



JUAL BELI TANAH MILIK AHLI WARIS LAINNYA MENGAKIBATKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Sri Hartini¹

¹Universitas Ibn Khaldun Bogor, Indonesia

Email: srihsrtinishmh@gmail.com

Abstrak

Tujuan Penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah orang lain merupakan perbuatan melawan hukum dan Untuk mengetahui dan menganalisis orang yang merasa tanah miliknya dijual kepada pihak lain, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Hasil Penelitian menunjukkan Bahwa tanah milik ahli waris lain yang diperjual belikan, merupakan perbuatan perjanjian jual beli tidak sah atau cacat hukum, sebagai dimana jual belinya dilaukan dibawah tangan, tidak dihadapan Notaris-PPAT sebagaimana ketentuan Undang-Undang yang berlaku, dan menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan tentang peralihak, dalam hal ini tidak bisa dialihkan sampaikapan pun, begitupun dalam Pasal 1457 KUHPperdata, tidak memenuhi syarat materil dan syarat formil, mengakibatkan jual beli tidak san dan batal demi hukum. Terjadinya jual beli tidak sah atau batal demi hukum, maka pihak ahli waris dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri, karena ada sengketa waris mewarisi sebagaimana yang telah dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dibawah tangan, dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal.1365 KUHPperdata.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah; Ahli Waris; Hukum

PENDAHULUAN

Tanah milik adalah tanah yang dimiliki oleh orang yang berhak, jika yang memiliki tanah tersebut telah meninggal, kemudian mempunyai ahli waris, sehingga ahli waris dalam hal ini yg berhak atas tanah milik tersebut, sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 bagian a menyebutkan tanah milik. Beralihnya tanah milik berdasarkan kewarisan.

Bahwa setiap warga negara menghormati terhadap kepemilikan tanah dengan hak milik yang sudah sertifikat atas nama ayahnya. Dalam hal ini tanah milik dimaksud telah di jual kepada pihak lain yang bertindak sebagai penjual dalam hal ini tergugat I (yaitu anak penerima waris diatas nama ayahnya)dengan dalil bahwa sertifikat atas nama ayahnya tergugat selaku anaknya berhak untuk menjual.sedangkan ayahnya telah membuat pernyataan bahwa tanah milik yang diatas namakan ayahnya adalah milik ahli waris lainnya, sehingga harus di bagi lima termsuk ayahnya.

Kemudian oleh ahli waris lainnya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negri Cibada Sukabumi, diajukan secara perdata.

Jikaq salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris sebagai pihak yang

mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan, dan persetujuan tersebut dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat persetujuan dalam bentuk akta. Namun jika ada ahli waris beritikad buruk atau menjual tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya, maka ahli waris lainnya dapat mengajukan gugatan.

Dalam jual beli dimaksud telah terjadi kesepakatan, telah terjadinya perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan antara orang dengan orang, orang dengan badan hukum atau antara badan hukum dengan badan hukum lainnya. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara jelas mengatur mengenai perjanjian, namun dalam Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan bahwa “ Bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Kemudian sahnyanya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan sebagai berikut:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk melakukan suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Apabila dalam melakukan suatu perjanjian tidak terpenuhinya syarat subyektif yaitu kesepakatan dan kecakapan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan apabila tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu objek dan sebab yang halal, maka perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum.

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif terkait Untuk mengetahui dan menganalisis jual beli tanah orang lain merupakan perbuatan melawan hukum dan Untuk mengetahui dan menganalisis orang yang merasa tanah miliknya dijual kepada pihak lain, dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengertian hukum perdata

Dalam pandangan masyarakat disepanjang sejarah, ada dua pengertian yang sering sekali diberikan kepada hukum, yaitu :

1. Hukum diartikan serbagai hak yang dalam hal ini merupakan pengertian yang lebih mengarah kepada pengaturan moral, yang dalam berbagai bahasa sering disebut sebagai istilah *Reght, recht, ius, droit, dirrito, derecho*;
2. Hukum diartikan sebagai undang-undang yang dalam hal ini hanya merupakan pengertian yang mengarah kepada aturan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang (legislasi) yang dalam berbagai bahasa disebut dengan istilah *Law, lex, gesetz, legge, ley*.

Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekamto menyebutkan sembilan arti hukum yaitu :

1. Hukum sebagai ilmu pengetahuan;
2. Hukum sebagai disiplin;
3. Hukum sebagai kaidah;
4. Hukum sebagai tata hukum;
5. Hukum sebagai petugas;
6. Hukum sebagai putusan penguasa;
7. Hukum sebagai proses pemerintah;
8. Hukum sebagai sikap tindak atau perilaku ajeg/teratur;
9. Hukum sebagai jalinan nilai-nilai.

Hak kebendaan merupakan hak memberi kekuasaan langsung kepada seseorang untuk menguasai suatu benda di dalam tangan siapa benda itu berada. Hak kebendaan yang bersifat memberikan kenikmatan (*zakelijkgenotsrecht*) sekarang diatur dalam Undang-Undang N0.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karena itu menurut Pasal 16

menyatakan :

Hak-ha atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA adalah sebagai berikut :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lainnya, serta hak-hak yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53 ayat 1 UUPA ialah ha gadai , ha usaha bagi hasil, hak menumpang, dan ha sewa pertanian.

Unsur-unsur perjanjian menurut Abdulkadir Muhammad, unsur-unsur perjanjian :

1. Ada pihak-pihak
Pihak-pihak yang ada di sini, paling sedikit hyarus ada dua orang, para pihak bertindak sebagai subjek perjanjian tersebut, subjek mana bisa terdiri dari mansia atau badan hukum. Daam hal para pihak terdiri manusia, mmaka orang tersebut harus telah dewasa dan cakapuntuk melakukan hubungan hukum.
2. Ada persetujuan antara para pihak
Para pihak sebelum membuat suatu perjanjian atau membuat suatu perjanjian harus diberikan kebebasan mengadakan bergaining atau tawar menawar di antara keduanya, hal ini bisa disebut dengan asas knsensualitas dalam suatu perjanjian. Konsensus mana harus tanpa disertai dengan paksaan, tipuan dan kehilapan.
3. Ada tujuan yang akan dicapai
Suatu perjanjian harus harus mempunyai satu atau beberapa tujuan tertentu yang ingin dicapai atau dengan sarana perjanjian tersebut suatu tujuan ingin dicapainya, baik yang dilaukan sendiri maupun oleh para pihak lainnya yang dalam hal ini selau subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai tujuan atau atau beberapa tujuan tertentu, para piha

terikat dengan adanya ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, ketertiban umum.

4. Adanya prestasi yang harus dilaksanakan

Para pihak dalam suatu perjanjian mempunyai hak dan kewajiban tertentu yang sama dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila para pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi, maka para pihak lain hal tersebut adalah merupakan hak dan begitu pula sebaliknya.

5. Ada bentuk tertentu

Suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dalam hal suatu perjanjian dibuat secara tertulis dan dibuat suatu akta, maka akta tersebut harus dibuat secara otentik. Akta yang dibuat secara otentik adalah akta perjanjian yang dibuat oleh para pihak di hadapan seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk itu.

6. Ada persyaratan tertentu

Suatu perjanjian tentang isinya, harus ada syarat – syarat tertentu, karena dalam suatu perjanjian menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ayat 1 menentukan bahwa suatu perjanjian atau persetujuan yang sah adalah mengikat sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Agar suatu perjanjian bisa dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah adalah bilamana perjanjian tersebut telah memenuhi syarat tertentu.

Jual beli tanah milik orang lain merupakan perbuatan melawan hukum

Jual beli adalah suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, perihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam hal ini, pihak yang terikat untuk menyerahkan suatu benda disebut dengan penjual, sedangkan pihak yang terikat untuk membayar harga disebut dengan pembeli, sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPerdara. menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menimbang apakah jual beli sah menurut hukum, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1547 KUHPerdara mengatakan jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. Terdapat dua syarat dalam hal melakukan jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dimana pihak penjual menyerahkan tanah, pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Pelaksanaan jual beli tanah tersebut harus dilaksanakan dihadapkan pejabat yang berwenang (PPAT). BERDASARKAN UUPA, salah satu hak yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah hak milik (Pasal 20 UUPA), jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi maka tanah yang diperjual belikan tersebut tidak sah. Syarat formil jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi. Maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli. menimbang, berdasarkan fakta persidangan terungkap bahwa tanah aquo telah diperjual belikan dibawah tangan oleh penjual dan pembeli untuk pembangunan pesantren, dengan menggunakan kwitansi

pembayaran, penjualan tersebut tidak sepengetahuan ahli waris dan tidak dilakukan di PPAT DANsampai saat ini tanah tersebut belum bisa dibalik namakan kepada pembeli, oleh karena itu tanah aquo masih menjadi sengketa melawan hukum antara sesama ahli waris. Menimbang bahwa fakta tersebut dihubungkan dengan syarat materiil dan formil sebagaimana tersebut diatas, maka jual beli tersebut tidak sah,oleh karenanya jual beli tersebut patutlah untuk dibatalkan oleh karena cacat hukum.menimbang , bahwa oleh karena jual beli tanah aquo tersebut tidak sah dan batal demi hukum, maka tanah aquo yang saat ini sertifikatnya dikuasai oleh pihak pembeli menjadi tidak sah dan tidak berdasarkan hukum, dan oleh karenanya kepada pembeli haruslah dihukum untuk mengembalikan sertifikat ha milik Nomor. 92 kepada para penggugat. Sebagaimana telah Majelis hakim uraikan diatas, dimana dari rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dimana tanah aquo telah dijual secara sepihak, pembelian tanah tersebut dilakukan dengan ceroboh, karena tidak melibatkan NOTARIS-PPAT sebagai ketentuan Undang-Undang, tidak dapat dikuasainya tanah aquo oleh PENGGUGAT, maka tindakan penjual, pembeli adalah perbuatan melawan hukum.

Objek yang diperjual belikan tanah milik orang lain

Objek tanah milik orang lain dijadikan objek jual beli oleh penjual yang melanggar hukum, yaitu menurut Pasal 1471 KUHPerdara menyatakan jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Bahwa setelah terjadinya jual beli, dalam hal ini jual beli hanya mempergunakan kwitansi dan bukti transfer uang pemmbelia kepada penjual, bahwa dalam jual beli tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),bukan dalam bentuk kwitansi, sertifikat sudah diserahkan, dan pada waktu ke tempat objek jual beli akan dibangun untuk pesantren, tiba-tiba ada yang menegur, bahwa tanah tersebut milik ahli waris lain, sehingga pembangunan pesantren tidak dilanjutkan, dan ditinggalkan dan tidak menguasai objek jual beli, jadi pembeli tidak menguasai objek jual beli .

Melihat tahapan penyusunan perjanjian adalah:

Untuk menyusun suatu perjanjian yang baik, diperlukan adanya persiapan atau perencanaan terlebih dahulu, idealnya sejak negosiasi persiapan tersebut sudah dimulai. Penyusunan suatu perjanjian jual beli meliputi beberapa tahapan sejak persiapan atau perencanaan sampai dengan pelaksanaan isi perjanjian.

Tahapan-tahapan dalam menyusun perjanjian, adalah :

a. Pra perjanjian:

1. Negosiasi

Pada tahap ini terjadi tawar menawar, dan mengetahui objek bersertifikan dan tidak ada yang memilikinya atau penjual yang memilikinya, dan harus ada pengecekan. Sehingga kehenda para pihak kemudian dituangkan dalam perjanjian.

2. Memorandum of understanding

Yang dalam tahap ini merupakan kelanjutan negosiasi, dituangkan butir-butir kesepakatan negosiasi. MoU bukan sebuah perjanjian tetapi merupakan pegangan sementara bagi para pighak sebelum masuk pada tahapan penyusunan perjanjian:

- a. Studi kelayakan.
- b. Negosiasi lanjutan

b. Perjanjiaan

Penyusunan perjanjian

Tahap penyusunan perjanjian, yaitu :

Membuat draf perjanjian

Koreksi draf oleh masing-masing pihak

Penandatanganan perjanjian.

c. Pasca perjanjian

Perjanjian yang baik semestinya dapat dilaksanakan oleh para pihak. Masing-masing pihak memperoleh haknya dan menjalankan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian.

Dalam pelaksanaan perjanjian, dapat saja timbul perselisihan. Timbulnya perselisihan tersebut dapat terjadi karena :

Penafsiran yang berbeda terhadap perjanjian

Pokok perselisihan belum diatur dalam perjanjian.

Salah satu pihak dan atau kedua belah pihak melakukan wanprestasi.

Oleh karena itu, penting juga dalam sebuah perjanjian mencantumkan pasal yang mengatur dalam pilihan hukum dan prosedur tentang penyelesaian sengketa.

Dari rumusan tersebut, alur secara gamlangnya, sebelum kontrak disusun atau sebelum transaksi bisnis berlangsung, biasanya terlebih dahulu dilakukan negosiasi awal. Negosiasi merupakan suatu proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain. Dalam negosiasi inilah proses tawar menawar berlangsung.

Tahap berikutnya pembuatan perjanjian, merupakan pencatatan atau pendokumentasian hasil negosiasi awal tersebut dalam bentuk tertulis, penting sebagai pegangan untuk digunakan lebih lanjut di dalam negosiasi lanjutan atau sebagai dasar untuk melakukan studi kelayakan atau pembuatan perjanjian.

KESIMPULAN

Bahwa tanah milik ahli waris lain yang diperjual belikan, merupakan perbuatan perjanjian jual beli tidak sah atau cacat hukum, sebagai dimana jual belinya dilaukan dibawah tangan, tidak dihadapan Notaris-PPAT sebagaimana ketentuan Undang-Undang yang berlaku, dan menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria menyebutkan tentang peralihak, dalam hal ini tidak bisa dialihkan sampaikapan pun, begitupun dalam Pasal 1457 KUHPerdara, tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formil, mengakibatkan jual beli tidak san dan batal demi hukum. Terjadinya jual beli tidak sah atau batal demi hukum, maka pihak ahli waris dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri, karena ada sengketa waris mewarisi sebagaimana yang telah dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dibawah tangan,

dinyataan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal.1365 KUHPerdata.

DAFTAR RUJUKAN

- Lukman Santoso, *Hukum Perjanjian Kontra Panduan Memahami Hukum Perikatan Dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*, Kompas Gramedia Grup, Yogyakarta, 2012.
- Maulana Riaalzi, Jurnal, *Analisis Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor.291/Pdt.G/2013/ MS Sigli)*.
- Ni Putu Dian Putri Darmayanti Dkk, Jurnal, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Atas Tanah Kepada Orang Asing Berdasarkan Undan-Undang Nomor.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan DASAR Pokok-Pokok Agrarian*, Program Kekhususan Perdata Fakultas Hukum Udayana.
- Putusan Nomor. 12/Pdt.G/2021/PN. Cbd
- Sri Hartini dan Ade Yasin, Penelitian, *Perbuatan Melawan Hukum Atas Jual Beli Tanah Orang Lain*(Studi DI Pengadilan Negeri Cibada Sukabumi), Fakultas Hukum, UIKA Bogor, 2021.
- Toto Tohir Suryaatmaja dan Ujang Candra, *Transformasi Hukum Perdata Indonesia Dari Kodifikasi Ke Sektoral*, Fakultas Hukum Universitas Subang, 2014.