



Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/Pa.Gm)

Indah Syajratuddar¹, Djumardin², Aris Munandar³

^{1,2,3}Universitas Mataram

Abstract

Received: 11 Juni 2023

Revised: 12 Juli 2023

Accepted: 23 Juli 2023

Penelitian ini bertujuan: Pertama, mengetahui mengetahui dasar peraturan jual-beli hak atas tanah dan jual-beli tanah warisan, dan mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diperoleh pembeli tanah warisan yang belum dibagi waris, serta mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif. Penelitian ini akan berfokus untuk menganalisis teks-teks hukum dan norma-norma hukum yang berlaku melalui analisis sumber hukum tertulis berupa undang-undang, peraturan pemerintah, instruksi presiden, maupun edaran-edaran yang dikeluarkan mengenai sengketa waris serta jual beli obyek waris, maupun dokumen-dokumen hukum terkait lainnya khususnya Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM. Hasil penelitian menunjukkan, Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam SEMA No. 4/2016 dijelaskan bahwa pembeli tanah dapat dikatakan beritikad baik jika telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan telah melakukan kehati-hatian dalam membeli tanah yang diperjanjikan. Sedangkan bentuk dari perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik, dalam SEMA No. 7/2012 disebutkan bahwa pemilik asal tanah yang sebenarnya dalam sengketa tanah hanya dapat meminta ganti kerugian kepada penjual. Jual-beli tanah secara hukum adat atau yang belum bersertifikat telah dilakukan secara terang dan tunai. Belum ada kepastian hukum berupa bentuk perlindungan hukum preventif bagi si pembeli tanah yang belum tersertifikasi untuk melindungi hak atas tanahnya ataupun jika Sertipikat Hak Milik telah dibuat dan dikemudian hari terjadi perkara pertanahan kecuali ada perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan untuk menghapus blokir.

Keywords: Jual Beli, Tanah, Warisan.

(*) Corresponding Author: isyajratuddar@gmail.com

How to Cite: Syajratuddar, I, Djumardin, D, & Munandar, A. (2023). Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/Pa.Gm). <https://doi.org/10.5281/zenodo.8207345>

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang menjadi kebutuhan primer dalam kehidupan manusia, selain sandang dan pangan. Tanah dibutuhkan manusia sejak lahir sebagai tempat bermukim, berkembang, dan melangsungkan kehidupan sebagai individu maupun komunal hingga akhir usia. Tanah berperan sebagai entitas yang sangat vital dalam dinamika pembangunan suatu negara sehingga diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tepatnya dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa “Bumi, air dan

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Pemerintah di Indonesia telah mengatur mengenai pengelolaan hak atas tanah, baik yang dikelola oleh Pemerintah atau subyek hukum tertentu berdasarkan peralihan yang sah menurut hukum. Adapun beberapa cara peralihan hak atas tanah yang sah menurut hukum yaitu melalui pembelian, pemberian, hak ulayat, proses pendaftaran tanah yang belum terdaftar, serta warisan.

Setiap cara untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah tersebut harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan terkait kepemilikan hak atas tanah yang sering menimbulkan sengketa sehingga merugikan pihak-pihak tertentu. Salah satu sengketa yang sering ditemukan di tengah masyarakat adalah menyangkut sengketa tanah warisan.

Sengketa tanah warisan merupakan salah satu sengketa tanah yang sering muncul di masyarakat di antara beragam sengketa tanah lainnya. Adapun terkait penyelesaian sengketa tanah warisan secara spesifik diatur dalam hukum kewarisan. Hukum kewarisan merupakan bagian paling penting diantara seluruh hukum yang telah ada dan berlaku dewasa ini disamping hukum perkawinan, bahkan menentukan dan mencerminkan bentuk hukum yang berlaku dalam masyarakat itu.²

Hukum perdata yang berlaku di Indonesia, termasuk di dalamnya masalah kewarisan, sampai saat ini masih beraneka ragam dan belum mempunyai kesatuan hukum yang dapat diterapkan untuk seluruh warga negara Indonesia. Keanekaragaman hukum waris tersebut dapat dilihat dari adanya pembagian hukum waris, Hukum waris yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP/BW), hukum waris Islam, serta hukum waris yang diatur dalam hukum adat.³

Hukum waris islam diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) dalam Buku II yang mengatur dengan jelas tentang hukum kewarisan mulai dari pasal 171 sampai dengan pasal 193. Hukum kewarisan yang diatur dalam KHI pada dasarnya merupakan sistem hukum kewarisan yang bersumber dari pendapat-pendapat para *jumhur fuqaha* (termasuk Syafi'iyah di dalamnya). Dengan adanya KHI, para hakim di lingkungan Peradilan Agama diarahkan ke dalam persepsi penegakan hukum yang sama, sehingga menjamin akan adanya kesatuan dan kepastian hukum.⁴

Dalam kehidupan sehari-hari masih banyak masyarakat khususnya yang beragama Islam tidak memahami secara menyeluruh terkait implementasi hukum kewarisan Islam sehingga sering memunculkan sengketa antar ahli waris. Tidak sedikit beberapa kasus sengketa kewarisan Islam yang ada di Indonesia menjadi

¹Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005, hal.1;

²Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral Menurut Al-Qur'an dan Hadist*, cet. Ke-4, Tinta mas, Jakarta, 1982, hal.11

³Yusuf Somawinata, *Hukum Kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) di Indonesia*, (Banten: Al Qalam, 2009), hal. 132

⁴Drs. H. Djafar Abdul Muchith, S.H., M.H.I., "*Hukum Kewarisan Islam Menurut Kompilasi Hukum Islam*", Badilag Mahkamah Agung, 10 April 2013;

sangat kompleks karena harta warisan tidak dibagi oleh sesama ahli waris selama bertahun-tahun, bahkan dalam kondisi tersebut salah satu ahli waris secara melawan hukum menjual tanah warisan tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya.

Kasus kompleks sengketa waris yang pernah diputus oleh Pengadilan Agama Giri Menang dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM. Kasus tersebut mendudukkan Suhaeli Bin Abdul Rahman dkk sebagai para penggugat melawan Abdurrahman Bin Zakarudin dkk sebagai para tergugat serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Barat sebagai turut tergugat;

Pokok permasalahan pada kasus tersebut bermula dari Abdul Rahman (Pewaris) yang ketika meninggal pada Tahun 1963 meninggalkan harta warisan berupa Tanah dengan luas 3.700 m². Selanjutnya oleh Sipakiyah (orang tua Para Tergugat), Muslihan (isteri Penggugat 2 dan Ibu kandung dari Penggugat 2 s/d Penggugat 8) serta Suhaeli (Penggugat 1) dilakukan pembagian secara damai sesuai dengan porsi yang telah disepakati.

Pada Tahun 1996 tanpa diduga obyek sengketa tanah seluas 3.700 m² yang IPEDA dan SPPT nya masih tercatat atas nama Pewaris diterbitkan oleh Turut Tergugat (BPN Lombok Barat) Sertifikat Hak Milik Nomor 641 hanya atas nama Sipakiyah (Orang tua Para Tergugat) namun saat itu tidak dipermasalahkan oleh ahli waris lain demi menjaga keutuhan keluarga. Selanjutnya pada Tahun 2008, ahli waris lain yang seharusnya juga memiliki hak yang sama menjual tanah bagian milik masing-masing kepada orang lain. Hingga puncak masalah terjadi ketika Tahun 2015, Sipakiyah (orang tua Tergugat) meninggal dunia dan saat itu Para Tergugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada ahli waris selain Sipakiyah (orang tua para tergugat) yang telah menjual tanah milik orang tua Para Tergugat yang bersertifikat atas nama Sipakiyah.

Pada pokoknya terhadap gugatan Para Tergugat pada Pengadilan Negeri Mataram, telah terbit putusan Nomor 95/Pdt.G/2017/PN.Mtr yang menyatakan bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Para penggugat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya jual beli dinyatakan batal demi hukum. Selanjutnya sejak adanya putusan Pengadilan Negeri Mataram, obyek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat sepenuhnya, bahkan oleh Tergugat 1 (anak dari Sipakiyah) tanah seluas 2.250 m² telah dijual kepada H. Majli Azhar sejumlah Rp500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya. Oleh karena para penggugat merasa putusan Pengadilan Negeri Mataram telah mengenyampingkan hak waris Para Penggugat terhadap obyek sengketa peninggalan Pewaris, para penggugat mengajukan gugatan waris ke Pengadilan Agama Giri Menang yang pada amar putusannya mengabulkan gugatan Para Penggugat dengan menetapkan bahwa obyek sengketa berupa Tanah seluas 3.760 m² merupakan harta peninggalan dari Abdul Rahman (Pewaris) yang belum pernah dibagi kepada seluruh ahli waris. Selanjutnya mengenai perbuatan H. Majli Azhar yang membeli tanah seluas 2.250 m² yang merupakan satu kesatuan dengan tanah 3.760 m² dari Tergugat 1 dengan itikad baik adalah suatu bentuk penguasaan yang berdasarkan titel hukum yang sah sehingga patut untuk dilindungi serta demi menjamin hak dari pembeli beritikad baik (H. Majli Azhar), Majelis Hakim membebaskan kepada pihak yang menjual yakni Tergugat 1 untuk memberikan ganti rugi Rp500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) sesuai dengan harga transaksi

jual beli atas obyek sengketa dan selanjutnya memerintahkan H. Majli Azhar untuk mengembalikan obyek tanah seluas 2.250 m² kepada ahli waris yang berhak.

Melihat dari beberapa aspek krusial dalam permasalahan ini menjadi menarik untuk dikaji dan dengan adanya fakta tersebut Penulis memandang bahwa perlu adanya penelitian mengenai lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa tanah kewarisan yang belum dibagi namun telah dipindahtangankan oleh salah satu ahli waris tanpa adanya persetujuan ahli waris lainnya dan menariknya dalam kasus ini pembeli tergolong sebagai pembeli beritikad baik. Terhadap putusan Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM, telah sampai pada tahapan upaya hukum kasasi yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum. normatif. Penelitian ini akan berfokus untuk menganalisis teks-teks hukum dan norma-norma hukum yang berlaku melalui analisis sumber hukum tertulis berupa undang-undang, peraturan pemerintah, instruksi presiden, maupun edaran-edaran yang dikeluarkan mengenai sengketa waris serta jual beli obyek waris, maupun dokumen-dokumen hukum terkait lainnya khususnya Putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM. Jenis pendekatan dengan menggunakan teknik pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*) yang berkaitan dengan jual beli tanah warisan yang belum dibagi. Pendekatan undang undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah seluruh undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang diteliti yakni sengketa jual beli tanah warisan yang belum dilakukan pembagian. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian kewarisan dari beberapa aspek baik menurut hukum perdata, hukum adat dan hukum Islam, konsep jual beli dan jual beli tanah warisan yang belum dibagi serta asas-asas lain yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah warisan yang belum dibagi. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Dalam hal ini kasus yang akan dianalisis adalah putusan Nomor 863/Pdt.G/2020/PA.GM.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perbuatan hukum seperti jual beli sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari. Pada hakekatnya perjanjian jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan karena dalam jual beli pihak penjual wajib menyerahkan barang yang dijualnya itu kepada pembeli, sedangkan pihak pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar harga dari barang itu kepada pihak penjual.

Masalah jual beli tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat sehari-hari. Kejujuran atau itikad baik dalam jual beli merupakan faktor yang penting sehingga pembeli yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum secara

wajar, sedangkan yang tidak beritikad baik tidak perlu mendapat perlindungan hukum.

Perlindungan hukum adalah adanya jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan sendiri maupun di dalam hubungan dengan manusia lainnya. Perlindungan hukum tidak hanya memberikan perlindungan terhadap individu sebagai bentuk pemenuhan hak dan kewajiban melainkan juga terhadap hak dan kewajiban masyarakat secara keseluruhan, atau dengan kata lain perlindungan hukum memberikan jaminan dari hukum untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingan untuk dirinya sendiri dan hubungannya dengan pihak lain. Perlindungan hukum juga memberikan solusi dalam memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum sehingga dapat tercipta ketertiban dan keteraturan.

Perlindungan hukum merupakan sebuah pagar pengaman dalam segala sesuatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Awal mulanya teori ini bersumber dari teori hukum alam yang menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁵ Mengenai teori perlindungan hukum, dalam hal ini akan merujuk dari beberapa pendapat para ahli.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁶

Sedangkan menurut Salim HS merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.⁷ Sedangkan Menurut Moch. Isnaeni, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua macam yaitu perlindungan hukum eksternal dan Perlindungan hukum internal sebagai sarana perlindungan hukum tersebut guna melindungi kepentingan-kepentingan para pihak yang melakukan sebuah perikatan, yang dijabarkan sebagai berikut:⁸

1. Perlindungan hukum eksternal adalah perlindungan hukum yang dicipta oleh penguasa lewat regulasi berupa peraturan perundangan. Pada umumnya Perlindungan hukum ini dipersiapkan oleh pembentuk undang-undang dalam hal ini pemerintah demi menangkal kerugian juga ketidakadilan, bagi para pelaku pasar yang secara potensial dapat menimpa salah satu kontrak, serta

⁵ <http://repository.untag-sby.ac.id/1692/2/Bab%20II.pdf> diakses pada tanggal 19 Oktober 2022 pukul 21:31 WITA

⁶ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm 53.

⁷ Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 266.

⁸ Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm 41,

- mengantisipasi adanya eksploitasi yang dilakukan oleh salah satu kontraktan yang pada dasarnya punya *bargaining position* yang lebih unggul dari rekannya.
2. Perlindungan hukum internal adalah perlindungan hukum merupakan benteng pengaman kepentingan para pihak yang dibangun atas dasar sepakat, untuk dituangkan dalam ujud-ujud klausula-klausula kontrak yang mereka bangun bersama. Perlindungan hukum internal ini, bisa dibangun dengan baik, sepanjang para pihak sama-sama memiliki *bargaining position* yang berimbang. Kalau posisi tawar berimbang, maka dipastikan akan lahir suatu kontrak yang sehat (*fair*).

Perjanjian jual beli adalah Suatu Perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli.⁹ Jual beli diatur dalam buku III KUHPerdara, bab ke lima tentang jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara adalah jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.¹⁰

Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 26.¹¹ Jual Beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-Undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Terdapat dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah¹², yaitu:

1. Subyek, yang di dalam jual beli bertindak sebagai penjual. Dalam hal jual beli, hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah itu karena merupakan pemegang yang sah dari hak atas tanah itu.

⁹Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 49

¹⁰Soesilo & Pramudji, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Rhedbook Publisher: 2008), hal. 325-326

¹¹Urip Santoso, *Op.Cit.*, hal. 355-356.

¹²Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal.149

2. Obyek, yaitu barang-barang tertentu, yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya dan tidak dilarang Undang-Undang untuk diperjual belikan.

Perjanjian jual beli dapat dianggap sah jika para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yakni sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni:

1. Adanya kata sepakat antara para pihak.

Dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dimaksudkan agar perjanjian jual beli dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian jual beli tersebut (sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara).

2. Adanya kecakapan berbuat dari para pihak, maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut. (Sebagaimana Pasal 1330 KUHPerdara).

3. Adanya prihal tertentu

Dengan adanya syarat prihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum.

4. Adanya kausa yang diperbolehkan, maksudnya bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hukum, undang-undang serta kesusilaan/ketertiban umum.¹³

Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa: "Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui kepunyaan orang lain." Dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, dalam hal ini tanah warisan kepada para ahli waris. Namun tanah tersebut sudah terjual dan sulit untuk dikembalikan, maka para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara.

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.

Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPerdara bahwa: "Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya."

Dalam menjual beli harta warisan juga harus ada ketentuan-ketentuan agar tidak terjadi kesalahan pahaman antara sesama Ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli

¹³Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hal. 90.

waris lainnya dapat menyebabkan transaksi jual beli batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.¹⁴

Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuan nya yaitu¹⁵:

1. Membuat AJB 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.
2. Adanya surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris.

Beberapa perjanjian seperti perjanjian jual beli yang kelihatannya berlaku secara sempurna, namun demikian mungkin seluruh atau sebagiannya tidak berdaya guna disebabkan suatu cacat ketika perjanjian-perjanjian tersebut dibuat. Faktor-faktor yang mempengaruhi itu adalah kekeliruan, perbuatan curang, paksaan, pengaruh yang tidak pantas, dan ketidakcakapan dalam membuat perjanjian.

1. Kekeliruan (*mistake*)

Ketentuan umum menyatakan bahwa kekeliruan tidak mempengaruhi berlakunya suatu perjanjian. Kekeliruan membuat suatu perjanjian batal.

2. Perbuatan Curang (*Misrepresentation*)

Penyelesaian suatu perjanjian seringkali didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang (*Misrepresentation*). Upaya hukum karena perbuatan curang, yaitu:

- a. Ganti rugi

Berdasarkan Undang-undang Perbuatan curang (*the Misrepresentation Act 1967*) Pasal 2 ayat (1) suatu pihak dalam perjanjian dapat menuntut ganti rugi untuk kerugian yang timbul dari perbuatan curang, tetapi pihak lain dapat mengajukan pembelaan jika dia dapat membuktikan bahwa sampai waktu perjanjian itu dibuat, dia percaya bahwa pernyataan-pernyataan benar, dan mempunyai alasan yang layak untuk dipercaya.

- b. Penarikan kembali (*Rescission*)

Sikap perbuatan curang kendatipun tidak bersalah, akan memberikan kepada pihak lain hak untuk menarik kembali perjanjian itu, yaitu mengakhiri perjanjian itu jika dia menginginkan demikian. Masing-masing pihak harus dipulihkan kepada kedudukannya semula, misalnya barang-barang harus dikembalikan kepada penjual dan harga barang kepada pembelinya. Perjanjian ini dikatakan “dapat dibatalkan”.

¹⁵Patma et al, “Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi”, Jurnal Hermeneutika Vol. 5, No.2, Agustus 2021, hal. 357.

Sebagaimana dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Sehingga dapat memberi kepastian hukum mengenai isi perjanjian yang tidak selalu dinyatakan dengan jelas. Dengan demikian, itikad baik (niat yang tulus disertai dengan kejujuran) dan kepatuhan merupakan hal yang amat penting dalam melaksanakan perjanjian dan hal ini sangatlah perlu diterapkan terutama dalam perjanjian jual-beli tanah.

Itikad baik pada saat mulai berlakunya suatu perjanjian lazimnya berupa perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan. Disinipun itikad baik terletak pada keadaan jiwa manusia akan tetapi tidak selalu tercermin pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam hal ini melaksanakan janji.

Menurut pasal 1362 KUH Perdata dan pasal 1383 KUH Perdata dibedakan antara ada atau tidaknya itikad baik dipihak yang menerima pembayaran. Pasal 1360 KUH Perdata, menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, telah menerima sesuatu yang tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikan dengan bunga dan hasil-hasilnya, terhitung dari hasil pembayaran dan demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika harganya telah menderita kemerosotan. Jika barangnya telah musnah, meskipun ini terjadi diluar salahnya, maka ia wajib membayar harganya dengan disertai penggantian bunga, rugi dan harga, terkecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu musnah juga, seandainya ia berada pada orang kepada siapa ia seharusnya diberikan.

Dalam transaksi jual beli, itikad baik sangatlah penting karena apabila pembeli telah memiliki itikad baik dalam melakukan pembelian maka ia akan dilindungi oleh hukum. Dengan adanya perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik maka otomatis transaksi jual beli nya adalah sah. Hal ini tercantum dalam butir ke IX Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 yang merumuskan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam SEMA No. 4/2016 dijelaskan bahwa pembeli tanah dapat dikatakan beritikad baik jika telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan telah melakukan kehati-hatian dalam membeli tanah yang diperjanjikan.

Pedoman Mahkamah Agung mengenai itikad baik dalam kaitannya dengan jual beli tanah diatur pada butir ke-IV Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum, tertulis sebagaimana berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Penerapan standar itikad baik dalam studi kasus putusan Pengadilan Agama Giri Menang Nomor 863/Pdt.G/2020/Pa.GM bahwa obyek sengketa berupa Tanah seluas 3.760 m2 merupakan harta peninggalan dari Abdul Rahman (Pewaris) yang belum pernah dibagi kepada seluruh ahli waris. Selanjutnya mengenai perbuatan H. Majli Azhar yang membeli tanah seluas 2.250 m2 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah 3.760 m2 dari Tergugat 1 dengan itikad baik adalah suatu bentuk penguasaan yang berdasarkan titel hukum yang sah sehingga patut untuk dilindungi serta demi menjamin hak dari pembeli beritikad baik (H. Majli Azhar), Majelis Hakim membebaskan kepada pihak yang menjual yakni Tergugat 1 untuk memberikan ganti rugi Rp500.000.000 (Lima ratus juta rupiah) sesuai dengan harga transaksi jual beli atas obyek sengketa.

Maka perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli karena memperoleh hak nya dengan didasari itikad baik. Artinya tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan).

Dari hasil uraian di atas bahwa bentuk perlindungan hukum yakni perspektif KUHPerdara dan yang satunya SEMA No. 7 Tahun 2012. Dengan demikian dapat diketahui bahwa perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menurut KUHPerdara adalah untuk pembeli yang tidak mengetahui mengenai cacat tersembunyi pada barang dalam hal ini tanah yang dibeli dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai dengan permintaan pengantian kerugian, termasuk biaya dan bunga. Sedangkan menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No 7 Tahun 2012 perlindungan diberikan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah yang sama sekali tidak menduga bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak untuk menjual, dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang patut dilindungi. Pembeli yang beritikad baik disini telah dirumuskan dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, adapun perlindungan yang dimaksud adalah jual beli yang dilakukan dianggap sah.

Meski begitu semenjak lahirnya SEMA No 7 Tahun 2012 dan kemudian dilengkapi rumusan yang terkandung didalamnya melalui SEMA No 4 Tahun 2016, Hakim lebih cenderung menerapkan ketentuan yang terkandung pada SEMA tersebut dalam memberikan pertimbangan hukum, khususnya pada sengketa jual beli tanah untuk menguji apakah pembeli adalah pembeli beritikad baik sehingga konsekuensi atas hal tersebut dapat diberikan perlindungan hukum.

KSESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam SEMA No. 4/2016 dijelaskan bahwa pembeli tanah dapat dikatakan beritikad baik jika telah melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan dan telah melakukan kehati-hatian dalam membeli tanah yang diperjanjikan. Sedangkan bentuk dari perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang beritikad baik, dalam SEMA No. 7/2012 disebutkan bahwa pemilik asal tanah yang sebenarnya dalam sengketa tanah hanya dapat meminta ganti kerugian kepada penjual. Jual-beli tanah secara hukum adat atau yang belum bersertifikat telah dilakukan secara terang dan tunai. Belum ada kepastian hukum berupa bentuk perlindungan hukum preventif bagi si pembeli tanah yang belum tersertifikasi untuk melindungi hak atas tanahnya ataupun jika Sertipikat Hak Milik telah dibuat dan dikemudian hari terjadi perkara pertanahan kecuali ada perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan untuk menghapus blokir

Saran

Pembeli tanah hendaknya lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual-beli tanah agar meminimalisir/menghindari terjadinya sengketa dalam jual-beli tanah, dikarenakan belum ada standar yang baku peraturan mengenai Pembeli Beritikad Baik, sehingga masih kadang-kadang menimbulkan ketidakpastian hukum.

REFERENCES

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan ke-empat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Drs. H. Djafar Abdul Muchith, S.H., M.H.I., “*Hukum Kewarisan Islam Menurut Kompilasi Hukum Islam*”, Badilag Mahkamah Agung, 10 April 2013.
- Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral Menurut Al-Qur'an dan Hadist*, cet. Ke-4, Tinta mas, Jakarta, 1982.
- <http://repository.untag-sby.ac.id/1692/2/Bab%20II.pdf> diakses pada tanggal 19 Oktober 2022 pukul 21:31 WITA.
- Moch. Isnaeni, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017.
- Patma et al, “*Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi*”, Jurnal Hermeneutika Vol. 5, No.2, Agustus 2021.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.

- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- Salim HS dan Erlis Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soesilo & Pramudji, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW*, (Rhedbook Publisher: 2008).
- Suardi, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, 2005.
- Yusuf Somawinata, *Hukum Kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) di Indonesia*, (Banten: Al Qalam, 2009).