

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS
(Suatu Penelitian di Wilayah Hukum Negeri Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



OLEH :

NAMA : ALWI SARI FADARNI
NPM : 1901110007
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2023**

Telah disetujui

**Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh**

Judul Skripsi

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN
AHLI WARIS
(Suatu Penelitian di Diwilayah Hukum Negeri Banda Aceh)**

Banda Aceh, 09 Februari 2023
Pembimbing



Trio Yusandy, S.H., Mkn

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN
AHLI WARIS**

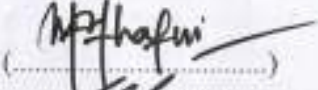
(Suatu Penelitian di Diwilayah Hukum Negeri Banda Aceh)

Nama Mahasiswa : Alwi Sari Fadarni
No.Mahasiswa : 1901110007
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 22 Februari 2023
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

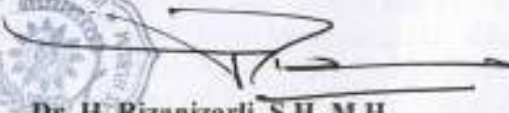
DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H
2. Sekretaris : Mainita, S.H., M.H.Kes.
3. Pembimbing/
Penguji I : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
4. Penguji II : Nurhafni, S.H., M.H
5. Penguji III : M. Heikal Daudy, S.H., M.H

()
()
()
()
()

Banda Aceh, 28 Februari 2023
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum




Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H.

ABSTRAK

Alwi Sari Fadarni, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Suatu Penelitian Diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh)
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.
(iv,58) pp., bibl.

TRIO YUSANDY, S.H., M.Kn

Pasal 832 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, disebutkan menurut undang-undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama. Dan pada pasal 833 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terkait peralihan hak milik tanah waris harus dengan persetujuan ahli waris disebutkan para ahli waris dengan sendrinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal . Dan pada pasal 834 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terkait peralihan hak milik tanah waris harus dengan persetujuan ahli waris disebutkan, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan suatu guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar hak pun atas harta peninggalan tersebut. Namun dalam kenyataannya masih banyak ahli waris yang tidak mendapatkan warisan tidak mengetahui warisan tersebut telah diperjual belikan.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan faktor terjadinya penyebab jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris, upaya yang dapat ditempu dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan, yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatukan sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka dan penelitian lapangan dilakukan dengan mewawancarai pihak responden, jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Hasil penelitian menunjukan bahwa faktor penyebab jual beli tanah warisan yaitu faktor ketidak tauhan, faktor ekonomi dan faktor lemahnya penegakan hukum. Upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan yaitu secara kekeluargaan, mediasi, dan melakukan gugatan. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim yaitu, pertimbangan mengapa diterima gugatannya, mengapa ditolak gugatannya, mengapa dikabulkan sebagian dan mengapa dikabulkan seluruhnya.

Disarankan kepada Para pihak dalam hal melakukan jual beli harus benar-benar diperhatikan pengesahan jual beli agar jangan ada pihak yang dirugikan karena menjual atau membeli tanah yang masi sengketa, diharapkan kepada pejabat pembuat akta jual beli harus benar-benar memperhatikan dan melihat kelengkapan berkas dengan baik agar tidak terjadi pernasalahan dikemudian hari, Dan diharapkan kepada pemerintah untuk membuat aturan khusus tentang menyangkut jual beli tanah yang memberikan efek jera kepada pelaku atau mafia tanah.

KATA PENGANTAR

الرحيم الرحمن اللهم

Puji Syukur dipanjatkan kehadirat Allah Swt yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulisan skripsi ini dengan Judul “**Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Suatu Penelitian Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh**” dapat diselesaikan. Shalawat dan salam kepada junjungan alam Nabi Besar Muhammad Saw yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan ke alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan. Penulisan Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Muhammadiyah Aceh.

Banyak pihak yang berperan penting dalam menyelesaikan skripsi ini, maka pada kesempatan ini diucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. Rizanizarli, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang juga sebagai Ketua Bagian dan Pembimbing yang telah membimbing, mengarahkan, memberi masukan dan nasehat dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Yusri Z Abidin, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata dan juga sebagai Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah meluangkan waktu untuk memberikan dukungan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Trio Yusandy, S.H., M.Kn., Selaku dosen Pembimbing
4. Bapak M. Haikal Daudy, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang telah membimbing dan mengarahkan selama masa perkuliahan.

5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama masa perkuliahan.
6. Orang Tua tercinta atas segala bantuan, bimbingan, dorongan serta doa restu yang diberikan kepada penulis selama penyusunan skripsi.
7. Abangda Ratno Sri Yugiat dan adik-adik Nanda Sadiki dan Apri Lia Putri atas dorongan yang diberikan kepada penulis.
8. Pak uwo Dr. Nuzulman.SE.,ME. Mak uwo Orisa saprin,S.H. dan adek Muhammad Arizi yang sudah membimbing dan memberi dorongan serta doa dalam penulisan skripsi.
9. Sahabat terkhusus kepada Cut Merisa, yang selalu memberikan dorongan, serta doa dan membantu melakukan penelitian dalam penulisan skripsi.
10. Rekan-rekan Komunitas Peradilan Semu (KPS) terkhusus kepada Rahmi Putri Ananda, Cicit Aisyah, Noval Asriadi yang selalu mendukung dan mendoakan saat pembuatan skripsi ini yang selalu memberikan semangat.
11. Rekan-rekan seperjuangan NMCC Piala AKM IX terkhusus kepada Dcut, Meliya, Indrayati Febisa Ananda, Dwi Suci Ramadani, Silvia Dewi, Rahamd Hidayat, Windi Mubarak, Khairul Mustada Isda, Yandi Fernanda,S.H. Robi Enandi, dll yang telah memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Abangda Zeki Amazan, S.H. dan Andrian Syahputra,S.H.yang banyak membantu dan memberikan masukan-masukan selama perkuliahan dan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

13. Seluruh Pihak yang telah banyak membantu dan motivasi penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Disadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak menghadapi masalah, terutama keterbatasan waktu dalam mengumpulkan data, penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa, maupun pembahasannya. Oleh sebab itu sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhirnya skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dilanjutkan untuk penelitian selanjutnya. Aamiin.

Banda Aceh, 28 Februari 2023

Alwi Sari Fadarni

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
 BAB I PENDAHULUAN.....	 1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian.....	11
C. Metode Penelitian.....	12
D. Sistematika Pembahasan	15
 BAB II TINJAUAN UMUM HUKUM JUAL BELI TANAH DAN HARTA WARISAN	 16
A. Tinjauan Umum Tentang Akibat Hukum	16
B. Pengertian Jual Beli	20
C. Syarat-Syarat Sah Jual Beli	21
D. Warisan.....	32
E. Ahli Waris	33
 BA III AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS	 40
A. Akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli Waris.....	40
B. Faktor penyebab jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.	45
C. Upaya apa saja yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sangketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.	50
 BAB IV PENUTUP.....	 56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	56
 DAFTAR PUSTAKA.....	 58
LAMPIRAN.....	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Tanah merupakan sumber daya alam yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah sangat bermanfaat bagi makhluk hidup lain, peranan tanah sangat vital sekali karena tanah membantu kehidupan tumbuhan yang bisa menopang akarnya. Tanah juga sangat membantu kehidupan hewan karena itu mereka bisa bergerak dan menjadi lahan untuk hewan darat. Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini hanya mengatur salah satu aspek saja yaitu tanah dalam artian yuridis yang disebut dengan hak.¹

Tanah merupakan permukaan bumi atau kulit bumi, sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah juga bisa diartikan sebagai lapisan bumi yang paling atas. Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang sangat berguna bagi kelangsungan hidup manusia seperti untuk bercocok tanam, membuat rumah/tempat tinggal, sekolah, tempat ibadah dan prasarana lainnya.

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.” Ada beberapa Hak Atas Tanah berdasarkan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta: 2012, hlm. 9.

Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain. Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. obyeknya segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda.²

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat menjelaskan bahwa Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya. Waris adalah orang yang termasuk ahli waris yang berhak menerima warisan.

Jika ingin melakukan proses jual beli tentunya semua ahli waris harus menyetujui jual beli tersebut, namun pada kenyataannya banyak ditemui persoalan atau permasalahan sampai keranah penyelesaian dipengadilan menyangkut jual beli tanah warisan tersebut. Hal itu disebabkan tidak semua ahli waris diikuti sertakan dan mengetahui proses jual beli tersebut.

Dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 [Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#) dan Pasal 95 ayat (1) huruf

² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian, cetakan kedua*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 182.

a [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) (“Permen Agraria 3/1997”). Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Dalam proses jual beli tersebut, menurut Irma Devita Purnamasari, sebagaimana kami sarikan, dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:³

1. Data Tanah:

- a. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
- b. Sertifikat Asli Tanah;
- c. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional);
- d. Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada);
- e. Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.

2. Data Penjual dan Pembeli:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami/istri Penjual dan Pembeli;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah;
- c. Fotokopi NPWP Penjual dan Pembeli.

Dibutuhkan data diri penjual karena pada dasarnya pihak yang dapat menjual suatu benda (menjual merupakan tindakan kepemilikan) adalah orang yang memiliki hak milik atas benda tersebut.

³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung : 2010, hlm. 17-21.

Hal senada juga ditegaskan Prof. Subekti⁴ yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.

Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: 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.

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam 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. Dan Pasal 832 ayat (1) KUHPer disebutkan, 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.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang

⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta : 2000, hlm 69

lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.⁵ Dalam hal ini, perbuatan yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHP, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan sesuatu guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar hak pun atas harta peninggalan tersebut.

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHP di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah yang sah. Dalam kasus ini bahwa dijelaskan Bahwa Penggugat adalah Istri yang sah dari Bapak ZUBIR yang saat ini sedang menjalani hukuman pidana di Lapas Blang Pidie Aceh.

⁵Irma Devita Purnamasari, *Op. Cit*, Hlm 176-177

Bahwa Suami Penggugat (Bpk ZUBIR) ditahun disekitar tahun 2017 melakukan peminjaman unag kepada Tergugat I sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dan terlepas patut tidak patut Suami Penggugat hanya menerima Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan Rp.4.000.000,- diangga sebagai uang jasa, dan atas peminjaman uang tersebut suami Penggugat menyerahkan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik No. 2213 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal 27 Desember 2012 a.n ZUBIR.

Bahwa beriring waktu, Tergugat I melalui Tergugat II (kepercayaan Tergugat I) pada tanggal 19 April 2018 Suami Penggugat membayar hutun pinjaman kepada Tergugat I sejumlah Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah), dengan penjelasan hutang pokok yang semula Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) menjadi Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana tertulis dalam kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat II, maka sisa hutang Suami Penggugat adalah sejumlah Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah).

Bahwa pada saat yang bersamaan, suami Penggugat melakukan penjualan satu unit rumah yang terletak Jl. Taman Makam Pahlawan Lr Sawah No.1 Desa Ateuk Pahlawan Banda Aceh atau tepatnya berada pada sisi kanan tanah/rumah yang ditempati oleh Penggugat/Suami Penggugat dan anak-anak, melalui perantaraan Tergugat I, dimana saat itu dari hasil penjualan Tergugat I mendapat keuntungan sekitar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta

rupiah), dan Tergugat I menyatakan kepada Suami Penggugat bahwa sisa hutang yang Suami Penggugat kepada Tergugat I dianggap lunas.

Bahwa karena sesuatu hal pada tahun 2019, Suami Penggugat menghadapi masalah hukum yang saat ini masih sedang menjalani hukuman pidana di Lapas Blang Pidie Aceh.

Bahwa ditengah kedukaan ketiadaan suami, sampai dengan pertengahan tahun 2020, Penggugat dan anak-anak tidak ada persoalan apapun mengenai rumah milik Penggugat yang Sertipikatnya masih berada di tangan Tergugat I.

Bahwa dipertengahan tahun 2020, Pihak Tergugat V datang kerumah Penggugat mencari orang yang bernama Farhan (Tergugat III) agar menyelesaikan hutangnya/kredit ke Tergugat V (Pihak BRI) dimana dijelaskan juga bahwa rumah milik Penggugat sudah beralih nama Sertipikatnya ke atas nama FARHAN (Tergugat III) dan masih penjelasan dari Tergugat III bahwa Sertipikat atas rumah tinggal Penggugat dan anak-anak. telah dijadikan jaminan hutang/kredit dengan nilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Bahwa serta merta dalam keadaan keterbatasan suami tidak ada, dan dalam keadaan covid 19, dimana pembatasan pertemuan dilakukan, maka sebagaimana keterangan Pihak Tergugat V bahwa proses peralihan dilakukan oleh Tergugat IV, dan Penggugat dengan anak-anak berusaha bertemu dengan Tergugat IV untuk melihat dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas sertipikat milik Penggugat dan suami karena sebagai pihak Penggugat dan suami sama sekali tidak memiliki salinan atau apapun yang berasal dari Tergugat IV berkenaan dengan peralihan tersebut, tetapi alasan

masih Covid 19, Tergugat IV menolak untuk bertemu, dan sesudah berulang-ulang diupayakan akhirnya Tergugat IV mau bertemu dengan Penggugat dan anak-anak dan hanya memperlihatkan minuta yaitu: AKTA JUAL BELI, dengan hak membeli kembali antara Penjual (Suami Penggugat dengan persetujuan Penggugat) dan Sdr MUHAMMAD (Tergugat II) sebagai Pembeli.

Bahwa yang Penggugat ingat, karena Tergugat IV tidak membolehkan Penggugat untuk memfoto copy atau atau mem foto melalui HP, hanya diizinkan membaca saja.

Bahwa seolah-olah Suami Penggugat memiliki hutang sekitar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah), yang apabila tidak dibayar dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan, maka jual beli menjadi sah/berlaku.

Bahwa Penggugat dengan suami (ZUBIR), sama sekali tidak pernah berhutang dengan Tergugat II.

Bahwa adalah diluar logika hanya dengan berhutang Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) harus mengorbankan rumah tinggal yang oleh Tergugat IV menjadi jaminan pinjaman senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Tergugat V membuat Nilai Limit Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah).

Bahwa pada akta jual beli tersebut, juga tercantum apabila rumah tersebut terjual, dan setelah dipotong hutang kepada Tergugat II, maka sisa penjualan akan diserahkan kepada Suami Penggugat. KUASA MENJUAL, antara Suami Penggugat dan diketahui oleh Penggugat, kuasa mana diberikan khusus untuk penjualan atas rumah milik Penggugat dan suami yaitu

sebagaimana dimaksud Sertipikat Hak Milik No. 2213 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh tanggal 27 Desember 2012 a.n ZUBIR. Bahwa Penggugat dan suami Penggugat (yang tidak melihat langsung karena sedang menjalani pidana), tidak menerima kebenaran dari akta-akta yang dibuat oleh Tergugat III, karena Penggugat dan suami merasa tidak pernah menandatangani akta tersebut, yaitu akta jual beli untuk menjual rumah yang Penggugat dan Suami serta anak-anak duduki, dan juga kuasa menjual, dengan fakta Penggugat dan suami sama sekali tidak pernah berhutang dengan Tergugat II, dan sama sekali juga tidak pernah menerima hasil penjual rumah sebagaimana Surat Kuasa Jual yang artinya ketika Tergugat selaku pemegang kuasa menjual, setelah melakukan penjualan pasti akan menyerahkan hasil penjualan kepada Penggugat atau suami Penggugat (ZUBIR).

Bahwa setelah berupaya dan mencari Sdr FARHAN Tergugat IV selaku Pembeli, dan Penggugat bertanya kepada Tergugat IV menyatakan membeli rumah milik Penggugat dan Suami Penggugat hanya seharga Rp.35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan harga tersebut tidak masuk akal karena Tergugat IV menjadikan jaminan pinjaman atas rumah tersebut senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat V dan Tergugat V membuat Nilai Limit Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat IV selaku Pembeli sama sekali tidak pernah melihat rumah milik Penggugat dan Suami Penggugat dan tidak tahu persis letak rumah, dan menurut Tergugat IV, Tergugat IV hanya

mengingin sertipikat milik Penggugat dan Suami Penggugat dijadikan jaminan untuk pencairan uang pada Tergugat V (BRI).

Bahwa sebagaimana pada faktanya, sertipikat milik Penggugat dan Suami Penggugat (ZUBIR), telah dijadikan hutang/kredit Tergugat IV (FARHAN) pada Tergugat V, dan ada proses yang tidak benar yang dilakukan oleh Tergugat V dalam hal pemberian kredit kepada Tergugat IV, karena sebagaimana SOPnya, bagaimana Tergugat V dapat memberikan kredit kepada Tergugat IV, sedangkan Tergugat IV tidak mengetahui dimana letak rumah yang dijadikan jaminan, kerana Tergugat IV memang tidak membeli dengan iktikad, karena syarat pembelian salah satunya adalah adanya serah terima antara pembeli menyerahkan uang dan penjual menyerahkan barang, dan faktanya Penggugat dan Suami Penggugat selaku Penjual tidak pernah menerima uang, dan Tergugat IV tidak pernah menerima penyerahan rumah yang dibeli apalagi menguasainya selaku pembeli, jadi semua dilakukan dengan tipu muslihat dan penuh kecurangan, dan bagaimana mungkin Tergugat V dapat mencairkan uang untuk Tergugat IV dengan fakta seperti itu, jawabannya diberikan oleh Tergugat IV, bahwa Tergugat IV pernah bekerja di Bank BRI tetapi telah diberhentikan/dipecat, karena masalah hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV terhadap BRI, dan Tergugat IV masih memiliki kawan-kawan yang dapat membantu bekerjasama dalam hal “kejahatan” dan melakukan pencairan dana tanpa melalui proses yang seharusnya sesuai SOP.

Dari latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas, maka tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: Akibat Hukum Jual Beli

Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Suatu Penelitian Diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh).

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah terjabarkan di atas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah faktor penyebab jual beli tanah wasan tanpa persetujuan ahli waris ?
2. Upaya apa saja yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sangketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris ?
3. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatukan sangketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris ?

A. RUANG LINGKUP DAN TUJUAN PENELITIAN

1. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam pembahasan skripsi ini sesuai dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Suatu Penelitian Diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh).” Hal tersebut dikarenakan terdapat perkara tersebut diwilayah Hukum Pengadilan Negeri Banda Aceh.

2. Tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk menjelaskan faktor penyebab jual beli tanah wasan tanpa persetujuan ahli waris.
- b. Untuk menjelaskan apa saja yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sangketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.

- c. Untuk menjelaskan yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan sangketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris.

1. Definisi Operasional Variabel Penelitian

- a. Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.
- b. Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.
- c. Tanah adalah Dalam KUH Perdata, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut.
- d. Warisan adalah harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat dari orang yang telah tiada.
- e. Persetujuan adalah dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Di dalam pasal tersebut disebutkan bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di

mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

- f. Ahli waris adalahya sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris;

2. Lokasi dan Populasi

a. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Banda Aceh.

b. Populasi

Adapun populasi peneltian ini adalah para pihak yang terkait, dan penulisan ini meliputi, Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh,dan akademisi.

3. Cara Pengambilan Sampel Penelitian

Untuk memperoleh data yang lengkap dan akurat, penelitian dilakukan secara *porposve sampling* yaitu seluruh populasi yang diambil diperkirakan dapat memberi data dan informasi yang jelas tentang masalah yang diteliti secara *Purposive sampling*. *Purposive sampling* yaitu memilih beberapa responden beserta informan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti yang diperkirakan mewakili keseluruhan populasi.

Keseluruhan sampel yang akan diambil terdiri dari:

Responden:

Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh (1) orang

Pembeli (1) orang

Ahli waris (1) orang

Informan

Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh (1) orang

Akademisi (1) orang

4. Cara Pengumpulan Data

Dalam rangka pengumpulan data primer maupun data sekunder, maka penulis menggunakan dua jenis pengumpulan data sebagai berikut :

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan pustaka yang relevan dengan penelitian berupa literatur-literatur, jurnal-jurnal, peraturan perundang-undangan, majalah, surat kabar, jurnal ilmiah, yang terkait dengan penelitian ini.

b. Penelitian Lapangan

Untuk mengumpulkan data penelitian lapangan penulis menggunakan cara, yaitu: Peneliti mengadakan wawancara dengan responden dan informan.

5. Pengolahan dan Analisis Data

Adapun cara menganalisa data dilakukan dengan cara pendekatan kualitatif yaitu antara data lapangan dengan data teoritis dikumpulkan terlebih dahulu dan dianalisa lalu diolah secara sistematis sehingga dapat menghasilkan suatu penelitian yang baik.

D. Sistematika Penulisan

Untuk Memudahkan Penyusunan Skripsi Ini Maka Secara Sistematika Dibagi Dalam Empat Bab Sebagai Berikut:

Bab I, Merupakan Bab Pendahuluan Yang Terdiri Dari 4 (Empat) Sub Bab Yang Memuat Latar Belakang Masalah, Ruang Lingkup Dan Tujuan Penulisan, Metode Penelitian, Dan Sistematika Penulisan.

Bab II, Merupakan Bab Tinjauan Umum Hukum Jual Beli Tanah Dan Harta Warisan Yang Terdiri Dari 5 (Lima) Sub Bab Yang Memuat Pengertian Jual Beli, Hak-Hak Atas Tanah, Warisan, Ahli Waris, Dan Akibat Hukum.

Bab III, Merupakan Bab Analisis Putusan Nomor 28/Pdt.G/2022/Pn.Bna Yang Terdiri Dari 3 (Tiga) Sub Bab Yang Memuat Faktor Penyebab Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, Upaya Apa Saja Yang Dapat Di Tempuh Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, Apa Yang Menjadi Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.

Bab IV, Merupakan bab penutup dari penulisan skripsi yang berisikan kesimpulan dari hasil bab-bab yang telah di bahas sebelumnya dan saran yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penulisan skripsi Ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN

A. Tinjauan Umum tentang Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁶ Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya. Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.⁷

Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Akibat hukum berupa tujuan lahirnya, berubahnya, suatu keadaan hukum tertentu;
- b. Akibat hukum berupa faktor, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
- c. Akibat hukum berupa upaya, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena

adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁸ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁹

Bahwa peristiwa hukum itu gunanya untuk menggerakkan hukum, hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan tertentu maka disebut hubungan hukum. Peraturan hukum contohnya, karena ada peraturan hukum dan yang menggerakkannya disebut peristiwa hukum dan rumusan tingkah laku yang ada dalam peraturan hukum harus benar-benar terjadi sehingga menimbulkan akibat hukum.¹

Agar timbul suatu akibat hukum, merumuskan bahwa ada 2 tahap yaitu adanya syarat tertentu berupa terjadinya suatu peristiwa dalam kenyataan yang memenuhi rumusan dalam peraturan hukum yang disebut sebagai dasar hukum dan disarankan untuk membedakan antara dasar hukum dan dasar peraturan yaitu dengan menunjuk pada peraturan hukum yang dipakai sebagai kerangka acuannya.²

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum dalam aspek hukum perdata (bisnis) dan juga hukum administrasi negara karena objek penelitian penulis disini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata (bisnis) dan administrasi negara. Hukum perdata sendiri menurut Vollmar dan Sudikno Mertokusumo adalah norma atau aturan yang memberikan pembatasan perlindungan kepentingan perseorangan yang

¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.40

² *Ibid*, hlm.35-36

mengatur hak dan kewajiban orang perseorangan yang satu terhadap yang lain di dalam hubungan kekeluargaan dan pelaksanaannya diserahkan kepada masing-masing pihak.³

Hak-hak keperdataan meliputi hak-hak kepribadian, hak-hak keluarga, hak-hak harta benda, hak-hak kebendaan, dan hak-hak atas barang-barang tak berwujud.⁴ Sedangkan kewajiban-kewajiban dalam hubungan keperdataan mencakup kewajiban yang mutlak dan nisbi yaitu yang tidak mempunyai pasangan hak, seperti kewajiban yang dituju pada diri sendiri, yang diminta oleh masyarakat pada umumnya dan hanya dituju kepada kekuasaan yang membawahnya serta melibatkan hak di lain pihak.⁵

Selain kewajiban mutlak juga terdapat kewajiban publik dan perdata, kewajiban positif dan negatif, kewajiban universal, umum, khusus dan kewajiban primer yang bersifat memberi sanksi.⁶ Jadi, akibat hukum dalam aspek hukum perdata muncul karena adanya hak dan kewajiban apabila hukum, hak dan kewajiban terganggu maka muncullah akibat hukum karena hakikatnya hukum adalah melindungi masyarakat baik dalam hukum publik maupun privat. Selain akibat hukum dalam aspek hukum perdata juga dalam konteks ini dapat dilihat dalam aspek hukum administrasi negara.

Hukum administrasi negara adalah aturan-aturan yang berisi peraturan yang menjadi pedoman atau acuan aparatur negara dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan agar kekuasaan aparatur negara

5-6 ³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.

⁴ *Ibid*, hlm.34

⁵ *Ibid*, hlm.35

⁶ *Ibid*, hlm.36.

tidak otoriter.⁷ Dalam ilmu hukum, administrasi negara sebagai aparatur pelaksana serta aktivitas pelaksanaan undang-undang yang dijadikan sebagai sumber hukum negara.

Hubungan hukum dalam hukum administrasi negara lebih kepada aktivitas penyelenggaraan pemerintahan di suatu negara yang karena adanya aktivitas dan dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang apabila dilanggar juga terkena sanksi. Dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum, badan atau pejabat administrasi negara juga mengadakan hubungan hukum dengan subjek lain dalam hukum privat, dapat juga diatur di luar hukum publik, jadi diatur dalam hukum perdata.⁸

Perbuatan hukum dalam administrasi negara dibagi menjadi peraturan dan ketetapan atau putusan (*Beshicking*). Apabila terdapat perbuatan hukum juga terdapat sanksi hukum administratif yang merupakan sarana-sarana hukum publik yang dapat diterapkan oleh badan atau pejabat negara apabila ada yang tidak mentaati norma-norma hukum tata usaha negara. Dalam tindakan hukum administrasi negara dan warga terikat untuk melakukan atau memenuhi sesuatu, apabila lalai dan tidak melaksanakannya, maka hukum administrasi negara dapat mengenakan sanksi tanpa adanya perantara pengadilan.⁹ Hal ini berbeda dengan lapangan hukum perdata, apabila pihak yang terikat hukum tidak melaksanakan kewajibannya dapat digugat di pengadilan.

⁷ Jum Anggriani, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012, hlm.13

⁸ *Ibid*, hlm.107

⁹ *Ibid*, hlm.185

B. Pengertian Jual Beli

Jual beli secara etimologis, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁰

Jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹¹ Selanjutnya menurut pendapat Volmar, sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa: “jual beli adalah pihak yang satu penjual (*Verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*Loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang”¹²

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan obyek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima

¹⁰ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm 1

¹¹ Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991. Hlm 17

¹² R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996, Hlm 14

harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima obyek tersebut.¹³

Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPdata, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

C. Syarat – Syarat Sah Jual Beli

Jual Beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPdata Pasal 1320, yaitu:

1. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

Sepakat juga dinamakan suatu perizinan, terjadi oleh karena kedua belah pihak sama-sama setuju mengenai hal-hal yang pokok dari

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm 49

suatu perjanjian yang diadakan. Dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu:¹⁴

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 330 KUHPdata.

Untuk melakukan perjanjian, tidak semua orang dewasa dapat melakukan perbuatan hukum, seperti disebutkan dalam pasal 443 KUHPdata: Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.

¹⁴*Ibid*, Hlm 33

Seorang dewasa boleh juga ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan Selain itu dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan bahwa orang yang tidak cakap untuk melakukan perjanjian adalah:

- 1) Anak yang belum dewasa
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan¹⁵
- 3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.¹⁶

3. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas:¹⁷

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga, menyerahkan barang.
- 2) Berbuat sesuatu, misalnya memperbaiki barang yang rusak, membangun rumah, melukis suatu lukisan yang dipesan.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan.

¹⁵ R Subekti, pokok..., op. cit. hlm. 135.

¹⁶ Ibid., hlm 24

¹⁷ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm 69

4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal., yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangundangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek perjanjian dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena berkaitan dengan obyek perjanjian.¹⁸

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdato disebut Syarat Subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila tidak syarat tersebut tidak tepenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sehingga selama para pihak tidak membatalkan perjanjian maka perjanjian masih tetap berlaku dan memiliki kekuatan hukum. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdato disebut Syarat Obyektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi obyek perjanjian. Jika syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap sejak semula tidak pernah ada perjanjian.

Hak atas tanah adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982, Hlm 20

kepada badan hukum baik warga negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) maupun warga negara asing (selanjutnya disebut WNA).²² Pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihibahkan.²³ Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.²⁴ Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) yang menyatakan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Mengenai macam-macam hak atas tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

hak milik,

hak guna-usaha,

hak guna-bangunan,

hak pakai,

hak sewa,¹⁹

hak membuka tanah²⁰,

hak memungut hasil hutan

Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (selanjutnya disebut HGU), hak guna bangunan (selanjutnya disebut HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Warga Negara asing yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu dan orang asing yang ingin menetap di Indonesia. Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh warga Negara asing atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut

¹⁹ Erizka Permatasari, *Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Orang Asing di Indonesia*, https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-atas-tanah-dan-bangunan-bagi-orang-asing-di-indonesia-cl395#_ftnref3 diakses pada 13 Mei 2022, pukul 04.46 WIB.

²⁰ Laurences Aulina, *Hak atas Tanah bagi Ahli Waris yang Berstatus Warga Negara Asing*, <https://www.kennywiston.com/hak-atas-tanah-bagi-ahli-waris-yang-berstatus-warga-negara-asing/> diakses pada 2 Juli 2022, pukul 13.04 WIB

sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh karena itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh warga Negara Indonesia harus dilepas apabila ia memutuskan untuk menjadi warga Negara asing, hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.” Berdasarkan ketentuan di atas warga Negara asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, di mana apabila warga Negara asing mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian²¹ dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang orang asing yang berkedudukan Indonesia; badan hukum yang

²¹ Ibid., halaman 82.

didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Pengertian hak pakai itu sendiri diatur dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Dengan demikian, hak pakai digunakan untuk memakai dan mencari hasil dari tanah yang dikuasai oleh suatu pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pemilik hak atas tanah tersebut, baik hak milik ataupun tanah yang dikuasai oleh negara. Pemberi hak pakai sebagai pemilik atas tanah hak pakai maupun penerima hak pakai tidak boleh memberikan syarat-syarat yang dapat merugikan salah satu pihak, serta wajib mematuhi hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Selain hak pakai, warga negara asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dengan status hak sewa, apabila ia berhak mempergunakan tanah yang dimiliki orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Hal ini

sebagaimana diatur dalam Pasal 45 UUPA yang menyebutkan bahwa: “Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah : warganegara Indonesia; orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.” Pemilik tanah atas tanah hak sewa maupun penerima hak sewa tidak boleh memberikan syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan dalam perjanjian sewa tanah yang telah disepakati oleh para pihak, hal ini diatur dalam Pasal 44 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa: “Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.” warga Negara asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia atau perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada di Indonesia dapat memiliki sarusun²² dan juga dapat diberikan hak milik atas sarusun jika mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. hal tersebut diatur dalam Pasal 144 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK) yang menyebutkan bahwa: “Hak milik atas satuan rumah susun dapat diberikan kepada:

- 1) Warga negara Indonesia;
- 2) Badan hukum Indonesia;

²² Tri Jata Ayu Pramesti, *Ketentuan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk WNA*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ketentuan-hak-milik-atas-satuan-rumah-susun-untuk-wna-lt51963f5f6690f> diakses pada 2 Juli 2022, pukul 13.59 WIB.

- 3) Warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;perundang-undang;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 5) Perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.”

Berdasarkan pasal di atas, hak milik atas sarusun dapat diberikan kepada warga Negara asing atau badan hukum asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin yang dimaksud telah diatur dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) yang menyebutkan bahwa: “Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Sarusun dapat dibangun di atas bidang tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah negara atau tanah hak pengelolaan, di mana hal tersebut telah diatur dalam Pasal 145 ayat (1) undang-undang cipta kerj yang menyebutkan bahwa: “Rumah susun dapat dibangun di atas Tanah:

- 1) Hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara;
- 2) Banguna atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”

Selain itu, perlu diketahui bahwa kepemilikan sarusun oleh warga Negara asing maupun badan hukum asing hanya diberikan di kawasan

ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya. Lalu, terdapat batasan-batasan terhadap kepemilikan sarusun oleh warga Negara asing atau badan hukum asing, yaitu minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit sarusun dan peruntukan untuk rumah tinggal atau hunian. Batasan-batasan tersebut kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Peraturan Menteri yang mengatur batasan-batasan tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan²³ Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR KBPN No. 18/2021).

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh warga Negara asing atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai, hak sewa, hak milik atas satuan rumah susun dan rumah tempat tinggal atau hunian. warga Negara asing atau badan hukum asing tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Apabila warga Negara asing atau badan hukum asing memperoleh ketiga hak tersebut, maka diwajibkan untuk melepaskannya selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun atau hak-hak tersebut akan hapus karena hukum dan dikuasai oleh negara.

²³ Ibid., hlm 25

D. Warisan

Warisan adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga keturunan lurus disesuaikan dengan aturan adat masyarakat setempat yang lebih berhak. Waris ini juga Warisan yang ditinggalkan bisa berupa harta bergerak dan harta tidak bergerak. Harta bergerak seperti perhiasan, kendaraan, tabungan, surat berharga, dan lain sebagainya. Sedangkan bentuk harta tidak bergerak adalah tanah dan bangunan. Namun, warisan tidak sebatas pada harta peninggalan semata karena bisa saja seseorang meninggal dunia dengan meninggalkan utang yang belum sempat dibayarkan. Dalam hal ini, ahli waris turut bertanggung jawab menyelesaikan utang milik mendiang. Tidak ada ukuran pasti yang menetapkan kapan harus dibagikan, namun sebaiknya segera dibagikan dan tidak boleh ditunda-tunda demi kemaslahatan bersama. Meski begitu, keluarga bisa bermusyawarah untuk menentukan hari pembagiannya. Umumnya waktu pembagian harta peninggalan bisa dilakukan 7 hari, 40 hari, atau bahkan 100 hari setelah hari kematian mendiang. Pada intinya, pembagian warisan atau heritage tidak boleh ditunda dan harus segera dilaksanakan agar tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. Apalagi, jika harta warisan jatuh kepada pihak yang tidak berhak sehingga berisiko menimbulkan konflik keluarga yang berkepanjangan. Dalam hukum waris perdata, berikut ini adalah golongan yang berhak mendapatkan warisan:

- a) Golongan pewaris berdasarkan hubungan pernikahan dan keturunan atau hubungan darah. Ahli warisnya adalah suami atau istri dan anak-anaknya.

Masing-masing berhak mendapatkan seperempat bagian dari harta warisan.

- b) Golongan pewaris yang belum menikah atau memiliki anak. Pada kondisi ini, ahli waris adalah kedua orang tua, saudara kandung, dan atau keturunan dari saudara pewaris seperti keponakan. Masing-masing berhak mendapatkan seperempat bagian dari harta. Bagian orang tua tidak boleh kurang dari seperempat bagian.
- c) Golongan pewaris yang tidak memiliki saudara kandung. Ahli warisnya adalah kedua orang tua, kakek dan nenek dari kedua orang tua. Pembagian harta warisan dibagi 50:50 untuk pihak dari garis ayah dan garis ibu.
- d) Golongan pewaris keluarga sedarah yang masih hidup dari silsilah orang tua dan dari garis lain yang derajatnya paling dekat. Ahli warisnya adalah orang tua dan kakek nenek mendapatkan bagian setengah dari harta bersangkutan, sisanya dibagikan kepada ahli waris garis lain yang derajatnya paling dekat. Dalam hukum waris perdata sudah ditekankan juga bahwa ahli waris baru bisa mendapatkan harta warisan setelah urusan utang-piutang pewaris diselesaikan terlebih dahulu.²⁴

D. Ahli waris

Waris adalah orang yang berhak menerima harta warisan dari orang yang sudah meninggal, adapun orang yang berhak menerima warisan ialah orang yang masih berhubungan darah dengan orang yang sudah meninggal, seperti anak, saudara laki-laki dan ayah. Adapun ahli waris adalah anak laki-laki.

²⁴ Eman Suparman, Hukun Waris Indonesia, Rajawali Prees, Bandung, 2005, Hlm.12

Dan apa bila ingin menjual sebagian harta warisan maka harus ada persetujuan semua ahli waris jika masi ada anak yang dalam kandungan harus menunggu iya lahir dan tumbuh dewasa, atau bisa jugak membawa kepengadilan dan Memfaraitkan warisan tersebut.

Dalam penjualan tanah warisan harus ada persetujuan semua pihak jika tidak ada persetujuan maka tidak bisa di lanjutkan untuk menjual tanah tersebut karena bisa saja batal demi hukum, karena ini disebut juga perbuatan melawan hukum dikarnakan mengambil hak orang lain walaupun itu saudara atau kerabat ia sendiri, tapi dalam hal ini semua bisa saja di hukum karena sudah melanggar aturan hukum. Apabila tanah warisan sudah di jual dan seseorang mengatakan tidak ada persetujuan dari ahli waris maka ialah yang akan membuktikan bahwa iya sudah dirugikan oleh beberapa pihak yang sudah merampas hak nya tanpa persetujuan ahli waris.

Menurut Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) bahwa: “Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama”. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Oleh karena itu seluruh ahli waris dapat

menjual harta warisan dengan hanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris). Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPdata bahwa: “Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak ataupun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.” Menurut Pasal 1066 ayat (2) KUHPdata setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari 5 tahun. Walaupun ahli waris itu berhak atas harta warisan, dimana pada dasarnya tiap orang meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris hanya oleh Undang-Undang telah diterapkan ada orang-orang yang karena perbuatannya, tidak patut (onwaardig) menerima warisan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 838 KUHPdata yang dianggap tidak patut jadi ahli waris, sehingga dikecualikan dari pewarisan adalah Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh pewaris. Mereka yang dengan putusan hakim dipersalahkan karena fitnah telah mengabdikan pewaris bahwa pewaris telah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara 5 tahun atau hukuman yang lebih berat.

Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiat. Mereka yang telah menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat pewaris. Dalam menjual beli harta warisan juga harus ada ketentuan ketuntutan agar tidak terjadi kesalahan pahamam antara sesama Ahli waris pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akrab rukun dan damai, sekarang terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi Ketentuan jual beli harta warisan haruslah ada persetujuan dari para ahli waris. Dalam hukum Islam juga harus ada persetujuan dari para ahli waris karena itu merupakan hak dari ahli waris atas jual beli harta warisan tersebut. Ayat AlQur'an yang mengatur tentang hal tersebut yakni :Artinya: "Dan orang-orang yang beriman sesudah itu kemudian berhijrah serta berjihad bersamamu maka orang-orang itu termasuk golonganmu (juga). Orang-orang yang mempunyai hubungan kerabat itu sebagiannya lebih berhak terhadap sesamanya (dari pada yang bukan kerabat) di dalam kitab Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu (QS. Al-Anfal ayat 75).

Berdasarkan ayat Al-Quran tersebut menjelaskan bahwa seluruh ahli waris harus ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta warisan. Selama para ahli waris tersebut tidak merupakan ahli waris yang

dapat terhalang menjadi ahli waris dan tidak berhak mendapat bagian waris dari pewarisnya. karena beberapa penyebab yaitu, perbedaan agama, membunuh dan menjadi budak orang lain maka seluruh ahli waris wajib ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah tersebut. Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuan nya yaitu:

Membuat Akte jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dijabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersamapemberian Hak Guna Bnagunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan Akte jual beli harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.

- a) Surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat Akte jual beli hak

atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris ini dipakai sebagai dasar atau alas hak dalam pembuatan Akte jual beli hak atas tanah yang berasal dari pewaris. Selain digunakan sebagai dasar atau alas hak, surat keterangan ahli waris ini juga dimaksudkan agar masyarakat dengan tepat dan pasti mengetahui siapa saja yang berhak atas harta yang ditinggalkan oleh pewaris. Kewarisan didasarkan pada penggolongan penduduk di Indonesia, yaitu:

- b) untuk Golongan penduduk Eropa, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris.
- c) Untuk golongan penduduk asli (bumiputera) surat keterangan kewarisan disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat.
- d) untuk golongan penduduk Timur Asing Cina, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris.
- e) untuk golongan penduduk Timur Asing lain, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (BHP). Surat Keterangan Waris ini yang menjadi dasar PPAT dalam pembuatan Akte jual beli. PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan ditandatangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuan (karena sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris), jika karena satu dan dua hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka ahli waris tersebut dapat membuat surat

persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris setempat atau dibuat surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.²⁵

²⁵ Abdul Muhammad, Hukum Perdata Indonesia, Penerbit PT Citra Aditiya Bakti, Bandung, 2011, hlm 217

BAB III
ANALISIS PUTUSAN NOMOR 28/PDT.G/2022/PN.BNA TENTANG
JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

A. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Seperti hasil wawancara dengan Pengacara Tgk. Safriadi,S.H & Associates ahli waris adalah orang yang berhak menerima harta warisan dari orang yang sudah meninggal, adapun orang yang berhak menerima warisan ialah orang yang masih berhubungan darah dengan orang yang sudah meninggal, seperti anak, saudara laki2 dan ayah. Adapun ahli waris adalah anak laki-laki. Dan apa bila ingin menjual sebagian harta warisan maka harus ada persetujuan semua ahli waris jika masi ada anak yang dalam kandungan harus menunggu iya lahir dan tumbuh dewasa, atau bisa jugak membawa kepengadilan dan Memfaraitkan warisan tersebut.

Dalam penjualan tanah warisan harus ada persetujuan semua pihak jika tidak ada persetujuan maka tidak bisa di lanjutkan untuk menjual tanah tersebut karena bisa saja batal demi hukum, karena ini disebut juga perbuatan melawan hukum dikarenakan mengambil hak orang lain walaupun itu saudara atau kerabat ia sendiri, tapi dalam hal ini semua bisa saja di hukum karena sudah melanggar aturan hukum. Apabila tanah warisan sudah di jual dan seseorang mengatakan tidak ada persetujuan dari ahli waris maka ialah yang akan membuktikan bahwa iya sudah dirugikan oleh beberapa pihak yang sudah merampas hak nya tanpa persetujuan ahli waris.¹

¹ Tgk.Safriadi,pengacara & Associates. Aceh Besar, *wawancara*,02februari2023

Berdasarkan hasil wawancara Dr. Jufri A. Ghalib, S.H., M.H Akademisi Hukum Perdata , beliau mengatakan ada beberapa yang menjadi faktor penyebab terjadinya jual beli tanah warisan diantaranya yaitu :

a. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi adalah faktor yang berkaitan dengan keuangan, dalam menjalani kehidupan sehari-hari, faktor ini di akibatkan tidak ada nya lapangan kerja. Faktor ini jugak di akibatkan tidak adanya pekerjaan tetap untuk memenuhi kebutuhan hidup, sehingga mengakibatkan seseorang melakukan hal-hal yang dapat merugikan orang lain seperti merampas yang bukan hak nya sehinga merugikan orang lain. Di saat faktor ekonomi terganggu sementara kebutuhan primer harus tetap terpenuhi seperti kebutuhan makan sehari-hari ditambah kebutuhan pendidikan, kesehatan dan lain-lain maka memungkinkan seseorang mengambil jalan pintas melakukan jual beli tanah warisan di saat merasa tidak ada jalan keluar lain disitulah seseorang melakukan merampas hak orang lain disebabkan tidak ada lagi cara untuk memenuhi kebutuhan hidup. Akibat nya jugak ketidak seimbangan antara kebutuhan manusia yang tidak terbatas dengan sarana yang terbatas untuk memenuhi kebutuhan hidup masalah yang muncul ketika keinginan dan kebutuhan melebihi sumber daya yang tersedia.

b. Faktor Ketidak Tahuan

Dalam hal ini ketidak tahuan ahli waris mengakibatkan kerugian kepada orang lain karena memiliki pemikiran yang salah dalam

menguasahi sebagian harta orang lain. Ketidak tauhan ini sering sekali diabaikan oleh masyarakat apalagi masyarakat terpencil yang desanya masi jauh dari kota dan tidak tauhan orang yang melakukan menjual tanah orang lain disebut perbuatan melawan hukum. Permasalahan ini sering diabaikan oleh masyarakat kita. Mereka baru ‘menyesal’ ketika masalah sudah menjadi persengketaan terbuka di pengadilan. Sekedar memperebutkan harta warisan mereka harus berjuang habis-habisan di pengadilan. Karena harta sudah beranak pinak dan sebagian sudah berpindah ke pihak-pihak lain ruang sengketa menjadi meluas dan terbuka. Banyak pihak harus terlibat, tenaga, biaya dan pikiran harus terkuras demi perjuangan mendapatkan hak: “harta warisan’. Padahal memiliki porsinya masing-masing, seluruh ahli waris yang terlibat persengketaan ini pun sama-sama harus menanggung risiko. Apalagi kalau masing-masing pihak saling tidak mau mengalah sering sengketa warisan di pengadilan ini, harus berlangsung bertahun-tahun. Putusan yang diperoleh pun sering tidak memuaskan. Bisa tidak memuaskan salah satu pihak atau kedua belah pihak sekaligus.

Apabila terjadi demikian, para pihak harus maklum, pengadilan hanya sebatas memeriksa berkas dan bukti-bukti yang diajukan. Sebab, sering terjadi di pengadilan, yang merasa benar tidak bisa membuktikan dalil-dalilnya. Pengadilan hanya memeriksa yang terlihat sedangkan yang sesungguhnya terjadi dan yang tidak dapat dibuktikan bukanlah ranah pekerjaan pengadilan.

Dalam kondisi demikian para hakim memang hanya bisa mengikuti Rasulullah SAW “Kami hanya menghakimi yang tampak sedangkan Allah menguasai yang tersembunyi”. Para pihak yang merasa menangpun juga tidak serta merta bisa mendapatkan haknya. Sebab, apabila yang kalah tidak bersedia secara suka rela menyerahkan hak kepada pihak lain yang menang, masih diperlukan campur tangan pengadilan berikutnya yang ternyata juga sering tidak berjalan mulus. ternyata juga masih banyak yang belum sadar mengenai akibat memakan bagian hak waris orang lain. Padahal, setelah menjelaskan ketentuan mengenai ketentuan bagian masing-masing ahli waris, dalam Surat An-Nisak ayat 14, Allah telah dengan tegas memberikan ultimatum, bahwa siapa saja yang tidak mentaati dan melebihi batas dalam hal bagian warisan sehingga mengambil bagian ahli waris yang lain dengan cara yang tidak benar, maka akan dimasukkan neraka secara kekal. Dan berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu dengan ibu Saptika Handini yaitu²

c. Faktor Lemahnya Penegakan Hukum

Dalam hal mengapa dikatakan lemahnya penegakan hukum dikarenakan tidak adanya efek jera bagi sipelaku sehingga seseorang akan mengulang hal yang sama, seperti dalam penjualan tanah orang lain. Ia hanya membayar ganti rugi saja tidak seperti dalam perkara pidana, orang yang merugikan orang lain bisa langsung terjerjerumus ke dalam penjara.

² Jufri A. Ghalib, *Akademisi Hukum Perdata, Banda Aceh*, Sabtu, 11 Februari 2023

Berbeda dengan perkara perdata seseorang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya di denda saja atau disebut juga ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.

Bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggung jawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kelupaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektivitas Hakim yang memutus. Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggung jawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini

menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku.³

Mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum wajib membuktikan keempat syarat tersebut. Apabila salah satunya tidak terpenuhi, gugatan akan ditolak. Akan tetapi, penyelesaian permasalahan secara musyawarah lebih baik daripada pengajuan perkara ke pengadilan. Hal ini dikarenakan pengajuan ke pengadilan akan menghabiskan waktu dan biaya yang tidak sedikit serta hal yang diajukan juga belum tentu akan dikabulkan.

B. Upaya apa saja yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa perseujuan ahli waris

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu dengan ibuk Saptika handini, Bahwa ada beberapa upaya dalam menempu penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu :

a. Secara Kekeluargaan

Adapun cara ini bertujuan untuk berdamai dalam keluarga adapun berdamai itu sendiri dilakukan para pihak untuk bertujuan menjaga nama baik keluarga, menjaga tali silaturahmi dalam berkeluarga, apa ia dalam keluarga berdebat hanya karna tanah warisan yang diwarisi kepada mereka dan sampai kepengadilan hanya untuk merebut sedikit harta, masi bisa dibicarakan baik-baik dan masi bisa diselesaikan di dalam keluarga tanpa

³ Saptika handini, Hakim Anggota, pengadilan negeri Banda Aceh, wawancara, 30 januari 2023

harus membawa perkara ke pengadilan, jika masih bisa berdamai untuk apa harus diajukan ke pengadilan.

b. Mediasi

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa ini melalui proses perundingan yang bertujuan memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator, mediator tersebut ditunjuk oleh dua belah pihak yang sudah disetujui oleh pihak-pihak. Adapun dalam upaya mediasi ialah upaya yang dilakukan oleh dua para pihak bertujuan untuk mendamaikan tali persaudaraan jika tetap dilanjutkan sengketa tersebut akan mengalami kerusakan hubungan keluarga serta dapat memecah belah tali persaudaraan. Tahapan dalam mediasi, yaitu :

1. Tahap Pra Mediasi

- a) Pada saat sidang pertama kedua belah pihak menghadiri oleh kedua belah pihak, kedua belah pihak diminta oleh hakim untuk menempuh proses mediasi.
- b) Hakim diwajibkan untuk menjelaskan kepada para pihak mengenai prosedur dan biaya mediasi.
- c) Keputusan dari kuasa hukum wajib untuk memperoleh persetujuan tertulis dari para pihak.
- d) Apabila kuasa hukum telah mengambil kesepakatan maka itu adalah kehendak dari Para pihak diberikan waktu paling lama satu

hari kerja setelah sidang pertama untuk memilih mediator dari daftar pengadilan atau dari luar dari daftar pengadilan.

- e) Apabila para pihak belum dapat memilih mediator maka wajib memilih dari daftar mediator di Pengadilan Negeri.

2. Tahap Mediasi

- a) Proses mediasi menggunakan mediator diluar daftar Pengadilan Negeri
- b) berlangsung paling lama 30 hari kerja.
- c) Proses mediasi di pengadilan paling lama 7 hari kerja setelah pemilihan atau
- d) penunjukan mediator, para pihak wajib menyerahkan fotokopi dokumen
- e) yang memuat duduk perkara, fotokopi surat-surat yang diperlukan dan hal
- f) lain terkait dengan sengketa terhadap mediator dan pihak yang bersengketa.
- g) Jadwal pertemuan akan ditentukan oleh mediator.
- h) Pihak yang bersengketa dapat didampingi oleh kuasa hukum masing-masing pihak.
- i) Jika dibutuhkan, mediator dapat melakukan kaukus.
- j) Proses mediasi bersifat rahasia.

- k) Dengan hasil akhir tercapainya kata sepakaatau tidak sepakat, proses mediasi berlangsung paling lama 22 hari kerja sejak pemilihan atau penetapan penunjukan mediator.

3. Tahap Akhir

- a) Jika sudah ada kesepakatan antara para pihak dengan bantuan mediator,
- b) Merumuskan secara tertulis kesepakatan yang sudah dicapai dan sudah ditandatangani oleh para pihak.
- c) Apabila sudah tercapai kesepakatan, maka wajib memuat klausula pencabutan perkara atau pernyataan perkara telah selesai.
- d) Menghadap kembali kepada hakim pada hari sidang yang telah ditentukan untuk memberi tahu bahwa telah tercapai kesepakatan.
- e) Kemudian, hakim menetapkan kesepakatan tersebut pada akta perdamaian.
- f) Apabila kata sepakat tidak tercapai, pihak mediator akan membuat pernyataan secara tertulis jika mediasi tersebut telah gagal dan memberitahukan kepada hakim untuk meneruskan terhadap pemeriksaan perkara.
- g) Jika para pihak mengambil mediator di dalam pengadilan, maka proses mediasi tidak dikenakan biaya. Sedangkan, apabila pihak mengambil mediator dari luar pengadilan maka pembiayaan dibebankan kepada para pihak berdasarkan kesepakatan.

c. Melakukan gugatan ke pengadilan

Adapun cara ini dilakukan apabila para pihak tidak mau menyelesaikan sengketa dengan cara mufakat dalam keluarga. Pihak yang dirugikan bisa saja menggugat pihak yang melakukan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris. Karena perbuatan menjual tanah warisan bisa saja mengambil hak orang lain, merugikan pihak lain dan bisa disebut perbuatan melawan hukum karena tidak adanya persetujuan dari ahli waris lain. Hal ini bisa dilakukan gugatan ke pengadilan oleh ahli waris yang dirugikan.

C. Apa yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh yaitu dengan ibu Saptika Handini mengenai dasar pertimbangan hakim, Setiap memutuskan perkara tentunya hakim sudah mempunyai dasar untuk memutus suatu perkara harus mempertimbangkan kebenaran yuridis, kebenaran filosofis dan sosiologis. Kebenaran yuridis artinya landasan hukum yang dipakai apakah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Seperti dalam membuat putusan, seorang hakim sepatutnya dalam menimbang dan memutus suatu perkara dengan memperhatikan asas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan agar putusan yang dikeluarkan menjadi putusan yang ideal.

Dalam membuat suatu putusan, yang terpenting bagi hakim adalah fakta dan peristiwanya dimana dari fakta atau peristiwa tersebut dan telah setelah dibuktikan hakim dapat menemukan hukum. Seorang hakim harus

mampu mengeneralisir suatu peristiwa yang telah dianggap benar melalui pembuktian. Dalam perkara perdata, Hakim dalam pertimbangan hukum pada putusannya wajib melengkapi alasan-alasan hukum yang tidak dicantumkan oleh para pihak.

Hakim harus memastikan peristiwa-peristiwa konkret yang disengketakan melalui suatu pembuktian untuk kemudian dicarikan hukum yang sesuai. Inilah yang dinamakan penemuan hukum (*rechsvinding*). Penerapan undang-undang pada suatu peristiwa hukum tidak lain merupakan penerapan silogisme. Setelah menentukan hukumnya kemudian undang-undang diterapkan pada peristiwa hukumnya kemudian hakim akan memutuskan. Dalam memutus suatu perkara hakim dapat menemukan hukumnya dari berbagai sumber hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Sumber hukum tertulis terdiri dari undang-undang, hukum traktat dan yurisprudensi. Kemudian hukum tidak tertulis terdiri dari kebiasaan tidak tertulis, putusan desa dan doktrin.

Undang-undang dibedakan menjadi undang-undang materil dan undang-undang formil. Yang dimaksud dengan undang-undang materil adalah keputusan penguasa yang dilihat dari segi isinya mempunyai kekuatan mengikat secara umum. Sedangkan undang-undang formil adalah keputusan penguasa yang diberikan nama undang-undang disebabkan bentuk yang menjadikannya undang-undang. Hakim harus mengadili menurut undang-undang dalam memutus kedudukan undang-undang sebagai sumber hukum tidak dapat diganggu gugat.

Sumber hukum yang tidak tertulis salah satunya kebiasaan tidak tertulis. Hal ini bermula dari suatu kebiasaan yang terjadi dalam suatu masyarakat yang karena dianggap patut lalu diulang dan diikuti sehingga selanjutnya dianggap sebagai norma hukum dalam masyarakat yang bersangkutan yang sifatnya turun menurun. Kebiasaan dapat menjadi hukum yang tidak tertulis apabila memenuhi tiga syarat.

- a. Syarat materil adalah adanya perbuatan tingkah laku yang dilakukan secara berulang-ulang di dalam masyarakat tertentu.
- b. Syara intelektual yaitu adanya keyakinan hukum dari masyarakat yang bersangkutan.
- c. Ketiga adanya akibat hukum apabila kebiasaan ini dilanggar. Hakim tidak semata-mata terikat dengan undang-undang sebab kebiasaan juga mempunyai peran penting bagi hakim dalam memutus suatu perkara sehingga kebiasaan merupakan sumber hukum.

Ada beberapa pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara yaitu:

1. Pertimbangan mengapa diterima gugatannya

Dikarkan setelah kesimpulan para pihak diserahkan kepada majelis hakim yang menangani perkara perdata, majelis hakim akan bermusyawarah untuk membuat vonis atau putusan. Suatu putusan hakim memiliki beberapa bagian, di antaranya bagian pertimbangan hukum atau dikenal dengan konsideran dan bagian amar putusan. Hal yang perlu diperhatikan adalah bagian pertimbangan hukum yang menjadi dasar

pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara, juga amar putusan yang berisi putusan hakim.

Ada dua golongan putusan, yaitu putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela dikenal juga dengan putusan provisional. Putusan sela ada bermacam-macam, yaitu putusan preparatoir, putusan insidentil, dan putusan provisional. Putusan preparatoir dipergunakan untuk mempersiapkan perkara, demikian pula putusan insidentil, sedangkan putusan provisional adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, sementara diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak.

2. Mengapa ditolak gugatannya

Bahwa bila penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatannya adalah gugatannya mesti ditolak seluruhnya. Jadi, bila suatu gugatan tidak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak dapat dibuktikan dalil gugatannya bahwa tergugat patut dihukum karena melanggar hal-hal yang disampaikan dalam gugatan, maka gugatan akan ditolak. Ada beberapa alasan gugatan ditolak yaitu :

- 1) Gugatan tidak memiliki dasar hukum
- 2) Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium

3) Gugatan mengandung cacat atau obscur libel

4) gugatan melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolute atau relatif dan sebagainya menghadapi gugatan yang mengandung cacat formil

Sehingga jelas semua putusan tersebut diberikan karena alasan yang berbeda. Dan secara sederhana dapat kita ketahui persamaannya adalah ketiganya diputuskan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan tersebut.

3. Mengapa dikabulkan sebagian

Jika hakim menghadapi kasus yang menempatkan para pihak berada dalam posisi tidak ada yang kalah mutlak (gugatan penggugat hanya dikabulkan sebagian atau gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima), maka ada beberapa penyebab terjadinya putusan dikabulkan sebagian yaitu:

a. Gugatan hanya dikabulkan sebagian

Dalam kondisi ini, masing-masing pihak mengalami kekalahan. Penggugat dikalahkan sepanjang gugatan yang ditolak, dan tergugat dikalahkan sepanjang gugatan yang dikabulkan. Oleh karena itu, secara teoretis tidak ada pihak yang dikalahkan secara mutlak.

b. Gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima

Di sinipun tidak ada pihak yang kalah. Para pihak dalam posisi ini seri karena tentang pokok perkara belum disinggung dalam putusan. Memang sepintas lalu, penggugat dianggap sebagai pihak yang kalah,

sehingga ia yang layak dibebani biaya perkara. Tetapi secara yuridis tidak dapat dikatakan sebagai pihak yang kalah karena dia dapat mengajukan kembali perkara itu untuk kali kedua.

Jika hakim menghadapi kasus yang menempatkan para pihak berada dalam posisi tidak ada yang kalah mutlak (gugatan penggugat hanya dikabulkan sebagian atau gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima), maka:

- 1) Hakim berwenang memikulkan biaya perkara kepada para pihak secara berimbang. Maksud secara berimbang kepada penggugat dibebankan sebagian apakah setengah atau sepertiga, sedangkan kepada pihak tergugat selebihnya.
- 2) Apabila hakim memikulkan secara berimbang kepada para pihak, hal itu harus disebut secara tegas dalam putusan, berapa besarnya biaya yang dipikulkan kepada masing-masing pihak.

4. Mengapa dikabulkan seluruhnya

Dalam hal putusan dikabulkan seluruhnya artinya pihak penggugat berhasil membuktikan seluruh dalil-dalil gugatannya, yang kemudian dimintakan dalam permohonan atau petitum. Untuk gugatan dikabulkan sebagian, biasanya tergantung dari pertimbangan hakim. Suatu gugatan adengan syarat bila dalil gugatnya dapat dibuktikan oleh penggugat sesuai alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1865 KUHPdata Pasal 164 HIR. Dikabulkannya gugatan ini pun ada yang dikabulkan sebagian, ada

yang dikabulkan seluruhnya, diputuskan oleh pertimbangan majelis hakim.⁴

⁴ Saptika handini, Hakim Anggota, pengadilan negri Banda Aceh, *wawancara*, 30 Januari 2023

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini berdasarkan dari hasil pembahasan diatas antara lain :

1. Faktor-faktor penyebab terjadinya jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu karena faktor ekonomi, faktor ketidak tahuan, faktor lemahnya penegakan hukum.
2. Upaya yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu secara kekeluargaan, secara mediasi dan secara melakukan gugatan kepengadilan.
3. Upaya yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menjatukan sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu pertimbangan mengapa diterima gugatannya, mengapa ditolak gugatannya, mengapa dikabulkan sebagian dan mengapa diterimah seluruhnya.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan penelitian tersebut di atas, maka dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Para pihak dalam hal melakukan jual beli harus benar-benar diperhatikan pengesahan jual beli agar jangan ada pihak yang dirugikan karena menjual atau membeli tanah yang masi sengketa.
2. Diharapkan kepada PPAT agar dalam membuat akta jual beli harus benar-benar memperhatikan dan melihat kelengkapan berkas dengan baik agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari.

3. Diharapkan kepada pemerintah untuk membuat aturan khusus tentang menyangkut jual beli tanah yang memberikan efek jera kepada pelaku atau mafia tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- H.S Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta 2003
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung : 2010
- Jum Anggriani, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2012
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung, 1986
- R.M Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- Pokok-Pokok hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta : 2000
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta: 2012
- Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1991

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan PPAT

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepada Badan Pertahanan Nasional PP Nomor 18 tahun 2021 Tentang Pengelolaan Hak Atas TanahTanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Wawancara Dengan Pengacara Tgk. Safridi, S.H & Associates

Kamis, 02 Februari 2023



Wawancara dengan bapak Dr. Jufri A. Ghalib, S.H., M.H Akademisi Hukum Perdata

Sabtu, 11 Februari 2023

