

KEABSAHAN JUAL BELI HARTA WARISAN
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn)

Via Setya Dewi Adi Putri¹ Isdiyana Kusuma Ayu² Abid Zamzami³

Universitas Islam Malang
Jl. MT. Haryono 193 Malang 65144, Telp 0341 - 551932, 551822
Email: vputri444@gmail.com

ABSTRACT

In buying and selling inheritance, there must be approval from other heirs. If without the approval of other heirs, the sale and purchase can be said to be invalid. Based on this background, the formulation of the problem is as follows: 1. What is the validity of the sale and purchase of inherited assets in Decision Number: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? 2. What is the legal protection for buyers of inherited assets in Decision Number: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? This research is a normative juridical research. Furthermore, legal materials are reviewed and analyzed with the approaches used in research to answer the legal issues in this research. The results of this study indicate that according to the judge's consideration, the sale and purchase that occurred was carried out legally according to the clear and cash terms of sale and purchase, so that the SHM is issued because it is considered a buyer with good intentions, its rights are protected by law. The act of buying and selling should be canceled because the sale and purchase was carried out without the knowledge of the other heirs because in buying and selling inherited assets there must be the approval of other heirs

Keywords: Land, Inheritance, Buying and Selling

ABSTRAK

Dalam jual beli harta warisan harus ada persetujuan dari ahli waris lainnya. Apabila tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lainnya maka jual beli tersebut bisa dikatakan tidak sah. Berdasarkan latar belakang tersebut menjadi rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana keabsahan jual beli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn? Penelitian ini merupakan Penelitian Yuridis Normatif. Selanjutnya bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini. Hasil penelitian ini menunjukkan menurut pertimbangan hakim jual beli yang terjadi dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM karena dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik maka haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Seharusnya perbuatan jual beli tersebut dapat dibatalkan dikarenakan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya karena dalam jual beli harta warisan harus ada persetujuan ahli waris lainnya.

Kata Kunci: Tanah, Harta Warisan, Jual Beli

PENDAHULUAN

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan seseorang untuk berkewenangan dalam memanfaatkan atas tanah tersebut. Hak atas tanah ini tidak sama dengan hak penguasaan tanah. Peralihan hak atas tanah adalah perpindahan dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak

yang baru. Peralihan hak atas tanah terdapat 2 macam yaitu beralih dan diahlikan. Yang dimaksud beralih adalah bergantinya hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya tanpa ada perbuatan hukum, seperti contohnya pewarisan. Sedangkan yang dimaksud diahlikan adalah perpindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh pemegangnya dengan adanya perbuatan hukum, seperti dengan cara jual beli.

Beralihnya hak atas tanah tanpa adanya perbuatan hukum seperti halnya dengan pewarisan. Di Indonesia hal-hal yang mengatur mengenai pewarisan disebut dengan hukum waris. Pendapat Wirjono Prodjodikoro, hukum waris yaitu tentang apa dan bagaimana sebagai hak dan kewajiban mengenai harta seseorang pada saat meninggal dunia dan berpindah kepada orang masih hidup.¹

Meskipun sudah diatur mengenai pewarisan, banyak juga dijumpai masalah sengketa waris. Dimana seseorang mempunyai niat buruk untuk menguasai tanah tersebut sehingga memperjual belikan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Apabila seseorang ingin memperjualbelikan tanah warisan tersebut maka harus ada persetujuan dengan ahli waris lainnya, dalam persetujuan tersebut dibuat di bawah tangan yang dilegalisir notaris atau dibuat dalam bentuk surat akta.²

Seperti contoh kasus yang telah diputuskan dalam Studi Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn yaitu antara Hatta Bin Ismail sebagai penggugat dan Ahmad Dailami sebagai Tergugat I, Budi Utomo sebagai Tergugat II, Hayani sebagai Tergugat III. Awal mulanya kasus ini terjadi, (Alm) Ismail Bin Makdin menikah dengan (Almarhumah) Mur Binti Sakban dan dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu 2 (dua) Laki-Laki dan 4 (empat) orang perempuan, yang sudah meninggal 3 (tiga) orang dan yang masih 3 (tiga) orang, salah satunya adalah Hatta Bin Ismail (Penggugat).

Kemudian Ismail Bin Makdin menikah lagi dengan (Almarhumah) Fatimah Binti Samel dan dikaruniai 2 (dua) orang anak yaitu 1 (satu) Laki-Laki dan 1 (satu) Perempuan diantaranya Hayani Binti Ismail (Tergugat III) dan Ahmad Dailami Binti Ismail (Tergugat I). Awal mula terjadinya sengketa ketika Ahmad Dailami dan Hayani Bin Ismail telah menjual tanah kepada Budi Utomo (Tergugat 2). Tanah tersebut merupakan Harta Bersama dari perkawinan Ismail Bin Makdin dengan Mur Binti Sakban, ia meninggalkan harta warisan tersebut untuk ke 6 (enam) anaknya,

¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1976), h. 8.

² Veby Fardiana, "Keabsahan Jual Beli Harta Waris Yang Belum Dibagi (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal)". h. 4

salah satunya adalah Hatta Bin Ismail. Hal ini berdasarkan Surat Keputusan Nomor: K.e-2/1/Hk.03.4/01/87 tanggal 11 Agustus 1987. Namun pada kenyataannya tanah yang telah diwariskan malah dijual oleh Tergugat I dan III tanpa sepengetahuan ahli waris yang masih hidup dari perkawinan antara Ismail Bin Makdin dan Mur Binti Sakban. Sedangkan Tergugat I dan III menjual tanah tersebut karena ia merasa berkuasa akan tanah tersebut dan ia mendapatkan hibahan dari perkawinan antara Ismail Bin Makdin dan Fatimah Binti Samel. Hal ini berdasarkan surat hibah/pemberian yang diterbitkan di Desa Mersam Pada Tanggal 28 April 1982. Tanah tersebut merupakan hak dari Penggugat atau ahli waris dari Ismail Bin Makdin dan Mur Binti Sakban yang telah dikuasai dan diakui sebagai tanah milik Tergugat I dan Tergugat III yang telah dijual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari Penggugat atau ahli waris yang masih hidup dan tanah tersebut telah menjadi tanah yang ber SHM.

Dalam Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya perjanjian terdapat unsur subjektif yaitu adanya kesepakatan kehendak dan wewenang berbuat. Dan jika dilihat dari kasus diatas apakah sudah memenuhi unsur tersebut? Dalam kasus ini Tergugat I dan III melakukan jual beli tanah tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris yang masih hidup. Tergugat I dan III apakah sah melakukan jual beli tersebut? Tergugat I dan III merupakan anak dari perkawinan kedua antara Ismail Bin Makdin dengan Fatimah Binti Samel. Disinilah timbul pertanyaan, bagaimanakah kedudukan penjual terhadap jual beli tanah warisan tersebut? Maka berdasarkan uraian diatas, penulis menyimpulkan dalam rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana keabsahan jual beli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn?

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Jual Beli Harta Warisan Dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn

1. Kedudukan Penjual dalam Jual Beli Tanah

Dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn yang menjadi sengketa merupakan tanah warisan yaitu harta bersama dari (Alm) Ismail Bin Makdin dengan (Almh) Mur Binti Sakban. Dalam perkawinan tersebut juga diperoleh tanah jajaran/kering yang terletak di Pematang Gadung Kecamatan Mersam Kabupaten Batang Hari Provinsi Jambi Panjang 462,8 M² dan Lebar 137,5 M² sketsa tanah terlampir dengan ukuran luas 63,635 M² (Obyek Sengketa).

Kemudian tanah yang telah diwariskan kepada Penggugat selaku anak dari perkawinan pertama ternyata telah dijual oleh Tergugat yang merupakan anak dari perkawinan kedua yaitu dari perkawinan Ismail Bin Makdin dengan Fatimah Binti Samel. Kemudian mempunyai anak 7 (tujuh) namun telah meninggal 5 (lima) dan yang masih hidup yaitu Ahmad Dailami (Tergugat I) dan Hayani (Tergugat III).

Dalam hal ini sering bermunculan permasalahan mengenai hak waris. Banyak sekali timbul pertanyaan apakah anak dari perkawinan kedua bisa menjadi ahli waris dari harta orang tuanya dan apakah bisa mendapatkan bagian warisan dari orang tuanya. Maka jika dilihat berdasarkan Pasal 832 KUHPerdara yang berhak menjadi ahli waris dalam hukum waris adalah keluarga satu darah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama. Berdasarkan ketentuan tersebut, istri kedua anak dari istri kedua adalah ahli waris.

Dalam Pasal 852a Ayat 1 menjelaskan hak waris anak istri kedua juga memiliki derajat yang sama dengan anak dari istri pertama. Dalam pasal tersebut dijelaskan secara mutlak kalau hak waris dari istri atau suami dari pewaris adalah setara dengan hak anak yang sah. Namun hal ini hanya berlaku untuk pernikahan kedua dan setelahnya. Apabila jika ada pernikahan pertama dan anak-anak yang ada di dalam lingkup pernikahan tersebut, maka hak waris dari istri atau suami yang baru tidak boleh lebih besar dari bagian terkecil anak-anak dari pernikahan pertama. Akan tetapi hak waris anak istri kedua dari istri kedua tetap setara dengan hak waris anak dari istri pertama. Namun tentu saja persentase pembagiannya akan berbeda. Hal ini akan sangat bergantung pada rujukan hukum yang digunakan dalam proses pembagian hak waris itu sendiri.³

Berdasarkan hukum waris perdata Indonesia cara pembagian hak waris lainnya adalah menggunakan hukum waris perdata dimana pembagiannya akan disaksikan secara langsung oleh notaris. Dengan merujuk pada hukum perdata, golongan yang memiliki hak waris bisa dijelaskan secara detail.⁴

Maka dapat disimpulkan berdasarkan Pasal 832 KUHPerdara bahwa si penjual juga merupakan ahli waris tersebut. Maka dari itu si penjual mempunyai kedudukan yang sah untuk

³ Redaksi Justika, *Pembagian Hak Waris Anak Istri Kedua Secara Hukum (justika.com)*. Diakses Tanggal 09 Desember 2022

⁴ *Ibid.*

melaksanakan jual beli akan tetapi harus adanya persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lainnya.

2. Keabsahan Perjanjian Jual Beli dalam Putusan.

Jual beli tanah warisan biasanya sama dengan proses jual beli biasa. Yang membedakan hanyalah penjual dan kewajiban yang timbul dari jual beli tersebut. Jika dalam jual beli biasa, penjual sebagai pemilik tanah yang terdaftar dalam sertifikat harus hadir untuk menandatangani akta jual beli, tetapi dalam proses jual beli harta warisan, penjual adalah ahli waris dari yang meninggal. ahli waris wajib membayar pajak warisan. Ini berarti bahwa semua ahli waris harus setuju untuk menjual tanah tersebut. Penetapan ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dengan penjelasan tentang harta warisan, ditandatangani oleh dua orang saksi dan dilegalisir oleh lurah serta dikukuhkan oleh camat setempat. Jika peralihan hak atas tanah dengan jual beli adalah tanah warisan, dan tanah itu merupakan warisan dari beberapa ahli waris, maka pemindahan hak atas tanah dengan jual beli harus disetujui dan diikuti oleh semua ahli waris, karena peralihan hak atas tanah secara kontraktual harus dilakukan secara akad. Dihadapan pihak yang melakukan perbuatan hukum, dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi perbuatan hukum tersebut.

Jika salah satu ahli waris tidak dapat hadir pada saat Notaris PPAT atau Camat PPAT membuat akta (karena berada di luar kota), ahli waris dapat mengeluarkan pesan persetujuan yang dilegalisir oleh notaris setempat atau dalam bentuk akta notaris jika tanah itu dijual. Tidak ada persetujuan ahli waris atau ahli waris sebagian sampai tanah itu dijual oleh orang yang tidak berhak menjualnya karena yang sekarang memegang hak atas tanah adalah ahli waris. Seseorang yang tidak berhak menjual tanahnya dapat mengajukan Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu perbuatan melawan hukum Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II, yang tidak diwariskan dan dibagi-bagi.

Dikarenakan objek jual beli merupakan harta peninggalan waris sehingga apabila jual beli sudah terjadi dan tidak memiliki tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemilik sebelumnya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara menyatakan bahwa: *“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.”*

Maka dapat disimpulkan jual beli dianggap tidak ada. Sehingga jual beli tersebut batal, dan menjadi tidak sah, dan keadaan kembali seperti sebelum terjadi transaksi. Dapat dikatakan seluruh ahli waris memiliki hak atas objek tanah peninggalan waris tersebut seperti halnya diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara yang mana dalam kedua Pasal tersebut dijelaskan bahwa ahli waris dengan sendirinya karena hukum mendapat hak atas seluruh harta peninggalan pewaris dan yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah baik yang sah menurut UU maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama. Maka dari itu, penjualan tanah tersebut harus mendapat persetujuan para ahli waris. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan maka Para ahli waris dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara 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.”*

Prinsip jual beli pada dasarnya tidak ada kecacatan hukum, pembeli bisa mendapat hak pada tanah yang telah dimiliki. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi pada saat transaksi, maka transaksi tersebut tidak sah atau dapat dibatalkan.

Dalam kasus di atas Menurut pertimbangan hakim jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM atas nama Tergugat II. Serta tergugat II dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik dan haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Namun, seharusnya dikarenakan objek jual beli tersebut merupakan harta peninggalan waris maka perbuatan jual beli antara tergugat I dan Tergugat II sudah seharusnya dapat dibatalkan. Hal ini dikarenakan untuk jual beli objek tanah harta peninggalan waris haruslah mendapat persetujuan dari para ahli warisnya. Sedangkan diketahui bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan tergugat I dan tergugat II tidak mendapat persetujuan seluruh ahli waris melainkan hanya persetujuan antara tergugat I dan tergugat III sehingga tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual obyek tanah yang masih belum dibagi waris.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Harta Warisan Dalam Putusan Nomor: 11/Pdt.G/2019/PN.Mbn

1. Perlindungan Hukum

Dalam putusan hakim menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan adalah sah secara hukum. Akan tetapi perbuatan yang dilakukan tergugat hakim menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum karena tergugat telah menjual tanah warisan yang belum dibagi dan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Namun, terhadap pembeli yang beritikad baik, proses transaksi tanah warisan tersebut, memiliki hak perlindungan hukum oleh undang-undang yang berlaku.

Perlindungan hukum memiliki arti bahwa dalam perjanjian transaksi jual beli, posisi undang-undang wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik agar tidak dirugikan. Undang-undang menetapkan bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, yang disebut kejujuran, dan dapat dibedakan menjadi dua jenis. Pertama adalah itikad baik pada saat mengadakan hubungan atau perjanjian hukum dan kedua adalah itikad baik dalam menjalankan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan atau perjanjian hukum.⁵

Menurut pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa segala perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian, substansi perjanjian atau kontrak harus diperhatikan berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau itikad baik para pihak. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya itikad buruk dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatannya maupun dalam pelaksanaannya, pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Jika kemudian ditemukan adanya itikad

⁵ Rachel Hot Uli Taramanda Naibaho, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi*, 2022, <https://radarbuana.com/2022/02/02/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-tanah-warisan-yang-belum-dibagi/>, Diakses Pada Tanggal 19 Desember 2022

tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.⁶

Dalam hal pembeli beritikad baik, maka perlindungan dalam pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memberikan perlindungan berupa penjaminan pasal yang menyatakan:

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

Adanya jaminan ini walaupun tidak diperjanjikan tetapi tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana dimaksud dalam pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan:

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan"

Perjanjian jual beli tetapi dikatakan sah karena pembeli adalah pembeli yang beritikad baik maka jual beli harus dinyatakan sah. Dengan demikian perlindungan hukum yang dapat diperoleh bagi pembeli yang beritikad baik adalah transaksi jual belinya di transaksi dan oleh karenanya pembeli tetap dilindungi sebagai pemilik tanah yang telah diberikan tersebut.

Perjanjian jual beli tanah warisan, prosedurnya sama dengan jual beli tanah perorangan, akan tetapi yang membedakannya adalah tanah tersebut bersertifikat atau belum bersertifikat, hanya saja pada tanah warisan jual belinya harus disetujui seluruh Ahli Waris yang sesuai nama-namanya dalam daftar surat keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Camat atau Notaris, jual beli tanah warisan dilakukan tanpa sepengetahuan salah

⁶ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hal. 8

seorang Ahli Waris yang berhak, maka perjanjian jual beli tanah warisan itu menjadi cacat hukum, dan Ahli Waris yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya, walaupun jual beli tanah tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah memenuhi syarat terang. Ahli Waris yang tidak mengetahui jual beli tanah warisan tersebut dapat membatalkan jual beli tanah warisan itu dengan menunjukkan bukti-bukti.⁷

Berdasarkan syarat formal dan materil dalam jual beli maka jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat tersebut yaitu Pembeli membeli tanah dari pihak Penjual yang namanya tertera didalam Sertifikat yang sama sekali didalam Sertifikat tersebut tidak ada tertulis nama orang lain selain Penjual (atau Ahli Waris lainnya) serta adanya catatan hukum seperti Surat perjanjian Bersama yang ada tercatat dalam isi Sertipikat hak milik, dan objek yang dibeli oleh pihak Pembeli dalam perjanjian Pengikatan Jual Belinya berdasarkan persetujuan istri Penjual di hadapan Notaris/PPAT, dan Pembeli juga telah membayar lunas Pembelian tanah tersebut dan pembayaran BPHTB dari itu Pembeli telah melakukan prosedur hukum sehingga secara yuridis formal dan materil sah dan mengikat serta berkekuatan hukum. Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik yang disebabkan oleh pembatalan jual beli tersebut maka, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut.⁸

2. Konversi Hak Tanah

Tanah yang belum bersertifikat adalah tanah yang sama sekali belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun tanah tersebut secara nyata (de facto) berada di dalam kekuasaan pemilik tanah, seperti ada rumah di atasnya atau yang ditanami dengan tanaman.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dimana obyek jual belinya berupa tanah yang belum bersertifikat, pada pelaksanaannya yakni didahului dengan pendaftaran atau penegasan hak (konversi) terhadap tanah tersebut hingga terbitnya suatu sertifikat hak milik atas tanah, lalu dapat dilakukan proses jual beli atas tanah dan pembuatan akta jual beli

⁷ Patma, dkk. *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi*. Hermeneutika Vol. 5, No. 2, Agustus 2021.

⁸ *Ibid* h. 359

yang dilakukan dihadapan dan oleh PPAT. Selanjutnya oleh Kantor Pertanahan, diterbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama pemilik yang baru (pembeli).⁹

Tanah yang masih berstatus hak adat biasa disebut juga tanah girik yang merupakan sebuah lahan yang status kepemilikannya berbentuk surat sebagai bukti hak penguasaan. Bisa dikatakan, tanah girik belum berbentuk sertifikat tanah resmi. Biasanya, penguasaan tanah dengan bukti girik diperoleh secara turun temurun. Meski dalam beberapa kasus tanah girik diperoleh dari jual beli surat tanah girik. Tanah girik atau tanah warisan adalah salah satu aset yang perlu untuk dilindungi. Agar legal di mata hukum, maka tanah girik perlu didaftarkan konversi haknya ke kantor pertanahan setempat (mengurus sertifikat tanah). Hal ini diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 atau Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Adapun hak-hak yang ada dalam UUPA tersebut mencakup Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, dan lain-lain.

Untuk tanah yang berstatus hak adat yang berbentuk Girik, jika pihak yang hendak melakukan proses penyertifikatannya merupakan pemilik asli yang tercantum dalam tanah adat tersebut, maka tidak diperlukan adanya jual beli terlebih dahulu. Sedangkan jika perolehan haknya dilakukan melalui mekanisme jual beli, maka harus di ikuti lebih dahulu proses jual belinya.

Adapun prosedur tanah yang berstatus tanah adat atau tanah girik ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik antara lain:¹⁰

a) Urusan Kelurahan

- Surat Keterangan Tidak Sengketa

Ini menunjukkan bukti bahwa pemilik yang sah dan tidak ada pihak lain yang mengklaim. Jika setelah dilakukan penelitian tidak ditemukan masalah sengketa, Kepala Desa atau Lurah akan menandatangani surat ini, beserta saksi berupa pejabat Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW).

- Surat Keterangan Wilayah

⁹ Arie Hardian. *Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*. Vol 3 No 2 Oktober 2017. h. 37. Diakses Tanggal 05 Desember 2023

¹⁰ Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-penyertifikatan-tanah-adat-lt537ac3b737835>, Diakses Tgl 04 Desember 2023.

Berfungsi untuk menjelaskan riwayat penguasaan tanah dari awal hingga proses peralihan baik sebagian maupun keseluruhan.

- Surat Keterangan Penguasaan Secara Sporadik

Fungsi dari surat ini adalah menegaskan kalau memang sudah menguasai bidang tanah secara sah sebelum memohonkan hak atas tanah ini. Surat Keterangan Penguasaan Tanah Secara Sporadik mencantumkan tanggal perolehan penguasaan tanah, beserta cara perolehannya, misalnya melalui Akta Jual Beli.

b) Urusan Kantor Pertanahan

- Datang ke loket penerimaan untuk mengajukan permohonan berkas

Yaitu mengajukan dokumen asli girik atau fotokopi letter C, dokumen asli ketiga surat yang diurus di kantor kelurahan, bukti-bukti peralihan tanpa terputus, fotokopi KTP & KK Anda, fotokopi SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan), surat kuasa jika pengurusan sertifikat dikuasakan, surat pernyataan sudah memasang tanda batas, dan dokumen lainnya sesuai persyaratan UU.

- Dilakukan pengukuran ke lokasi

Hal ini dilakukan oleh petugas ukur yang akan membawa surat tugas pengukuran dari kepala kantor pertanahan.

- Pengesahan surat ukur

Setelah selesai diukur hasilnya akan dicetak dan dipetakan di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Kemudian Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan akan menandatangani Surat Ukur.

- Penelitian oleh Petugas Panitia A

Panitia A bertugas memeriksa, meneliti, dan mengkaji data fisik maupun yuridis baik di lapangan maupun di kantor untuk menyelesaikan permohonan pengakuan hak atas tanah.

- Pengumuman data yuridis

Untuk menjamin bahwa tidak ada keberatan dari pihak lain terkait permohonan hak tanah tersebut. Jika dalam jangka waktu tersebut ada pihak yang menyatakan berkeberatan, permohonan hak atas tanah akan ditunda hingga masalah selesai.

- Penerbitan SK atas tanah

Setelah jangka waktu pengumuman terpenuhi, dilanjutkan dengan penerbitan SK hak atas tanah. Tanah dengan dasar girik ini akan langsung terbit berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

- **Pembayaran BPHTB**

BPHTB dibayarkan sesuai dengan luas tanah yang dimohonkan seperti yang tercantum dalam Surat Ukur. Besarnya BPHTB tergantung dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan luas tanah. BPHTB ini juga bisa dibayarkan pada saat Surat Ukur selesai, yaitu pada saat luas tanah yang dimohon sudah diketahui secara pasti.

- **Pendaftaran SK Hak untuk penerbitan sertifikat**

SK Hak kemudian dilanjutkan prosesnya dengan penerbitan sertifikat pada subseksi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI).

- **Pengambilan sertifikat**

Pengambilan sertifikat dilakukan di loket pengambilan. Lamanya waktu pengurusan sertifikat ini tidak dapat dipastikan. Banyak faktor yang menentukan. Akan tetapi, kira-kira dapat diambil sekitar 6 bulan dengan catatan bahwa tidak ada persyaratan yang kurang.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang kuat terhadap penguasaan tanah oleh masyarakat.¹¹

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Yang dilindungi dengan diadakannya pendaftaran tanah yaitu pemegang sertifikat hak atas tanah, karena dengan dilakukannya pendaftaran tanah berarti akan tercipta kepastian hukum, kepastian hak serta tertib administrasi pertanahan sehingga semua pihak terlindungi dengan baik, baik pemegang sertipikat, pemegang hak atas tanah, pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah maupun pemerintah sebagai penyelenggara Negara.¹²

Kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 dan pasal 23 UUPA dan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat adalah data yang benar maka dapat

¹¹ Isdiyana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019, h. 339 Diakses 15 Januari 2023

¹² I Gusti Bagus Andika Bagaskara, dkk. *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*. Jurnal Analogi Hukum. Volume 3, Nomor 2, 2021. h. 259 Diakses 05 Desember 2023

dilanjutkan dengan pendaftaran tanah pertama kali atau yang belum terdaftar, bahwa akhir dari proses pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak yang umum disebut sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat. Jaminan kekuatan dan kepastian hukum sertifikat yang diterbitkan melalui pengakuan hak sama dengan sertifikat yang diterbitkan melalui konversi maupun penegasan, dan tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian bahwa kepastian hukum dari tanah yang belum terdaftar yang dilanjutkan pembuatan akta jual beli di PPAT sama kekuatan pembuktiannya dengan jual beli tanah yang telah terdaftar.¹³

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.

Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.¹⁴

KESIMPULAN

1. Jual beli yang terjadi dilaksanakan secara sah sebagaimana syarat jual beli terang dan tunai, sehingga terbit SHM karena dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik maka haknya dilindungi oleh Undang-Undang. Seharusnya perbuatan jual beli tersebut dapat dibatalkan dikarenakan jual beli tersebut merupakan harta warisan dan jual beli tersebut dilakukan tanpa

¹³ *Ibid.* h. 260

¹⁴ Putri Gracia Lempoy. *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 Kuhperdata*. Lex Crimen Vol. VI/No. 2/Mar-Apr/2017. h. 11 Diakses Tanggal 05 Januari 2023

sepengetahuan ahli waris lainnya. Sedangkan dalam jual beli harta warisan harus ada persetujuan ahli waris lainnya. Maka perbuatan penjual yang dilakukan merupakan perbuatan melawan hukum atas warisan yang belum dibagi.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan adalah pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut, yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdato Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan tuntutan secara pidana, yaitu melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

SARAN

1. Diharapkan masyarakat apabila ingin menjual harta warisan harus adanya persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lainnya. Agar tidak timbul sengketa mengenai warisan.
2. Diharapkan mengenai pembelian harta warisan apabila ingin membeli sesuatu yang berbentuk tanah, alangkah baiknya mengetahui asal usul tanah tersebut agar tidak timbul sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Perdata

Kompilasi Hukum Islam

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Buku

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Jakarta: Sumur Bandung, 1976)

Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009).

Jurnal

Rachel Hot Uli Taramanda Naibaho, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi*, 2022, <https://radarbuana.com/2022/02/02/perlindungan-hukum-bagi-pembeli-tanah-warisan-yang-belum-dibagi/>, Diakses Pada Tanggal 19 Desember 2022

DINAMIKA

ISSN (Print) : 0854-7254 | ISSN (Online) : 2745-9829

Volume 29 Nomor 1 Bulan Januari Tahun 2023, 7236-7250

Patma, dkk. *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi*. Hermeneutika Vol. 5, No. 2, Agustus 2021.

Arie Hardian. *Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan)*. Vol 3 No 2 Oktober 2017. h. 37. Diakses Tanggal 05 Desember 2023

Isdiyana Kusuma Ayu, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu*, Mimbar Hukum Volume 31, Nomor 3, Oktober 2019, h. 339 Diakses 15 Januari 2023

I Gusti Bagus Andika Bagaskara, dkk. *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*. Jurnal Analogi Hukum. Volume 3, Nomor 2, 2021. h. 259 Diakses 05 Desember 2023

Putri Gracia Lempoy. *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHperdata*. Lex Crimen Vol. VI/No. 2/Mar-Apr/2017. h. 11 Diakses Tanggal 05 Januari 2023

Internet

Redaksi Justika, *Pembagian Hak Waris Anak Istri Kedua Secara Hukum (justika.com)*. Diakses Tanggal 09 Desember 2022

Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-penyertifikatan-tanah-adat-lt537ac3b737835>, Diakses Tgl 04 Desember 2023.

Skripsi

Veby Fardiana, *“Keabsahan Jual Beli Harta Waris Yang Belum Dibagi (Kajian Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 38/Pdt.G/2009/PN.Sal)”*.