

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak di mana pihak yang satu mentautkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain akan memberi imbalan dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kontrak jual beli adalah ikatan timbal balik antara pihak yang satu (penjual) dengan pihak yang lain (pembeli). Di mana penjual akan melepaskan kepemilikan atas suatu barang dan pembeli berjanji untuk membayar harga sebagai ganti perolehan hak milik barang tersebut. *Koopen verkoop* merupakan istilah dari Belanda, istilah tersebut mencakup dua kegiatan yang bertimbal balik. *Verkoopt* berarti menjual sedangkan *koop* memiliki arti membeli (Subekti, 1995: 2).

Objek dari jual beli adalah barang tertentu yang kemudian ketika saat diserahkan hak kepemilikannya kepada pembeli maka telah ditentukan wujud dan jumlahnya. Salah satu objek dari jual beli yaitu tanah. Hak milik atas tanah merupakan objek perjanjian jual beli yang telah diatur secara spesifik di dalam aturan perundangan-undangan yang berlaku. Jual beli tanah merupakan suatu bentuk perbuatan hukum karena dalam hal jual beli biasanya akan dilakukan dengan kontrak atau perjanjian yang kemudian biasa disebut dengan perjanjian jual beli. Di dalam kontrak jual beli dikenal adanya prinsip konsensual, yang memiliki makna, jual beli telah tercipta dan

mengikat para pihak, setelah adanya kata sepakat mengenai barang yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayarkan, maka perjanjian jual beli telah tercapai (Lumempouw, 2017: 113).

Konsensualisme diambil dari istilah “konsensus” yang memiliki arti kesepakatan. Adanya kesepakatan ditunjukkan bahwa para pihak yang berkepentingan mencapai kesamaan kehendak. Maksudnya yaitu bahwa apa yang telah dikendaki oleh pihak yang satu maka dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Kedua kehendak tersebut bertemu dalam kata “sepakat”. (Subekti, 1995: 3).

Awal dari perjanjian jual beli hak atas tanah yaitu adanya pengikatan kontrak jual beli itu sendiri yang nantinya akan diaktakan dan ditandatangani di depan Notaris. Para pihak yang berkepentingan untuk pengikatan kontrak jual beli dengan sendirinya para pihak tersebut telah terikat juga telah memiliki hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli. Akan tetapi sering terjadi dalam kenyataannya, bahwa salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum (Jayanti, 2017: 2).

Jika terjadi pihak penjual tidak memenuhi prestasi dengan tidak melepaskan benda yang telah disepakati dalam objek perjanjian kepada pihak pembeli maka pihak pembeli dapat menuntut penyerahan barang yang menjadi objek perjanjian tersebut. Guna pengganti dari pemindahan barang pihak pembeli bisa juga untuk langsung meminta uang sebagai bentuk ganti kerugian. Dapat juga dilakukan permohonan pembatalan perjanjian yang

diikuti dengan pembayaran kerugian. Selain itu, terdapat pula tuntutan pembatalan atas dasar kekhilafan atau penipuan. (Subekti, 2017: 163).

Terdapat kemungkinan adanya pihak yang melakukan tindakan melawan hukum di dalam sebuah perjanjian. Adapun syarat agar suatu tindakan dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum, pertama yaitu benturan antara tanggung jawab yuridis pelaku dengan tindakan yang dilakukan, yang kedua adanya tindakan yang melawan hak subjektif pihak lain, yang ketiga tindakan tersebut tidak sesuai atau berlawanan dengan tata susila, dan yang keempat tindakan yang berlawanan terhadap unsur kepatutan, kewaspadaan, serta unsur kecermatan (Agustina, 2003: 17).

Di dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Bergelijk Wetboek*). Pasal tersebut mengatur mengenai bentuk ganti rugi yang kemudian akan ditanggungkan kepada pihak yang sudah menyebabkan timbulnya suatu kerugian terhadap pihak yang dirugikan. Bahwa perlu digaris bawahi mengenai kerugian atau kesalahan tersebut timbul bukanlah dari adanya suatu perjanjian.

Terkait dengan ahli waris yang melawan hukum dengan melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah yang merupakan harta warisan. Jika tanah yang akan dijual statusnya merupakan harta warisan, maka hak kepemilikan atas tanah tersebut adalah menjadi milik seluruh ahli waris. Seluruh ahli waris harus hadir dan memberikan persetujuan untuk adanya

transaksi jual beli tanah yang merupakan harta warisan. Apabila salah satu dari ahli waris berhalangan untuk hadir di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka ahli waris tersebut dapat mewakilkan kepada ahli waris lain yang hadir dengan surat kuasa yang dibuat oleh seorang notaris setempat. Para ahli waris dapat mengajukan gugatan atas dasar perbuatan malawan hukum apabila ahli waris lain menjual tanah yang merupakan harta warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya (Hartini, 2021: 109-110).

Seperti halnya yang telah tertuang di dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara:

***Pasal 833 ayat (1) KUHPer:***

*“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.”*

***Pasal 832 ayat (1) KUHPer:***

*“Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.”*

Di dalam pasal tersebut menjelaskan mengenai hak kepemilikan atas suatu benda yang menjadi harta warisan, maka yang memilki hak milik atas suatau benda tersebut yaitu para ahli waris.

Perbuatan jual beli tanah harus dinyatakan batal (*nietig*), apabila terdapat hal-hal yang tidak wajar seperti halnya ada iktikad tidak jujur pembeli yang telah mengetahui bahwa objek tanah tersebut telah dijual kepada orang lain, meskipun perjanjian jual beli tanah sengketa tersebut telah sesuai dengan aturan perundang-undangan agrarian. Hal tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 663 K7 Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 (Jayanti, 2017: 3-4)

Di dalam praktiknya sering terjadi permasalahan mengenai sengketa jual beli tanah. Salah satunya yaitu perkara sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung dalam nomor perkara 987/K/Pdt/2021. Kasus sengketa tanah yang telah diadili oleh Mahkamah Agung tersebut berangkat dari perkara yang telah diadili oleh Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor Perkara 93/Pdt.G/2019/PN Kln. Di dalam perkara tersebut terdapat penggugat yang melakukan pembelian terhadap tanah yang telah didirikan sebuah bangunan yang masing- masing luas tanahnya adalah 398 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m<sup>2</sup> (serratus tujuh puluh dua meter persegi) dengan sertifikat hak milik nomor 697, surat ukur tertanggal 25 Januari 1998 Nomor 25/1998, Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah 11.19.07.06.00705 terletak di Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, atas nama para tergugat. Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan tersebut dengan harga sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dimana pembelian terhadap tanah dan bangunan tersebut dilakukan

dengan mengajukan pembiayaan kepada turut tergugat I yang merupakan sebuah bank. Bahwa transaksi pembelian tanah antara penggugat dan para tergugat telah dilaksanakan di depan Notaris dan PPAT pilihan Turut tergugat I, yakni Notaris & PPAT Heru Prayitno, S.H. SN, Notaris di Klaten, dimana transaksi tersebut dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2014 dengan akta Jual Beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014.

Selanjutnya terhadap sertifikat tanah dan bangunannya yakni sertifikat hak milik nomor 697 telah dibalik nama sehingga nama yang tercatat sebagai pemilik dalam sertifikat hak milik nomor 697 tersebut sudah berganti dari awalnya atas nama para tergugat berganti atas nama penggugat. Kemudian meskipun terhadap objek tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh penggugat dan terhadap sertifikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama penggugat, namun para tergugat tidak menyerahkan hak penguasaan atas objek tersebut kepada penggugat namun justru menyewakan kepada pihak lain. Sebagaimana praktik pembelian tanah dan bangunan yang biasa dilakukan, maka sebelum proses jual beli, penggugat bersama dengan para tergugat didampingi perantara melakukan survey ke lokasi objek yang berupa tanah dan bangunan. Penggugat juga telah meminta informasi kepada para tergugat mengenai kelengkapan dan legalitas objek jual beli termasuk pertanyaan apakah objek tanah dan bangunan tersebut sedang tersangkut sengketa atau tidak. Menanggapi permintaan informasi tersebut para tergugat menyampaikan dengan yakin dan pasti bahwa objek pembelian tidak dalam masalah sengketa, hal tersebut

selanjutnya dituangkan dalam Pasal 2 akta jual beli nomor 247/2014, tertanggal 6 Mei 2014 di depan Notaris & PPAT Heru Prayitno, S.H. SN, Notaris di Klaten.

Namun penggugat mengetahui dari Pengadilan Negeri Klaten mengenai eksekusi perkara nomor 34/Pdt.Eks/2015/PN.Kln. jo. 39/Pdt.G/2005/PN.Klt. jo. 167/Pdt/2006/PT.Smg. jo. 1433 K/Pdt/2009. jo.759 PK/Pdt/2010, yang pada intinya berupa pelaksanaan sita eksekusi pada tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 697, yang saat ini telah dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Berdasarkan putusan kasasi nomor 1433 K/Pdt/2009 tertanggal 30 September 2009 yang diperkuat dengan putusan peninjauan kembali nomor 759 PK/Pdt/2010 tertanggal 16 Februari 2011, dapat diketahui oleh penggugat bahwa objek akta jual beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014 yakni sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 697 adalah milik pihak lain (bukan milik para tergugat).

Setelah mengetahui hal tersebut di atas, penggugat bertemu tergugat I (istri Alm. Sri Subekti Padmo Prasonto) dan tergugat II untuk bermusyawarah dan meminta pertanggung jawabannya terhadap objek jual beli yang ternyata merupakan obyek sengketa tersebut. Namun tergugat I dan tergugat II mengatakan kepada penggugat bahwa tergugat I dan tergugat II mengetahui tetapi tidak mengakui isi putusan dalam sengketa ini sehingga menurut tergugat I dan tergugat II, jual beli dilakukan secara sah.

Berdasarkan keterangan tersebut penggugat telah meminta kepada tergugat I dan tergugat II agar akta jual beli tersebut dibatalkan dan meminta kepada para tergugat agar mengembalikan dana yang sudah diterimanya yakni sebesar Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) akan tetapi tergugat I dan tergugat II tidak mau mengembalikan uang pembayaran jual-beli tanah dan bangunan tersebut.

Adanya permasalahan hukum sebagaimana yang sudah disampaikan di atas, maka akta jual beli nomor 247/2014, tertanggal 6 Mei 2014 yang telah dibuat di depan Notaris & PPAT Heru Prayitno, S.H. SN, Notaris di Klaten tidak dibuat dengan iktikad baik, oleh karena para tergugat sengaja tidak memberitahukan kepada penggugat mengenai keadaan tanah dan bangunan objek jual beli tersebut. Padahal sudah sangat jelas bahwa telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelum akta jual beli tersebut dibuat dan ditandatangani oleh penggugat dan para tergugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik para tergugat. Sehingga, akta jual beli tanah dan bangunan tersebut telah dibuat bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Permasalahan ini sangat menarik untuk diteliti karena belakangan ini sering terjadi permasalahan serupa, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tersebut. Berdasarkan latar belakang membatasi kasus ini, dengan judul **“Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang**



## **Dilakukan Ahli Waris Secara Melawan Hukum Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 987/K/Pdt/2021)”**

### **B. Batasan Istilah**

1. Akibat hukum adalah akibat dari suatu perbuatan yang memiliki tujuan guna mencapai akibat yang diinginkan oleh pelaku dan diatur oleh undang-undang. Perbuatan demikian disebut perbuatan hukum, dengan kata lain akibat hukum adalah akibat perbuatan hukum (Soeroso, 2011: 295)
2. Jual beli adalah kesepakatan bersama ketika penjual berjanji untuk melepaskan hak atas suatu barang dan pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang tertentu sebagai ganti hak atas suatu barang. Pengertian tersebut berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Adanya proses kesepakatan antara dua belah pihak, dimana dibayarkannya sejumlah uang dari salah satu pihak guna sebagai pengganti kepemilikan barang dari pihak lain disebut sebagai jual beli. Sementara secara umum jual beli diartikan sebagai pengalihan hak kepemilikan suatu benda maupun aset bangunan, yang kemudian sebagai gantinya akan dibayarkan sejumlah uang. Jual beli sudah lama dikenal orang sebagai cara untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pengertian tersebut berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3. Hak milik merupakan hak guna menikmati dan berbuat terhadap suatu barang secara lebih bebas dan leluasa sepenuhnya, asalkan tidak mengganggu hak orang lain serta tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan maupun undang-undang yang ditetapkan oleh pemerintah. Namun terdapat kemungkinan pencabutan hak, guna kepentingan umum dan ganti rugi yang layak berdasarkan ketentuan perundang-undangan. Pengertian tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Kata tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi. Sedangkan “hak-hak atas tanah yaitu memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas yang diatur oleh hukum pertanahan. Berdasarkan Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
5. Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang dianggap melawan hukum, dilandaskan pada aturan yuridis yang tercatat ataupun yang tidak dan berkembang di masyarakat seperti asas kepatutan. Dalam Pasal 1365 KUHperdata menyebutkan setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.

6. Ahli waris adalah semua keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama menurut peraturan perundang-undangan, sesuai dengan Pasal 832 KUH Perdata.

Pengertian ahli waris menurut bahasa yaitu keluarga tidak dapat secara langsung mewariskan harta yang ditinggalkan oleh ahli waris yang telah meninggal, karena hubungan keluarga juga dapat mempengaruhi kedudukan dan hak waris. Sedangkan istilah ahli waris adalah orang yang menerima atau mempunyai hak waris dari harta peninggalan orang yang telah meninggal. (Jaya, 2020: 83)

### **C. Rumusan Masalah**

1. Apa akibat hukum yang ditimbulkan atas objek transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum?
2. Apa bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli beriktikad baik yang melakukan transaksi jual beli dengan ahli waris yang melawan hukum?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan terhadap objek transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum.
2. Mengetahui bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli beriktikad baik yang melakukan transaksi jual beli dengan ahli waris yang melawan hukum.

## **E. Manfaat Penelitian**

Peneliti berharap dengan dilakukannya penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara akademis, teoritis maupun praktis, yaitu:

### **1. Manfaat Akademis**

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program Pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Ahmad Dahlan.

### **2. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini memiliki sifat sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dan diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut bagi para akademisi maupun masyarakat umum, serta dapat memberikan manfaat guna menambah khasanah dan wawasan yang berhubungan dengan perbuatan melawan hukum atas transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris.

### **3. Manfaat Praktis**

Diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat umum yang mengalami permasalahan dalam kehidupan sehari-hari untuk memberikan solusi atas permasalahan transaksi jual beli ahli waris secara tidak sah.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Soerjono Suekanto (dalam Susanti, 2018: 67) menyatakan, jenis penelitian ini merupakan penelitian normatif. Penelitian

normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data.

Peter Mahmud Marzuki (dalam Susanti, 2018: 67) menyatakan, penelitian hukum normatif merupakan sebuah proses guna menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, juga doktrin- doktin hukum yang ditujukan untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi.

## 2. Sumber Data

Burhan Ashshofa (dalam Susanti, 2018: 70) menyatakan, data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau pihak lain.

Peneliti dalam melakukan penelitian normatif menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier.

### a. Bahan Hukum Primer

Peter Mahmud Marzuki (dalam Susanti, 2018: 47) menyatakan, bahan hukum yang utama dan memiliki kewenangan yakni bahan hukum primer. Peraturan perundang-undangan dan semua arsip formal yang mengandung ketentuan yuridis termasuk ke dalam bahan hukum primer. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer yang terdiri antara lain:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- 6) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012;
- 7) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016. Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 93/Pdt.G/2019 PN kln;
- 8) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 215/Pdt/2020/PT;
- 9) Putusan Mahkamah Agung Nomor 987/K/Pdt/2021;
- 10) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 663 K7 Sip/1971.

b. Bahan Hukum Sekunder

Soerjono Soekanto (dalam Susanti, 2018: 48-49) menyatakan, bahan hukum yang berupa dokumen yang memberi penjabaran mengenai bahan hukum primer yakni

bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dapat berupa seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah dan lain sebagainya yang masih terkait dengan penelitian yang dibahas.

c. Bahan Hukum Tersier

Soerjono Soekanto (dalam Sussanti, 2018: 49) menyatakan, bahan hukum yang memberikan informasi serta penggambaran mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum tersier. Di dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

3. Metode Pengumpulan Data

Penelitian kepustakaan (*library reaserch*) dilakukan guna mengumpulkan dan mengambil data-data yang berupa bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan dilakukan oleh seorang peneliti untuk memecahkan rumusan masalah yang sedang diteliti melalui buku, jurnal, internet, dan sebagainya (Soekanto & Mamudji, 2003: 13).

4. Analisis Data

Di dalam penelitian ini akan mengolah data yang didapatkan dengan cara menganalisa secara deskriptif kualitatif. Penelitian yang memiliki tujuan guna mencerna peristiwa yang dipahami oleh subjek penelitian sebagai contoh yaitu seperti karakter, pemahaman,

dorongan, perbuatan, secara holistik dan menggunakan metode deskripsi ke bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu hal khusus yang alamiah serta menggunakan beragam metode ilmiah, hal tersebut merupakan penjelasan dari penelitian kualitatif (Moleong, 2010: 6).

Di dalam hal untuk mendapatkan hasil pengelompokan yang sesuai dengan masalah yang akan dibahas di dalam penelitian ini terkait dengan transaksi jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum, peneliti bertumpu pada metode pengorganisasian dan pengurutan data dengan cara memilah pasal-pasal yang relevan dengan objek penelitian.