lain (contohnya tanah pemberian orang tua sebagai hadiah pernikahan).
 - 3) Harta Gono-Gini, yaitu seluruh harta yang didapatkan saat dan selama mengarungi bahtera pernikahan.¹¹

¹¹NM. Wahyu Kuncaro, Waris Permasalahan dan Solusi, Jakarta, R.A.S, 2014. Hlm.10.

4. Hak dan Kewajiban Pewaris

a. Hak Pewaris timbul sebelum terbukanya harta peninggalan. Artinya pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyatakan kehendaknya dalam sebuah *testament* atau wasiat. Isi *testament* atau wasiat dapat berupa:

- 1) *Esfstelling*, yaitu penunjukan satu atau beberapa orang menjadi Ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta peninggalan atau orang yang ditunjuk melalui surat wasiat untuk menerima harta peninggalan pewaris.
- 2) *Legaat* adalah pemberian hak kepada seseorang atas dasar *testament* atau wasiat yang khusus, pemberian ini dapat berupa:
 4. Hak atas satu atau beberapa benda tertentu
 5. Hak atas seluruh dari satu macam benda tertentu
 6. Hak *vruchgebriuk* atau sebagian atau seluruh warisan (pasal 957 KUH Perdata).

Orang yang menerima *legaat* dinamakan *legataris*.R. Subekti menyatakan *legaat* adalah suatu pemberian kepada seseorang.

b. Kewajiban Pewaris

Kewajiban si Pewaris adalah pembatasan terhadap haknya yang ditentukan Undang-Undang. Ia harus mengindahkan adanya *Legitieme Portie*, yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan (Pasal 913 KUH Perdata). Jadi, *legitimatie portie* adalah pembatalan terhadap hak si pewaris dalam membuat *testament* atau wasiat.

5. Pewarisan Menurut Undang-Undang

Pewarisan menurut Undang-undang terbagi atas 2 macam, yaitu:

1. Mewarisi berdasarkan kedudukan sendiri

Mewarisi berdasarkan kedudukan sendiri adalah para ahli waris yang terpanggil untuk mewaris karena kedudukannya sendiri berdasarkan hubungan darah antara ahli waris dengan pewaris (pasal 852 ayat 2 KUH Perdata). Mereka yang terpanggil untuk mewarisi berdasarkan kedudukan sendiri, yaitu setiap ahli waris yang menerima bagian yang sama besarnya. Dengan demikian orang yang mewarisi karena kedudukannya sendiri dalam susunan keluarga si pewaris, mempunyai posisi yang memberikan kepadanya hak untuk mewaris.

2. Mewarisi Berdasarkan Penggantian Tempat

Mewarisi berdasarkan penggantian tempat adalah ahli waris yang merupakan keturunan keluarga sedarah dari pewaris yang muncul sebagai pengganti tempat orang lain yang seandainya tidak meninggal lebih dahulu dari pewaris yang sedianya akan mewaris (pasal 841 KUH Perdata).¹² Mereka mewarisi berdasarkan penggantian tempat dan penggantian tempat hanya terjadi karena kematian. Artinya, adanya kematian pada orang yang seharusnya menjadi ahli waris yang telah meninggal dunia terlebih dahulu dari si pewaris. Menurut pasal 841 KUH Perdata, penggantian tempat memberikan hak kepada orang yang menggantikan untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang

¹²P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015. Hlm.216.

diganti¹³. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa syarat mewarisi karena penggantian adalah:

1. Orang yang digantikan harus meninggal dunia terlebih dahulu dari si pewaris.
2. Orang yang menggantikan harus keturunan sah dari orang yang digantikan.
3. Orang yang menggantikan harus memenuhi syarat umum untuk mewarisi.

Menurut Undang-undang ada 3 (tiga) macam penggantian yaitu:

1. Penggantian dalam garis lurus ke bawah

Penggantian dalam garis lurus ke bawah yang sah berlangsung terus tanpa ada akhirnya (Pasal 842 KUH Perdata). Dalam segala hal penggantian ke bawah sebagaimana disebut di atas, selamanya diperbolehkan meskipun pertalian keluarga itu berbeda derajatnya.

2. Penggantian dalam garis samping

yaitu penggantian dalam garis menyimpang. Pasal 844 KUH Perdata secara garis besar menentukan bahwa diperbolehkan penggantian dalam garis menyamping atas keuntungan semua anak dan keturunan saudara laki-laki atau perempuan yang telah meninggal dunia lebih dahulu, baik mereka mewarisi bersama-sama dengan paman atau bibi mereka setelah meninggalnya lebih dahulu semua saudara pewaris.

¹³*Ibid.* Hlm. 218

3. Penggantian dalam garis kesamping

Dalam hal yang tampil kemuka sebagai ahli waris adalah anggota-anggota keluarga yang jauh tingkat hubungannya daripada seorang saudara, misalnya seorang keponakan.

6. Penggolongan Ahli Waris

Menurut KUH Perdata, ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris abintestanto berdasarkan hubungan darah dibagi menjadi empat golongan, yaitu:

1. Ahli waris golongan I (pertama)

- a. Keluarga dalam garis lurus kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunannya, tanpa membedakan jenis kelamin, waktu kelahiran dari perkawinan pertama dan kedua sebagaimana diatur dalam pasal 852 KUH Perdata, dimana bagian mereka sama besar, dan mewaris kepala demi kepala dan mengenal sistem pergantian.
- b. Suami atau istri yang ditinggalkan pewaris yang hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935 sedangkan sebelumnya suami dan istri tidak mewarisi.

Pasal 852 KUH Perdata:

“ Anak-anak atau sekalian keturunan mereka walaupun dilahirkan dari lain-lain perkawinan, mewaris dan kedua orang tua, kakaek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka dalam garis lurus nkeatas, dengan tiada perbedaan antara laki-laki dan perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu. Mereka mewaris kepala demi kepala, jika dengan si meninggal

*(pewaris) mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena dari sendiri, mereka mewaris pancang demi pancang, jika mereka semua atau sebagian dari mereka bertindak sebagai pengganti”.*¹⁴

- c. Anak luar kawin yang diakui sah yang mendapat bagian warisan tidak sama dengan anak sah.

2. Ahli Waris Golongan II (dua)

Ahli waris golongan kedua, yaitu keluarga dalam garis lurus keatas, meliputi orang tua, saudara laki-laki dan perempuan dan keturunannya, bila tidak ada suami atau istri dan keturunannya, maka warisan jatuh kepada keluarga sedarah golongan kedua.

- 1) Orang tua menerima bagian yang sama dengan bagian saudara laki-laki atau perempuan tetapi tidak kurang dari seperempat (pasal 854 ayat (2) KUH Perdata).
- 2) Jika hanya orang tua (bapak dan ibu) maka bapak dan ibu masing-masing menerima $\frac{1}{2}$ bagian. Apabila hanya ada ahli waris bapak atau ibu saja, maka bapak atau ibu yang hidup terlalu lama mendapat seluruh harta peninggalan (pasal 855 KUH Perdata).
- 3) Masing-masing orang tua menerima $\frac{1}{3}$ bagian, jika kecuali mereka masih ada seorangb saudara laki-laki atau perempuan (pasal 854 KUH Perdata).
- 4) jika hanya ada seorang ibu atau bapak dan seorang saudara laki-laki atau perempuan, maka ibu atau bapak mendapat $\frac{1}{2}$ bagian, dan bila ada du orang

¹⁴R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

saudara perempuan ia mendapat $\frac{1}{3}$ bagian dan bila ada tiga atau lebih saudara laki-laki atau perempuan, ia akan mendapat $\frac{1}{6}$ bagian (pasal 855 KUH Perdata).

- 5) Apabila bagian orang tua sudah ditentukan, maka sisanya dibagi antara saudara laki-laki atau perempuan untuk bagian yang sama, bila semuanya itu saudara-saudara sekandung atau semuanya seapak atau seibu. Apabila saudara-saudara itu dari perkawinan yang berlainan, maka sisanya harta peninggalan setelah dikurangi bagian tua dibelah menjadi dua, sebagian untuk garis bapak dan sebagian untuk garis ibu, saudara-saudara (kandung) mendapat bagian dari dua garis tersebut Sedangkan mereka yang setengah hanya mendapat bagian dari garis di mana mereka berada (pasal 857 KUH perdata).

3. Ahli Waris Golongan III (ketiga)

Ahli waris golongan III, yaitu keluarga sedarah dalam garis lurus keatas jika sipewaristidak meninggalkan keturunan maupun suami atau istri, orang tua, saudara-saudara atau keturunan saudara-saudara, maka yang mendapat giliran adalah keluarga sedarah selanjutnya di dalam garis lurus ke atas yang disebut golongan ke-III (ketiga).

Menurut pasal 850 dan pasal 853 ayat (1) KUH Perdata harta peninggalan harus dibagi atau dibelah menjadi dua bagian yang sama besarnya, satu bagian untuk semua keluarga sedarah dalam garis si bapak lurus keatas satu bagian lainnya untuk semua keluarga sedarah yang sama dalam garis si ibu. Ahli waris yang terdekat derajatnya dalam garis lurus keatas, mendapat setengah dari bagian dalam garisnya, dengan mengesampingkan semua ahli waris lainnya.

4. Ahli Waris Golongan IV (keempat)

Ahli waris golongan keempat, yaitu keempat, yaitu keluarga lainnya dalam garis menyamping yang dibatasi sampai dengan derajat keenam, baik dari pihak ayah maupun dari pihak ibu. Pasal 858 KUH Perdata, menentukan:

“Dalam hal tidak adanya saudara-saudara laki-laki dan perempuan dan tidak adanya pula keluarga sedarah dalam garis keatas, setengah bagian dari warisan menjadi bagian sekalian keluarga dalam garis keatas yang masih hidup, sedangkan setengah bagian lainnya, kecuali dalam hal tersebut dalam pasal 859 menjadi bagian para sanak saudara dalam garis yang lain.”

Keluarga sedarah dalam garis menyimpang yang sama dan yang dalam derajat yang sama mendapat bagian kepala demi kepala (pasal 858 ayat (3) KUH Perdata), disini dapat diperlakukan pergntian tempat termaksud dalam pasal 845 KUH Perdata.

Perbedaan yang termuat dalam pasal 857 KUH Perdata antara saudara-saudara yang penuh dan yang setengah tidak berlaku untuk keluarga sedarah selanjutnya. Untuk yang terakhir ini tidak ada bedanya apakah mereka saudara laki-laki atau perempuan yang penuh atau setengah dari nenek moyang atau keturunan mereka itu, dan pasal ini hanya m,embicarakan tentang saudara laki-laki dan perempuan yang meninggal.¹⁵

¹⁵*Ibid.* Hlm.33.

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan penggunaan hak atas tanah. Ciri khas dari hak tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah yang berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.

2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah terjadi karena pewarisan wasiat dan peraturan hukum pemindahan hak. Menurut hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan tersebut kepada para ahli waris. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan mengenai hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris menurut pasal 20 Peraturan 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah.¹⁶

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (pemberi hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hukum yaitu hak. Peralihan hak karena pewarisan lebih kepada hak seseorang dikarenakan mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka hak itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya, sedangkan perbuatan hukum pemindahan hak adalah peralihan hak

¹⁶Andrian, Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2009. Hlm.120.

dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan hak pemilik lain. Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Jual-beli, diatur dalam pasal 1457 KUH Perdata “Jual-beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”¹⁷
- 2) Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
- 3) Tukar-menukar, diatur dalam pasal 1541 KUH Perdata “Tukar-menukar adalah suatu perjanjian, dimana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik”
- 4) Hibah, diatur dalam pasal 1666 KUH Perdata menyatakan bahwa “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah sewaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.
- 5) Hibah Wasiat (legant)

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi yang pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli syarat tunai. syarat terang berarti bahwa perjanjian jual-beli tersebut dihadapkan pejabat yang berwenang membuat akta jual-belinya yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disaksikan oleh dua orang saksi, syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli ke penjual. 18

¹⁷ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum dan Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005. Hlm.

3. Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik juga dalam arti yuridis, juga beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridid adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan untuk menguasai tanah.

Pengaturan hak penguasaan atas tanah dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Hak Penguasaan Atas Tanah Sebagai Lembaga Hukum

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan penguasaan atas tanah adalah:

- a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
 - b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
 - c) Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
 - d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak atas tanah sebagai hubungan hukum yang kongkret

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Krtentuan-ketentuan dalam penguasaan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a) Mengatur hal-hal mengenai penciptanya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu.
- b) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain.Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- c) Mengatur hal hal mengenai hapusnya.
- d) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

4. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

a) Wewenang Umum

Wewenang ini bersifat umum yakni pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat 2 UUPA).

b) Wewenang Khusus

Wewenang ini bersifat khusus yakni pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada hak milik adalah pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya.

5. Prosedur Peralihan Hak Karena Pewarisan

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik dibagi menjadi dalam dua bentuk yaitu:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan . Budi Harsono menyatakan bahwa pengertian beralih menunjukkan pada berpindahnya hak

milik kepada orang lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik karena pewarisan terjadi “karena hukum”, artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli waris memperoleh hak atas tanah tersebut atau hak milik. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak atas tanah atau hak milik yang menjadi obyek pewarisan.

b. Dialihkan

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, Hibah, Pemasukan dalam modal perusahaan, Pemberian dengan wasiat dan lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan pihak yang menerima hak memenuhi syarat sebagai pihak (subyek) yang berhak menerima Hak Milik.

6. Hak Dan Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah

Hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak atas tanah adalah berupa:

- a. Mempergunakan tanah dan/ atau mengambil manfaat dari tanah
Pemegang hak atas tanah mempunyai hak menggunakan tanahnya untuk mendirikan kepentingan bangunan dan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.
- b. Mewariskan Hak Atas Tanah
Pemegang hak atas tanah sebagai pewaris berhak mewariskan hak atas tanahnya kepada ahli warisnya, sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai sebjek hak atas tanah dari hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan.
- c. Memindahkan Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah berhak memindahkan hak atas tanahnya dalam jual-beli, hibah, tukar-menukar, Pemasukan dalam modal perusahaan (Inbreng), lelang kepada pihak-pihak lain.

d. Membebani Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan

Pemegang hak atas tanah berhak menjadikan hak atas tanahnya sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan kepada kreditor

e. Melepaskan atau Menyerahkan Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah berhak melepaskan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada instansi pemerintah atau perusahaan swasta dengan pemberian ganti kerugian.

Kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang hak atas tanah terhadap hak

atas tanahnya, yaitu:

a. Mendaftarkan Hak Atas Tanah untuk Untuk Pertama Kalinya

b. Mendaftarkan Peralihan Tanah

Seseorang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, atau lelang berkewajiban mendaftarkan hak atas tanahnya kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat.

c. Mendaftarkan Pembebanan Hak Atas Tanah

Kreditor (bank) yang menerima hak atas tanah sebagai jaminan utang yang dibebani Hak Tanggungan berkewajiban mendaftarkan hak atas tanah tersebut setelah dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

d. Mendaftarkan Hapusnya Hak Atas Tanah

Pemegang hak atas tanah berkewajiban mendaftarkan hapusnya hak atas tanah setelah dilaksanakan pelepasan hak atas tanah dengan ganti kerugian untuk kepentingan instansi pemerintah atau perusahaan swasta yang dibuatkan berita acara pelepasan Hak Atas Tanah atau Akta Pelepasan Hak Atas Tanah kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.¹⁹

7. Faktor-Faktor Penyebab Hapusnya Hak Atas Tanah

Faktor-faktor yang menjadi penyebab hapusnya hak atas tanah adalah sebagai berikut:

1) Tanahnya Musnah

Tanahnya musnah disebabkan oleh bencana alam, misalnya gempa bumi, tanah longsor, atau abrasi pantai.

2) Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah

¹⁹ *Ibid*, Hlm. 70.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.

3) Pencabutan Hak Atas Tanah

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan hak atas tanah secara sepihak tanpa pemegang hak atas tanah melakukan suatu pelanggaran hukum untuk kepentingan umum oleh presiden dengan memberikan ganti kerugian.

4) Tanahnya ditelantarkan.

Tanah yang ditelantarkan adalah hak atas tanah yang tidak digunakan sesuai dengan sifat, tujuan dan keadaannya.

5) Jangka Waktu Berakhir

Hak Atas Tanah menjadi hapus karena tidak diperpanjang jangka waktunya dan tidak dapat diperbaharui haknya oleh pemegang hak atas tanahnya.

Kalau tanahnya berasal dari tanah Negara, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Kalau tanahnya berasal dari tanah Hak Pengelolaan, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanahnya kembali kepada Hak Pengelolaan.

Kalau tanahnya berasal dari tanah Hak Milik, maka hapusnya hak atas tanah tersebut berakibat hak atas tanah kembali kepada pemilik tanah.

6) Subjeknya Haknya Tidak Memenuhi Syarat

Berpindahnya kewarganegaraan orang tersebut dari warga Negara Indonesia menjadi warga Negara Asing berakibat hak atas tanahnya menjadi hapus dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

7) Dibatalkan Oleh Pejabat Yang Berwenang

Sertifikat hak atas tanah dibatalkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang disebabkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang mempunyai hukum tetap atau adanya permohonan pembatalan sertifikat hak atas tanah oleh pihak yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut.²⁰

C. Tinjauan Umum Tentang Jual- beli

1. Pengertian Jual- beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 sejak tanggal 24 September 1960, maka di seluruh Indonesia telah berlaku sebuah unifikasi hukum Agrari yang yang mengakhiri suasana dualisme hukum antara Hukum Barat dan Hukum Adat.

²⁰ *Ibid*, Hlm. 73.

Dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah diadakan perombakan secara revolusioner dilapangan hukum agraria dan hukum agraria yang berlaku sebagai hukum positif di Indonesia hanyalah UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Jika melihat ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 5 UUPA maka disana telah disebutkan bahwa hukum adatlah yang diberlakukan untuk hukum agraria yang baru dengan ketentuan bahwa hukum adat yang dinyatakan berlaku tidak boleh bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, sosialisme Indonesia, ketentuan-ketentuan dalam UUPA, peraturan-peraturan lainnya di bidang Agraria, dengan unsur-unsur agama.

Jual-beli Tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-beli dilakukan, perbuatan jual-beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru. Sehubungan dengan hal tersebut Budi Harsono, S.H. yang menyatakan bahwa dalam hukum adat perbuatan hukum pemindahan hak (jual-beli, tukar-menukar, hibah) merupakan sifat hukum yang bersifat tunai.

Dalam jual-beli tanah obyeknya, (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktek adalah tanahnya, sehingga timbul jual-beli tanah karena objek jual-belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli secara menguasai dan mempergunakan tanah.

Tetapi yang dijual (dibeli) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya. Di dalam hukum adat sistem yang dipakai berkenaan jual- beli hak atas tanah ini umumnya dikenal dengan sistem yang konkrit atau konten atau nyata atau riel, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli.

Menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris.

Syarat Jual- beli Tanah ada dua, yaitu syarat materil dan formil:

1. Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual- beli tanah tersebut dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dimilikinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan Badan- badab hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (pasal 21 UUPA), kemudian tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

2. Syarat Formil

persyaratan materil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual- belinya. Akta Jual- beli menurut pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT.

2. Pengertian Jual-beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Menurut pasal 1457 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) “Jual- beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji untuk menyerahkan Hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.²¹”

Adapun ketentuan sebagaimana diatur dalam seluruh Buku II KUH Perdata telah dicabut dan tidak berlaku lagi. Jual- beli dalam pengertian ini mengakibatkan (menciptakan perikatan) berupa kewajiban- kewajiban tertentu yang harus dilakukan. Maka dikatakan bahwa jual- beli menurut pengertian hukum Barat bersifat Obligatoir. Dengan selesai dilakukannya jual- beli hak- hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli.

Jual- beli telah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Jual- beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan pasal 1458 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Hak atas tanah itu baru berpindah kepada pembeli

²¹ Subekti,R dan Tjitrosudibio,R *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

dengan dilakukan perbuatan hukum yang lain disebut “penyerahan yuridis” seperti yang terdapat dalam makna pasal 1459 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.²² Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jual-beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual-beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual-beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.²³

Sebidang tanah yang merupakan harta warisan dari beberapa orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah para ahli waris. Jadi diperbolehkan seseorang saja yang bertindak sebagai penjual atau semua ahli warisnya itu bertindak sebagai penjual dan apabila salah seorang tidak diikutsertakan dalam jual-beli tersebut, maka jual-beli batal. Dalam hal untuk menjual tanah seseorang itu berhak atas sesuatu tanah, akan tetapi orang tersebut belum berwenang untuk menjual haknya. Karena belum dipenuhi syarat-syarat tertulis atau masih dibawah untuk menjual haknya. Karena belum dipenuhi syarat-syarat tertulis yaitu masih dibawah umur atau belum dewasa untuk bertindak sendiri di dalam hukum.

²²Rashid Al Harun, *Sekilas Tentang Jual-beli Tanah Berikut Peraturan-peraturannya*, Ghalia Indonesia, Jakarta Timur, Hlm. 5.

²³Sutedi Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm.127.

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur hak-hak yang harus didaftar yang meliputi:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara
5. Hak Pengelolaan dan Hak Gadai

Jual-beli yang objeknya adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara yang harus dilakukan oleh PPAT, dan dilakukan pula akta dibawah tangan dan dilakukan dihadapan PPAT seperti yang sudah diatur dalam Undang-undang No. 19, Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dijelaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus di buktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual-beli tanah dilakukan dihadapan PPAT, yang sebagai bukti telah terjadi jual-beli hak atas tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dibuat untuk membatasi permasalahan dalam penelitian ini. Sesuai dengan judul dari penulisan skripsi ini “PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL- BELI HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI” Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmn, maka adapun yang menjadi ruang lingkup dalam penelitian ini adalah: Bagaimana Akibat hukum terhadap jual-beli tanah warisan yang belum dibagi dan Bagaimana Pertimbangan Hakim terhadap jual-beli tanah warisan yang belum dibagi.

B. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul, yang perskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu yang diajukan.

Spesifikasi Penelitian

a) Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terkait dalam Peraturan Perundang-undangan tersebut antara lain: Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Tentang No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Deskriptif analisis adalah bahwa penelitian ini menggambarkan penerapan hukum terhadap Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmm dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terkait Pembatalan jual-beli hak atas tanah warisan yang belum dibagi.

c. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, penelitian yang dilaksanakan termasuk dalam kategori penelitian yuridis, guna menganalisis permasalahan dalam penelitian yang berjudul Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual beli Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Putusan Nomor:25/Pdt.G/2013/PN.Slmm.

C. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan di dalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

1. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif, mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari Peraturan-peraturan, rishlah dalam pembuatan Peraturan Perundang-undangan, dan Putusan Hakim. Adapun yang termasuk dalam sumber bahan hukum primer akan digunakan mengkaji setiap pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari: Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.²⁴
2. Bahan hukum sekunder yaitu berbagai bahan kepustakaan berupa buku, jurnal-jurnal hukum, pendapat para ahli, bahan kuliah, sumber internet yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dengan penelitian ini.

²⁴ Peter Mahfud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, Hlm.136

3. Bahan hukum tersier yaitu berbagai bahaan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yaitu pada kamus hukum serta hal-hal yang biasa memberikan petunjuk yang erat hubungannya dengan masalah yang diteliti.

D. Teknik Pengumpulan Data

Jenis data dalam penelitian ini meliputi data Primer. Teknik pengumpulan data yaang akan digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data melalui pengkajian terhadap Putusan Nomor: 25/Pdt.G/2013/PN.Slmm, Peraturan Perundang- undangan, Literatur, Tulisan-tulisan para pakar hukum, Wawancara, Bahan kuliah.

E. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan secara kualitatif, yaitu analisis terhadap isi putusan Nomor : 25/Pdt.G/2013/PN.Slmm Tentang Proses Penyelesaian Sengketa Pembatala Jual Beli Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi. Selanjutnya, melakukan pembahasan dan penafsiran kemudian menarik kesimpulan tentang masalah-masalah yang diteliti.