

NASKAH PUBLIKASI

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TAAH YANG
DILAKUKAN AHLI WARIS SECARA MELAWAN HUKUM (STUDI
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 987/K/Pdt/2021)**



Disusun Oleh:

Revina Damayanti

1900024269

**Skripsi ini Disusun untuk Melengkapi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN**

2023

JOURNAL

**THE LEGAL CONSEQUENCE OF UNLAWFUL SALES AND
PURCHASES OF LAND PROPERTY RIGHTS BY HEIRS (A CASE
STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER
987/K/Pdt/2021)**



Written By:
Revina Damayanti
1900024269

**This thesis submitted as a fulfillment of the requirements to attain the
Bachelor Degree of legal studies**

FACULTY OF LAW

UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN

2023

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH YANG
DILAKUKAN AHLI WARIS SECARA MELAWAN HUKUM (STUDI
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 987/K/Pdt/2021)**

Revina Damayanti

ABSTRAK

Di dalam praktik kehidupan sehari-hari sering terjadi permasalahan mengenai sengketa tanah. Adanya transaksi jual beli tanah yang dilakukan ahli waris secara melawan hukum dengan tidak melibatkan ahli waris yang lain. Hal tersebut tentunya menyebabkan kerugian terhadap pembeli yang beriktikad baik, sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang telah diputus oleh Mahkamah Agung nomor perkara 987/K/Pdt/2021. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis 1). Akibat hukum yang ditimbulkan terhadap objek transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum. 2). Bentuk perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli beriktikad baik yang melakukan transaksi jual beli dengan ahli waris yang melawan hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Metode analisis data yang diperoleh menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian ini berdasarkan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 987/K/Pdt/2021 bahwa akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum adalah tergugat I, tergugat II, tergugat III, tergugat IV, tergugat V dan tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akta jual beli Nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014 yang dibuat di depan Notaris dan PPAT setempat tidak sah dan batal. Kemudian bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada penggugat yang merupakan pembeli beriktikad baik yaitu akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan, dan nilai pembelian harga tanah dan bangunan sertifikat hak milik Nomor 697 di dalam akta jual beli tersebut sebesar Rp 800.000.000,00. Maka para tergugat wajib mengembalikan harga pembelian tanah objek perkara tersebut sebesar Rp 800.000.000,00 kepada penggugat.

Kata Kunci: Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Hak Milik Atas Tanah, Iktikad Baik, Ahli Waris

**THE LEGAL CONSEQUENCE OF UNLAWFUL SALES AND
PURCHASES OF LAND PROPERTY RIGHTS BY HEIRS (A CASE
STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 987/K/Pdt/2021)**

Revina Damayanti

ABSTRACT

In daily life, there are often problems regarding land disputes. There are some unlawful land selling and purchasing transactions carried out by heirs because they do not involve other heirs. This can cause losses to good faith buyers, as happened in the case that was decided by the Supreme Court case number 987/K/Pdt/2021. This study aimed to find out and analyze: 1) the legal consequences arising from the object of unlawful land sale and purchase transactions carried out by heirs; 2) a form of legal protection given to good faith buyers who do the sale and purchase transactions with heirs who violate the law.

This was normative research, namely legal research conducted by examining literature or data. The data sources used were secondary data sources consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection method was carried out by employing a literature study. The analysis method of the obtained data was a qualitative descriptive method.

The results of this study were based on the analysis of the Supreme Court Decree Number 987/K/Pdt/2021. Legal consequences arising from unlawful land sales and purchases transactions carried out by the heirs were that Defendant I, Defendant II, Defendant III, Defendant IV, Defendant V, and Defendant VI had committed an unlawful act, and the trust deed of sales and purchase number 247/2014 dated 6 May 2014 made before a local Notary and PPAT was invalid and void. Then the form of legal protection given to the plaintiff who was a buyer in good faith was that the sales and purchases trust deed was declared invalid and can be canceled. And the purchase price of the land and building which had the certificate of ownership right number 697 in the sale and purchase deed is Rp 800.000.000,00. Then the defendants were obliged to return the purchase price of the land object of the case for Rp 800.000.000,00 to the plaintiff.

Keywords: Sales and Purchases, Unlawful Acts, Land Property Rights, Good Faith, Heir

Has been translated by Ahmad Dahlan Language Center	On:
	14/03/2023

A. PENDAHULUAN

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. Terdapat istilah Belanda yaitu *koop en verkoop*, istilah tersebut mencakup dua kegiatan yang bertimbal balik. *Verkoop* 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 si 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. 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 milik 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 memiliki hak milik atas suatu 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 m² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m² (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. 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?

C. PEMBAHASAN

1. Pembahasan Tentang Akibat Hukum yang ditimbulkan Atas Objek Transaksi Jual Beli Tanah yang dilakukan Oleh Ahli Waris Secara Melawan Hukum

Kasus sengketa tanah dengan nomor perkara 987/K/Pdt/2021 bermula dari kasus yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Klaten dengan Nomor perkara 93/Pdt.G/2019/PN.Kln. Kasus tersebut berawal dari adanya penggugat bernama Bambang Minarno yang merupakan seorang pembeli melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah pada tanggal 6 Mei 2014 dengan penjual yang bernama Sri Hartati, Edy Susanto, Sri Mumpuni Setyaningsih, Sri Wardaningsih, Eny Widyawati Subekti, Bambang Rudiyananti yang dalam perkara ini disebut sebagai para tergugat. Penggugat telah melakukan transaksi jual beli terhadap sebidang tanah dan bangunan dengan luas luas tanahnya adalah 398 m² (tiga ratus sembilan puluh delapan meter persegi), dan luas bangunannya adalah 172 m² (seratus 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 PT Bank Muamalat Indonesia cabang Klaten yang mana dalam perkara tersebut menjadi turut tergugat I.

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh penggugat dengan para tergugat dilaksanakan di depan Notaris dan PPAT Heru Prayitno, S.H. SN, bertempat di Klaten yang telah dipilih oleh tergugat I. Transaksi tersebut dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2014 dengan akta jual beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014. Kemudian terhadap sertifikat tanah dan bangunannya yaitu sertifikat hak milik nomor 697 telah dibalik nama sehingga nama yang tercatat sebagai pemilik dalam sertifikat hak milik nomor 697 tersebut sudah berganti dari yang semula atas nama para tergugat menjadi atas nama penggugat.

Selayaknya praktik pembelian tanah dan bangunan yang biasa dilakukan, maka sebelum transaksi jual beli dilaksanakan,

penggugat bersama dengan para tergugat dengan didampingi perantara telah melakukan survei ke lokasi objek yang berupa tanah dan bangunan dan meminta informasi kepada para tergugat mengenai kelengkapan dan legalitas objek jual beli termasuk pertanyaan mengenai apakah objek tanah tersebut sedang tersangkut dalam sengketa atau tidak. Menanggapi informasi tersebut para tergugat menyampaikan dengan yakin dan pasti bahwa objek jual beli tersebut tidak sedang dalam sengketa, kemudian hal tersebut dituangkan di dalam Pasal 2 akta jual beli nomor 247/2014, tertanggal 6 Mei 2014 di depan Notaris dan PPAT di Klaten. Namun, pada faktanya meskipun terhadap objek tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh penggugat dan terhadap sertifikatnya telah dibalik nama menjadi atas nama milik penggugat, tetapi para penggugat tidak juga menyerahkan hak penguasaan atas objek tersebut kepada penggugat namun justru menyewakan kepada pihak lain.

Kemudian 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 yang telah dibeli oleh penggugat dan telah dibalik nama menjadi atas nama penggugat. Karena mengetahui hal tersebut penggugat kemudian mendatangi Pengadilan Negeri Klaten guna

mengetahui asal mula status tanah yang telah ia beli. Berdasarkan hal tersebut penggugat mendapatkan informasi bahwasanya tanah dan bangunan yang penggugat beli merupakan tanah sengketa dalam perkara perdata perbuatan melawan hukum sesuai dengan putusan tingkat pertama yakni: Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 39/Pdt.G/2005/PN.Klt tetanggal 20 Januari 2006, Putusan tingkat Banding yakni Putusan Nomor 167/Pdt/2006/PT.Smg tertanggal 10 Agustus 2006, dan Putusan Kasasi yakni Putusan Nomor 1433 K/Pdt/2009 tertanggal 30 September 2009, serta Putusan Peninjauan Kembali yakni Putusan Nomor 759 PK/Pdt/2010 tertanggal 16 Februari 2011.

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 yang berupa sebidang tanah SHM Nomor 697 adalah milik pihak lain (bukan milik para tergugat). Putusan tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa almarhum R, Sri Subekti Padmo Prasonto selaku suami sekaligus ayah dari para tergugat tidak berwenang sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, karena tanah dan bangunan tersebut merupakan milik seluruh ahli waris dari R. Sukimin Padmo Prasonto

dan Ny.R.Ngt.Padmo Prasonto (nama orang tua dari almarhum R. Sri Subekti Padmo Prasonto).

Setelah mengetahui hal tersebut, penggugat bertemu dengan Sri Hartati selaku tergugat I dan Edy Susanti selaku tergugat II untuk bermusyawarah dan meminta pertanggung jawaban terhadap objek jual beli yang ternyata merupakan objek sengketa. Namun tergugat I dan tergugat II mengatakan kepada penggugat bahwa mereka mengetahui tetapi tidak mengakui isi putusan dalam sengketa tersebut, sehingga menurut mereka, 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 telah diterimanya yaitu sebesar Rp2.000.000.00 akan tetapi tergugat I dan tergugat II tidak mau mengembalikan uang pembayaran jual beli tanah dan bangunan tersebut.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Klaten menimbang bahwa berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 39/Pdt.G/2005 /PN.Klt tertanggal 30 Januari 2006 , Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 167/Pdt./2006/PT.Smg tertanggal 10 Agustus 2006, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor perkara 1433 K/Pdt/2009 tertanggal 30 September 2009 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 759/PK/Pdt/2010 tertanggal 16

Februari 2011”, diperoleh fakta hukum bahwa tanah objek perkara yang dibeli oleh penggugat dari para tergugat bukanlah milik para tergugat tetapi masih berbentuk boedel waris dari ahli waris R Sukimin Prasonto, sehingga para tergugat tidak berhak secara sepihak menjual tanah objek perkara tersebut melainkan harus berdasarkan persetujuan dari seluruh ahli waris R Sukimin Prasonto.

Bahwa diantara penggugat dengan para tergugat pada tanggal 6 Mei 2014 telah mengikatkan diri di dalam suatu perjanjian, yaitu perjanjian jual beli nomor 247/2014 yang dilakukan di depan Notaris dan PPAT Heru Prayitno, S.H, S.N yang menjadi turut tergugat IV dalam perkara 93/Pdt.G/2019/PN Kln.

Syarat-syarat perjanjian dibagi menjadi dua bagian:

1. Mengenai subjek perjanjian ditentukan oleh:
 - a. Kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian.
 - b. Tidak adanya paksaan maupun penipuan yang menjadi dasar adanya kesepakatan dalam perjanjian.
2. Terkait objek perjanjian ditentukan oleh:
 - a. Para pihak harus menetapkan hal apa yang diperjanjikan dengan jelas guna mengetahui tanggung jawab para pihak.
 - b. Hal yang diperjanjikan tidak berlawanan dengan aturan.(Subekti, 2017)

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang pada

intinya berisi yaitu para pihak yang bersepakat, kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian, terdapat suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Syarat subjektif suatu perjanjian yaitu para pihak yang bersepakat dan kecakapan para pihak dalam melakukan perjanjian karena subjek perjanjian harus memenuhi syarat tersebut. Perjanjian dapat dibatalkan dengan cara salah satu pihak memohonkan pembatalan. Sedangkan syarat objektif yakni terdapat suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Objek perjanjian harus memenuhi syarat tersebut, suatu perjanjian akan batal demi hukum jika objek perjanjian tidak memenuhi syarat tersebut. Suatu perjanjian dianggap tidak sah dan dapat dimintakan pembatalan maupun batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur di Pasal 1320 KUH Perdata.

Arti dari cacat pada kehendak atau yang disebut dengan *wilsgebreken* adalah ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan dalam suatu kesepakatan atau perjanjian. Jika seseorang melakukan tindakan hukum, namun keinginan tersebut terwujud tidak sempurna maka disebut sebagai cacat pada kehendak. Adanya paksaan (*bedreiging, dwang*), kemudian kekeliruan (*dwaling*); penipuan (*bedrog*); serta penyalahgunaan keadaan (*misbruk van omstandigheden*) merupakan keadaan yang dapat menyebabkan cacat pada kehendak. Keadaan di mana seseorang dengan unsur

sengaja menyebabkan kekeliruan pada orang lain menggunakan kapabilitasnya dapat disebut sebagai penipuan atau berog. Merahasiakan hal yang sebenarnya terjadi atau memberikan informasi terkait hal yang salah juga termasuk penipuan. Adanya cacat kehendak di dalam suatu perjanjian yaitu dengan adanya penipuan (bedrog) tersebut berkaitan dengan syarat subjektif di dalam perjanjian yaitu kesepakatan para pihak oleh sebab itu maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Tidak ada kesepakatan yang sah jika terjadi karena adanya paksaan maupun penipuan. (Subekti, 2017)

Salah satu hal yang dapat membatalkan perjanjian yaitu penipuan sesuai dengan isi Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyatakan: “Perjanjian perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Pembatalan akta jual beli atas alasan kekhilafan, paksaan atau penipuan dapat diajukan oleh pihak-pihak tertera di dalam perjanjian atau kesepakatan tersebut walaupun syarat pembatalan akta perjanjian atau kesepakatan tersebut tidak termuat di akta a quo. Maka berlaku ketentuan umum yaitu Pasal 1266 KUH Perdata yaitu “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi

kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”.

Berdasarkan kenyataan hukum tersebut, para tergugat telah menjual tanah objek perkara kepada penggugat pada tanggal 6 Mei 2014 , sedangkan telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap berupa Putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 39/Pdt.G/2005/PN.Klt tertanggal 30 Januari 2006, Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 167/Pdt./2006/PT.Smg tertanggal 10 Agustus 2006, Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor perkara 1433 K/Pdt/2009 tertanggal 30 September 2009 dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 759/PK/Pdt/2010 tertanggal 16 Februari 2011 yang kesemua amar putusannya menyatakan bahwa tanah bersertifikat hak milik nomor 697(objek perkara) adalah milik dari seluruh ahli waris R Sukimin Prasanto yang masih berbentuk boedel waris dan bukanlah milik dari Sri Subekti Padmo Prasanto (suami dari tergugat I dan ayah dari tergugat II, III, IV, V, dan VI yang kesemuanya disebut para tergugat).

Apabila dalam suatu perjanjian yang syarat subjektifnya tidak terpenuhi maka bisa dimohonkan pembatalan. Jika salah satu pihak dalam suatu perjanjian merasa terugikan akibat syarat subjektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalakan dengan mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Negeri

setempat, atau melalui penyelesaian non litigasi. Perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal dan tidak berlaku mengikat bagi para pihak dalam perjanjian. Namun, apabila para pihak dalam perjanjian tersebut tidak merasa keberatan dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif, maka perjanjian tersebut tetap berlaku dan mengikat.

Adanya fakta demikian tersebut terungkap bahwa para tergugat menjual tanah dengan adanya suatu cacat kehendak atau iktikad tidak baik, yaitu dengan cara melakukan suatu penipuan atau bedrog, tidak menjelaskan dengan sebenarnya terhadap status kepemilikan tanah tersebut dikarenakan para tergugat telah mengatakan secara lisan dengan penuh keyakinan pada saat proses awal pembelian tanah dan bangunan tersebut kepada penggugat dengan mengatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah milik dari para tergugat dan tidak tersangkut dengan suatu permasalahan sengketa atau penyitaan dengan pihak manapun, ditambah di dalam akta perjualan jual beli tersebut antara penggugat dengan tergugat, pada Pasal 2 disebutkan, bahwa para tergugat dalam hal ini merupakan pihak penjual menjamin kepada penggugat yang dalam hal ini merupakan pihak pembeli mengenai objek jual beli tanah beserta bangunan tersebut tidak tersangkut dalam suatu perkara, dan bukan merupakan objek sitaan bebas dari sitaan maupun jaminan, padahal para tergugat mengetahui bahwa tanah dan bangunan a quo tersebut bukanlah milik dari Sri Subekti Padmo

Prasonto (Suami dari tergugat I, dan ayah dari tergugat II, III, IV, V dan VI) melainkan milik dari ahli waris R Sukimin Prasonto berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 16 Februari 2011 dengan nomor putusan 39/Pdt.G/2005 /PN.Klt juncto 167/Pdt./2006/PT.Smg juncto 1433 K/Pdt/2009 juncto 759/PK/Pdt/2010. Hal tersebut dapat diketahui di dalam jawaban duplik dari para tergugat yang mengatakan bahwa para tergugat bukanlah pihak-pihak di dalam perkara a quo tersebut sehingga para tergugat merasa tidak ada kaitanya di dalam perkara-perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, padahal berdasarkan bukti surat fotokopi sertifikat hak milik nomor 697 atas nama ahli waris Sri Subekti Padmo Prasonto. Para tergugat memperoleh tanah objek perkara bersertifikat hak milik nomor 697 tersebut berdasarkan warisan dari almarhum suami dari tergugat I dan almarhum ayah dari tergugat II, III, IV, V dan VI (para tergugat) yaitu Sri Subekti Padmo Prasonto. Sedangkan berdasarkan bukti surat putusan 39/Pdt.G/2005 /PN.Klt juncto 167/Pdt./2006/PT.Smg juncto 1433 K/Pdt/2009 juncto 759/PK/Pdt/2010, Sri Subekti Padmo Prasonto adalah pihak di dalam Perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut yang menyatakan bahwa tanah bersertifikat hak milik nomor 697 (objek perkara) adalah milik dari ahli waris R Sukimin Prasonto dan bukan hak milik dari Sri Subekti Padmo Prasonto.

Segala tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menyebabkan kerugian kepada pihak lain maka pihak tersebut harus memberikan ganti rugi sesuai dengan bunyi pasal 1365 KUHPerdara “setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”.

Kriteria agar suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum sesuai dengan Yurisprudensi tetap di Indonesia yaitu perbuatan (atau tidak berbuat) yang melawan tanggung jawab yuridis si pelaku, dilanggarnya hak orang lain yang bersifat subjektif, norma kesusilaan yang dilanggar, ataupun perbuatan yang berlawanan dengan asas kepatutan, kecermatan, dan perilaku kewaspadaan yang seharusnya digunakan dalam berinteraksi terhadap sesama masyarakat termasuk pula harta benda.

Makna dari kata “perbuatan” dalam istilah perbuatan yang melawan hukum dapat berupa positif juga negatif, maksudnya yaitu dapat berupa melakukan perbuatan ataupun tidak melakukan suatu perbuatan, hal tersebut harus bertentangan dengan hukum, terdapat pihak yang dirugikan, antara kerugian yang ditimbulkan dengan perbuatan yang bertentangan dengan hukum harus terdapat hubungan kausalitas. Itulah syarat penentu suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (Badruzaman, 1983: 146-147)

Berdasarkan kenyataan hukum diatas, para tergugat telah melaksanakan tindakan yaitu menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten yang telah bersertifikat hak milik nomor 697 tersebut kepada penggugat yang tertuang di dalam akta jual beli Nomor 247/2014 tanggal 6 Mei 2014, bahwa sebenarnya tanah dan bangunan a quo tersebut bukanlah milik dari para tergugat melainkan milik dari seluruh ahli waris R Sukimin Prasonto berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 16 Februari 2011 dengan nomor putusan 39/Pdt.G/2005/PN.Klt juncto 167/Pdt./2006/PT.Smg juncto 1433 K/Pdt/2009 juncto 759/PK/Pdt/2010 tersebut, dan para tergugat melakukan perbuatan yaitu tetap menjual kepada penggugat tanah dan bangunan a quo tersebut walaupun tanah tersebut bukanlah milik para tergugat dan menutupi suatu kebenaran atas kepemilikan tanah a quo tersebut kepada penggugat dengan cara mengatakan bahwa tanah tersebut adalah memang milik sah dari para tergugat dan tanah dan bangunan tersebut tidak terlibat di dalam permasalahan hukum, dan bukan merupakan objek sitaan maupun jaminan. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh para tergugat tersebut adalah suatu perbuatan yang bersifat negatif, yaitu suatu perbuatan yang dilarang dikarenakan menjual suatu benda atau objek yang bukan miliknya kepada orang lain dan tindakan tersebut merupakan suatu tindakan

yang merugikan menjual suatu benda atau objek yang bukan miliknya kepada orang lain dan tindakan tersebut merupakan suatu tindakan yang merugikan ahli waris yang lain dari R Sukimin Prasonto dan perbuatan para tergugat tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum para tergugat yaitu yang seharusnya menjelaskan dengan sebenarnya mengenai kepemilikan tanah objek perkara a quo kepada penggugat dan perbuatan para tergugat juga telah melanggar hak subjektif dari para ahli waris R Sukimin Prasonto perihal kepemilikan tanah objek perkara a quo sehingga perbuatan para tergugat adalah perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat menimbulkan dampak yang begitu nyata bagi penggugat. Di dalam hal ini penggugat tidak dapat menguasai objek pembeliaan yang telah ia beli sebesar delapan ratus juga sesuai dengan yang tercantum dalam AJB dari para tergugat. Hal tersebut dikarenakan secara yuridis bahwa objek pembelia tersebut bukanlah milik para tergugat melainkan milik dari seluruh ahli waris R Sukimin Prasonto.

Di dalam pertimbangannya majelis hakim berkesimpulan bahwa para tergugat menjual tanah objek perkara a quo dengan adanya suatu cacat kehendak atau ikhtikad tidak baik, yaitu dengan cara melakukan suatu penipuan (bedrog) terhadap status kepemilikan tanah tersebut oleh karena itu cacat kehendak berupa

suatu penipuan (bedrog) tersebut di dalam perjanjian merupakan termasuk syarat subjektif di dalam suatu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu berupa syarat kesepakatan sehingga perjanjian jual beli tersebut haruslah dinyatakan dapat dibatalkan. Maka majelis hakim Pengadilan Negeri Klaten menyatakan akta jual beli antara penggugat dengan para tergugat tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.

Setelah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum, maka majelis hakim Pengadilan Negeri Klaten dalam amar putusan perkara nomor 93/Pdt.G/2019/PN Kln pada intinya menegaskan sebagai dari gugatan penggugat dikabulkan, para tergugat dinyatakan melakukan tindakan yang termasuk perbuatan melawan hukum, akta jual beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014 dinyatakan tidak sah dan batal, dan menghukum para tergugat guna membayar biaya perkara senilai empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah secara bersama-sama.

Setelah Pengadilan Negeri Klaten memutus perkara 93/Pdt.G/2019/PN Kln, PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Klaten yang dalam perkara 93/Pdt.G/2019/PN merupakan turut tergugat I merasa terugikan atas putusan tersebut. Maka dari itu PT Bank Muamalat Indonesia melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Namun di dalam putusan perkara

tingkat banding dengan nomor register perkara 215/Pdt/2020/PT setelah majelis hakim pengadilan tinggi mempelajari pertimbangan yuridis majelis hakim pengadilan negeri Klaten dalam putusannya tersebut, majelis hakim pengadilan tinggi sepakat dengan pertimbangan hukum majelis hakim pengadilan negeri Klaten. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka majelis hakim pengadilan tinggi berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 93/Pdt.G/2019/PN.Kln tanggal 11 Maret 2020 harus dikuatkan.

Karena putusan tingkat banding menguatkan putusan tingkat pertama pihak PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Klaten yang merupakan Pembanding yang semula merupakan tergugat I tetap merasa terugikan atas putusan tersebut, maka PT Bank Muamalat Indonesia melakukan upaya hukum lagi melalui kasasi di Mahkamah Agung. Namun di dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 987/K/Pdt/2021 majelis hakim tingkat kasasi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara 215/Pdt/2020/PT tidak bertentangan dengan hukum dan atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Klaten tersebut ditolak.

Berdasarkan analisis peneliti terdapat juga hal yang tidak konsisten secara hukum, bahwa terdapat ketidakcermatan tuntutan

penggugat mengenai pengembalian sejumlah uang yang telah dikabulkan oleh pengadilan dan tuntutan mengenai peletakan sita jaminan. Di dalam tuntutan mengenai peletakan sita jaminan terdapat ketidakjelasan, yang mana penggugat tidak menyebutkan secara jelas objek mana yang akan dimintakan peletakan sita jaminan seperti yang ada dalam petitum penggugat “Mengabulkan peletakan sita jaminan terhadap seluruh maupun sebagian harta milik Para Tergugat dengan nilai Rp 2.350.079.000,- (dua milyar tiga ratus lima puluh juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah).” Kata seluruh maupun sebagian menurut analisis peneliti kurang jelas, seharusnya penggugat menyebutkan objek mana yang akan dimintakan permohonan peletakan sita jaminan. Kemudian majelis hakim dalam pertimbangannya menyimpulkan bahwa di dalam persidangan penggugat tidak pernah ada pengajuan permohonan sita jaminan terhadap harta benda para tergugat, maka majelis hakim menolak mengenai tuntutan peletakan sita jaminan sehingga putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis peneliti berikutnya yaitu bahwa majelis hakim dalam amar putusannya telah menyatakan bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Merujuk dari Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: “setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”, selayaknya tuntutan dari

penggugat mengenai ganti rugi dikabulkan oleh majelis hakim. Seharusnya penggugat tidak hanya mendapat pengembalian dana sebesar delapan ratus juta rupiah karena hal tersebut telah tertera di dalam akta jual beli namun juga harus mendapatkan ganti rugi lainnya yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat.

2. Pembahasan Tentang Bentuk Perlindungan Hukum Yang Diberikan Terhadap Pihak Pembeli Beriktikad Baik Yang Melakukan Transaksi Jual Beli Dengan Ahli Waris Yang Melawan Hukum

Ketika bertransaksi jual beli, iktikad baik merupakan hal yang sangat primer, karena jika terjadi transaksi jual beli dan pembeli memiliki iktikad yang baik dalam melaksanakannya, maka secara yuridis pembeli akan dilindungi.(Askar, 2022: 19)

Di Romawi terdapat beberapa wujud karakter pihak-pihak yang berkepentingan dalam hukum perjanjian. Kesepakatan yang harus dipegang oleh para pihak, melakukan tindakan yang keliru guna mendapatkan keuntungan dari salah satu pihak, kejujuran dalam berkarakter serta taat pada kewajiban yang disepakati, meskipun kewajiban tersebut tidak dicantumkan secara jelas.(Khairandy, 2004: 132)

Berdasarkan kesepakatan rapat pleno kamar perdata 14-16 Maret 2012, yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung

(SEMA) Nomor 7/2012 tentang rumusan hukum hasil rapat pleno kamar MA Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam butir ke VIII dan IX dirumuskan bahwa:

1. Pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak (butir VIII).
2. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang iktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah), dan Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak (butir IX).

Lebih lanjut Mahkamah Agung tidak memberikan sebuah pedoman terkait dengan pembeli yang beriktikad baik dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang mengatur bahwa kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) adalah:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum; atau
 - b. Pembelian tanah di hadapan Pejabat PPAT (sesuai Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah); atau

- c. Pembelian terhadap tanah adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
 - 1) Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
 - 2) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
- a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya; atau
 - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sengketa; atau
 - c. Tanah/ objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan; atau
 - d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Berdasarkan fakta persidangan diketahui bahwa sebelum transaksi jual beli dilakukan, penggugat bersama dengan para

tergugat dengan didampingi perantara (broker) telah melakukan survey ke lokasi objek yang berupa tanah dan bangunan dan 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 jual beli tidak dalam sengketa, hal tersebut kemudian 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. Berdasarkan hal tersebut maka sudah barang tentu jelas bahwa penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik.

Berdasarkan KUH Perdata peraturan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dapat dilihat dalam Pasal 1491, 1471, dan 1496, yang pada intinya yaitu menyatakan bahwa pembeli dapat menuntut atas ganti rugi termasuk biaya dan bunga sementara itu dalam ketentuan menurut SEMA Nomor 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli yang beriktikad baik yakni jual beli yang dilakukan dianggap sah meskipun penjual bukan merupakan orang yang berhak.(Askar, 2022: 31)

Sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Klaten Nomor 93/Pdt.G/2019/PN Kln yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 215/Pdt/2020/PT serta putusan

Mahkamah Agung Nomor 987/K/Pdt/2021 bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada penggugat yang merupakan pembeli beriktikad baik yang ada di dalam amar putusan pada intinya menegaskan sebagian dari gugatan penggugat dikabulkan, para tergugat dinyatakan melakukan tindakan yang termasuk perbuatan melawan hukum, akta jual beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014 dinyatakan tidak sah dan batal, dan menghukum para tergugat guna membayar biaya perkara senilai empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah secara bersama-sama.

Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim yang telah mengabulkan petitum penggugat yang pokoknya menyebutkan akta jual beli tersebut dinyatakan tidak sah dan dapat dibatalkan, dan nilai pembelian harga tanah dan bangunan sertifikat hak milik nomor 697 di dalam akta jual beli tersebut sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Maka para tergugat wajib mengembalikan harga pembelian tanah objek perkara tersebut sebesar Rp 800.000.000,00 (delapa ratus juta) kepada penggugat. Mengenai tuntutan ganti rugi lainnya yang dimintakan oleh penggugat dipersidangan tidak dibuktikan dengan rincian-rincian sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 yang menyebutkan dalam persidangan pengadilan ternyata penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh penggugat

karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 556.K/Sip/1980 tanggal 28 Mei 1983 yang menyebutkan “tuntutan penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti harus ditolak”. Bahwa di dalam persidangan, penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti rincian mengenai tuntutan ganti rugi selain dana pembelian tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 697, maka berdasarkan hal tersebut majelis hakim berkesimpulan bahwa petitum gugatan penggugat dikabulkan sebagian dengan mengabulkan dana ganti rugi pembelian tanah sertifikat hak milik nomor 697 tersebut sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan tidak mengabulkan petitum ganti rugi selain dan selebihnya.

Terdapat juga perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik yang diatur di dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang pada intinya mengatakan bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku mutlak atau tidak dapat diganggu-gugat keberadaannya setelah terbit selama 5 (lima) tahun. Melihat dari perkara nomor 93/Pdt.G/2019/PN Kln, terdapat sertifikat hak milik nomor 697 berdasarkan akta jual beli nomor 247/2014, tertanggal 6 Mei 2014 atas nama penggugat yang merupakan pembeli beriktikad baik. Kemudian muncul gugatan pada tahun 2019 mengenai

pembatalan akta jual beli, apabila dilihat dari rentang waktunya sertifikat hak milik tersebut sudah terbit selama 5 tahun. Maka merujuk dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah apabila pihak penggugat tidak mengajukan pembatalan akta jual beli, sertifikat tersebut dengan sendirinya sah menjadi milik penggugat yang merupakan pembeli beriktikad baik.

D. KESIMPULAN DAN SARAN

1. KESIMPULAN

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan oleh peneliti dan pembahasan pada bab sebelumnya, sehingga peneliti mendapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- a. Akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris secara melawan hukum dalam perkara yang telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan nomor perkara 987/K/Pdt/2021 bermula dari perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Klaten dengan nomor perkara 93/Pdt.G/2019/PN Kln dan dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah nomor 215/Pdt/2020/PT yaitu bahwa akta jual beli nomor 247/2014 tertanggal 6 Mei 2014 yang dibuat di depan Notaris dan PPAT Heru Prayitno, S.H.SN, tidak sah dan batal dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam perjanjian tersebut.

- b. Perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli beriktikad baik yang melakukan transaksi pembelian dengan ahli waris yang melawan hukum dalam kasus yang telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan nomor perkara 987/K/Pdt/2021 yaitu karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang mengakibatkan akta jual beli dinyatakan tidak sah dan batal, maka pembeli mendapat ganti rugi pembelian yang disepakati dalam akta jual beli yang dibatalkan yaitu sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta).

2. SARAN

- a. Terhadap masyarakat alangkah baiknya untuk bertindak waspada dalam melakukan transaksi pembelian tanah. Ada baiknya untuk melakukan pemeriksaan dan penelusuran terkait status tanah yang akan dijadikan sebagai objek pembelian, mengingat terdapat kemungkinan penjual yang tidak memiliki iktikad baik dengan ketidakjujuran dalam memberikan fakta sebenarnya.
- b. Terhadap Badan Pertanahan Nasional semestinya lebih cermat dalam melakukan proses pembuatan sertifikat hak milik, karena adanya peluang pihak-pihak yang tidak beriktikad baik. Agar kedepannya tidak ada kasus yang serupa di mana telah terbit sertifikat hak milik yang objeknya sedang dalam sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.
- Ashshofa, B. (1996). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- Badruzaman, M.D. (1983). *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni
- Jaya, D.P. (2020). *Hukum Kewarisan di Indonesia*. Bengkulu: Zara Abadi
- Khairandy, R. (2004). *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkottrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Marzuki, P.M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada
- Moleong, L.J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bnadung: Remaja Rosdakarya
- Setiawan, I.K.O. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Simanjuntak, P.N.H. (2009). *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- Soekanto, S. & Mamudji, S. (2003) *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Subekti. (1985). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Karya
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia
- Subekti. (2017). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*).
- RBG (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Skripsi

- Perkasa, R.F. (2015). *Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah di bawah Tangan Putusan Pengadilan Negeri Blora No. 01/Pdt.G/2011/PN.Blora*. (Skripsi, Universitas Negeri Semarang, Semarang, Indonesia).
- Nasution, M.A. (2019). *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigdaad) Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan NO 25/PDT.G/2011/PN-RAP)*. (Skripsi, Universitas Sumatera Utara, Medan, Indonesia).
- Kuncoro, H.B. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Perkara Perdata Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Brj)*. (Skripsi, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Medan, Indonesia).
- Susanti, Susanti (2018) *Analisa Yuridis Terhadap Kepemilikan Alas Hal Milik Dalam Wilayah Hak Pengelolaan di Kota Batam*. (Skripsi, Universitas Internasional Batam, Indonesia.)

Jurnal

- Askar, A. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beriktikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Hak atas Tanah*. Journal of Lex Theory (JLT), 3(1). Retrieved from <http://pasca-umi.ac.id/index.php/jlt/article/view/950>.
- Hartini.S. (2021). *Jual Beli Tanah Milik Ahli Waris Lainnya Mengakibatkan Perbuatan Melawan Hukum*. Yustisi Jurnal Hukum & Hukum Islam, 8(2)
- Jayanti, (2017). *Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah dan Tangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh PT. Srikandi*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum. 5(1)
- Lumempouw, F.Y.S. (2017) *Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Lex Crimen, 6(4).
- Muhtoram, M. (2014). *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Terbitan Berkala Ilmiah, 26 (1).
- Sari, I. (2020). *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 11(1).

Vonny, D. I. (2016). *Akibat Hukum Tidak Dipenuhinya Syarat Subjektif Dalam Suatu Perjanjian*. Jurnal Lex et Societatis, 4(7). doi: <https://doi.org/10.35796/les.v4i7.12618>