

**ANALISIS HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN YANG  
BERSENGKETA  
(Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN. Enr)**



**ANDINI AMINATSIR**

**NIM: 4517060102**

**SKRIPSI**

**Sebagai salah satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR**

**2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa

Nama : Andini Aminatsir  
NIM : 4517060102  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minant : Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.32/Pdt/FH-UBS/II-Gnj/2021  
Tgl Pendaftaran Judul : 5 Maret 2021  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan Yang Bersengketa(Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/Pn. Enr)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk memajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar

Pembimbing I

**DR Zulkifli Makkawaru, S.H.,M.H**

Pembimbing II

**DR. Andi Tira, S.H.,M.H**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



**DR. Ruslan Renggong, S.H.,M.H**  
0905126202

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa

Nama : Andini Aminatsir  
NIM : 4517060102  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.32/Pdt/FH-UBS/II-Gnj/2021  
Tgl Pendaftaran Judul : 5 Maret 2021  
Judul Skripsi : Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan Yang Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/Pn. Enr)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk memajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum



**DR. Ruslan Renggong, S.H., M.H**  
0905126202

## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 051/FH/UNIBOS/II/2022 tanggal 3 Februari 2022 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Kamis, 3 Februari 2022 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Andini Aminatsir** Nomor Pokok Mahasiswa **4517060102** yang dibimbing oleh **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

### Panitia Ujian

Ketua



**Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.**

Sekretaris,



**Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.**

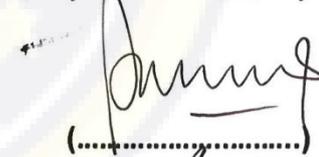
### Tim Penguji

Ketua

: 1. **Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H., M.H.**

  
(.....)

2. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**

  
(.....)

3. **Dr. Baso Madiong, S.H., M.H.**

  
(.....)

4. **Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.**

  
(.....)

## KATA PENGANTAR

### **Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh**

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahamat dan hidayah-nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan baik. Adapun judul dari penelitian ini adalah **“Analisis Hukum Jual Beli Tana Warisan Yang Bersengketa(studi Kasus Putusan Nomor 2/pdt.G/2020/(PN.Enr)** Adapun penyusunan skripsi ini, penulis menyusun dengan maksud dan tujuan untuk memenuhi tugas akhir dan melengkapi salah satu syarat kelulusan pada fakultas Hukum di Universitas Bosowa Makassar.

Dalam usaha menyelesaikan skripsi ini, Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan waktu, pengetahuan, dan biaya sehingga tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak tidak mungkin berhasil dengan baik, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua saya yang telah banyak memberikan dukungan yang luar biasa pada setiap harinya, dalam bentuk doa maupun materi dalam membantu penyusunan skripsi ini dan dalam studi yang saya tempuh. Kemudian tidaklah berlebih apabila penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Saleh Pallu, M. Eng selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar.
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, S. H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

3. Ibu Dr. Yulia A Hasan, S.H. selaku Wakil Dekan I dan Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
4. Bapak Dr. Almusawir, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar.
5. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru, S.H.,M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H.,M.H. selaku Pembimbing II yang sudah memberikan semangat, arahan dan saran bimbingan maupun arahan yang sangat berguna dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Dr. Baso Madiung, S.H.,M.H. selaku penguji II yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Ibu Hj. Dr. Kamsilaniah, S.H.,M.H. selaku penguji I yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah meluangkan waktunya dan berbagi ilmu yang bermanfaat.
9. Staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama penulis menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
10. Terimakasih terkhusus kepada Ayahandaku Natsir dan Ibundaku Suriana yang telah membiayai semua kebutuhan saya selama masa kuliah serta

dorongan motivasi dan doa-doa yang telah di berikan tak lupa kedua adikku Fiqri Al-Mudatsir dan Anastasya Aminatsir memberiku support.

11. Terimakasih kepada sahabat ku Reski Wulan Nur Basri, Nining Akmanilasari, Ninda, Andi Dwi Wahda Anggreani, Anandya Cerry Malaka, Muhammad Nursalam B, Chaerul Ichacum Iswan, Fikri Hermawan atas segala bantuan, dan dukungan yang telah diberikan selama penulis hingga menyusun skripsi.
12. Terimakasih kepada Teman Kampusku Wardaniati, Astri Nengsi, Nur Syamsul B, Andira Mappasanda atas segala bantuan, dan dukungan yang telah diberikan selama penulis hingga menyusun skripsi.
13. Terimakasih kepada Kakakku Najmuddin Aras yang tak henti-hentinya memberikan saya support dalam menyusun skripsi ini.
14. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Terimakasih atas semangat dan doa yang telah diberikan kepada penulis dan pihak yang tidak dapat disebut penulis satu persatu.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Namun penulis tetap berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkannya.

Makassar, Penulis

Andini Aminatsir  
NIM: 4517060102

## ABSTRAK

Jual beli tanah warisan yang bersengketa merupakan suatu kegiatan yang akan sah apabila mendapatkan persetujuan dari ahli waris dan akan terjadi permasalahan jika untuk kepentingan diri sendiri. Tujuan penelitian ini mengetahui derajat kesahihan jual beli tanah warisan yang bersengketa dengan prasyarat persetujuan seluruh ahli waris. Tipe penelitian yuridis normatif. Penelitian Bentuk Hukum Normatif adalah penyelidikan hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder dari suatu dasar hukum, dan alasan penyampaian laporan adalah karena pihak penjual membelikan barang tersebut kepada pembeli dan membayarnya. untuk menyerahkan uang. Pembelian properti. Analisis terhadap putusan hakim dalam jual beli berguna jika memenuhi syarat karena hak waris orang lain ada dalam pusaka dan tidak jelas siapa yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Namun, jika semua ahli waris setuju untuk membeli atau menjual harta warisan, pembelian itu dianggap sah. Namun jika jual beli harta warisan dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain, maka jual beli tersebut dianggap tidak sah dan jual beli tersebut dianggap tidak sah. Sedangkan dalam kasus jual beli yang terdapat dalam skripsi ini dapat dikatakan tidak sah karena tidak ada akta otentik dalam perkara ini. Dengan selesainya kegiatan diperoleh manfaat kegiatan berupa bahwa dalam perkara jual beli harus dapat memahami aturan dan dasar hokum yang digunakan jika terjadi perkara

**Kata Kunci :** Jual Beli, Tanah, Sengketa Warisan

## **ABSTRACK**

The sale and purchase of disputed inheritance land is an activity that will be legal if it gets approval from the heirs and problems will occur if it is for self-interest. The purpose of this study is to determine the validity of the sale and purchase of inheritance land in dispute with the prerequisites for the approval of all heirs. Normative juridical research type. Research with normative juridical type is legal research conducted by examining library materials or secondary data from a legal basis and the reason for submitting the report is that the seller intends to benefit himself by tricking the buyer into buying the land and handing over the money for the payment of the purchase of the land. Analysis of the judge's decision in the sale and purchase of inheritance can be said to be valid if it meets the requirements, because in the inheritance there are still rights of other heirs and it is not clear who will be the owner of the item. However, if all the heirs agree to the sale and purchase of the inheritance, the sale and purchase is considered valid. However, if the sale and purchase of inheritance is carried out without the approval of other heirs, the sale and purchase is considered invalid and the sale and purchase is considered void. Meanwhile, in the case of buying and selling contained in this thesis, it can be said to be invalid because there is no authentic deed in this case. With the completion of the activity, the benefits of the activity are that in the case of buying and selling, one must be able to understand the rules and legal basis used in the event of such a case.

***Keywords:*** *Sale and Purchase, Land, Inheritance Dispute*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	viii
<b>ABSTRACT</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	8
A. Aspek Hukum Terhadap Jual Beli.....	8
1. Pengertian Jual Beli .....	8
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	12
3. Syarat-syarat sahnya perjanjian .....	15
4. Hak penjual dan pembeli secara hukum .....	17
B. Aspek Hukum Jual Beli Tanah.....	18
1. Ketentuan Jual beli Tanah .....	18
2. Pengertian Jual Beli Tanah .....	20
3. Prosedur Jual Beli Tanah.....	20
4. Hak Milik Atas Tanah .....	22
5. Akta Otentik Dalam Jual Beli .....	24

6. Akta Jual Beli (AJB) Tanah .....	25
7. Syarat sahnya jual beli tanah.....	27
C. Aspek –Aspek Hukum Waris .....	29
1. Pengertian Waris, Pewaris, ahli waris dan Harta Warisan .....	29
D. Hak dan Kewajiban Pewaris Dan Ahli Waris .....	30
1. Hak dan Kewajiban Pewaris.....	30
2. Hak dan Kewajiban Ahli Waris .....	32
3. Syarat Ahli Waris .....	33
E. Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah.....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Lokasi Penelitian .....	40
B. Tipe Penelitian.....	40
C. Jenis dan Sumber Data .....	40
D. Teknik Pengumpulan Data .....	41
E. Analisis Data .....	42
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
A. Analisis Pertimbangan Hukum .....	43
B. Analisis Terhadap Putusan Hakim dalam Putusan No.2/Pat.G/2020/PN Enrekang .....	54
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>62</b>
1. Dokumentasi Wawancara Bersama Hakim.....	62
2. Surat Keterangan telah Melaksanakan Hasil Penelitian.....	63

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia hidup, berkembang biak, serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Selain itu, tanah juga sangat penting pada masa pembangunan sekarang ini, dan pada kehidupan ekonomi masyarakat dewasa ini telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari oleh manusia.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka, perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual<sup>1</sup>

Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus

---

<sup>1</sup> R. Subekti. 1998. Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, . Citra Aditya Bakti. Bandung.

mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah

Rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut “pembeli”, sedangkan pihak “pembeli” berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui<sup>2</sup>. Jual beli tanah mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Mengingat pentingnya kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut. Sesuai dengan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan kepala desa atau kepala adat secara di bawah tangan, tetapi harus di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 6 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono.2003. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan. Djambatan. Jakarta:

Hak Milik Satuan Rumah Susun.” Pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang antara lain menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan bahwa akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 1 tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu .

Sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan akta sebagai bukti, tanpa akta jual beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya 7 hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib balik nama ke kantor pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.<sup>3</sup>

Merujuk pada Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maka jual beli Hak atas Tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat Akta Jual Belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

---

<sup>3</sup> Ardian Sutedi. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika .Jakarta

Perjanjian jual beli harus dilaksanakan di hadapan PPAT agar dapat dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) untuk kemudian dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Selanjutnya untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Fakta dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa campur tangan PPAT. Perbuatan "Jual-Beli di bawah tangan" terkadang hanya dibuktikan dengan selembar kuitansi sebagai bukti telah terjadi jual beli dan tidak sedikit masyarakat yang hanya memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang masih atas nama pemilik yang lama (penjual). Dalam kehidupan sehari-hari terdapat begitu banyak masalah yang timbul dalam hal pertanahan. Jual beli yang dilakukan di bawah tangan, dengan dasar kepercayaan pada saat hendak dilakukan balik nama, pihak penjual telah meninggal atau tidak diketahui bagi si pembeli yang akan mendaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus yang disidangkan di PN Enrekang dalam Perkara Nomor : 2/Pdt.G/2020/PN Enr yang dilayangkan oleh pihak Penggugat dalam hal ini Hj Fauziah M,M beserta keluarga para Ahli waris dari pemilik tanah atas nama H. Ali(Pewaris) yang telah membangun rumah yang disebut dengan nama Bola Riri pada tahun 1931. Kemudian pada tahun 1950 Alm

H. Ali merantau ke Pulau Jawa untuk berbisnis. Salah satu anak dari Alm H. Ali menempati rumah tersebut. Pada tahun 1977 salah satu cucu dari (ahli waris) Alm H. Ali telah merekayasa penjualan objek sengketa terhadap Tergugat yakni (UL) walaupun Alm H. Ali sewaktu hidupnya memberikan amanah tanah tersebut tidak boleh dijual.

Dalam kasus ini para Penggugat dan Tergugat sama-sama mengakui bahwa objek sengketa tersebut merupakan hak miliknya. Namun pihak tergugat tidak mampu membuktikan bahwa objek tersebut merupakan hak miliknya karena tidak memiliki akta ataupun surat lainnya. Sementara pada sisilainya, para ahli waris atau para pengugat dapat membuktikan dirinya sebagai ahli waris yang sah dari Alm. H. Ali sebagai pemilik atas tanah yang menjadi objek

Kemudian Tergugat (UL) mendalihkan telah membeli objek sengketa tersebut dari pihak ketiga (AH) dengan bukti hak berupa Sertifikat atas nama AH. Kemudian yang menjadi tanya besar mengapa pihak pengadilan dalam hal ini Hakim Menolak gugatan para Penggugat yang jelas-jelas bahwa tanah objek sengketa itu merupakan milik kepunyaan Alm H. Ali yang sah. dan tidak mempertimbangkan dan menganalisis mengapa Sertifikat itu atas nama orang lain bukan atas nama (UL). Adapun pula jika memang Tergugat (UL) telah membeli Objek sengketa tersebut lantas bagaimana dengan Akta Jual Belinya (AJB) Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam Proposal dengan Judul : **Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan (Studi Kasus Nomor : 2/Pdt.G/2020/PN Enr**

## **B. Rumusan Masalah**

Berkaitan dengan latar belakang masalah dan judul yang penulis kemukakan di atas maka permasalahan- permasalahan apa yang ada dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah dasar hukum pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enr?
2. Bagaimanakah analisis terhadap putusan hakim dalam putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enr?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka tujuan penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dasar hukum pertimbangan Hakim dalam putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enr
2. Untuk mengetahui analisis terhadap putusan Hakim dalam putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enr

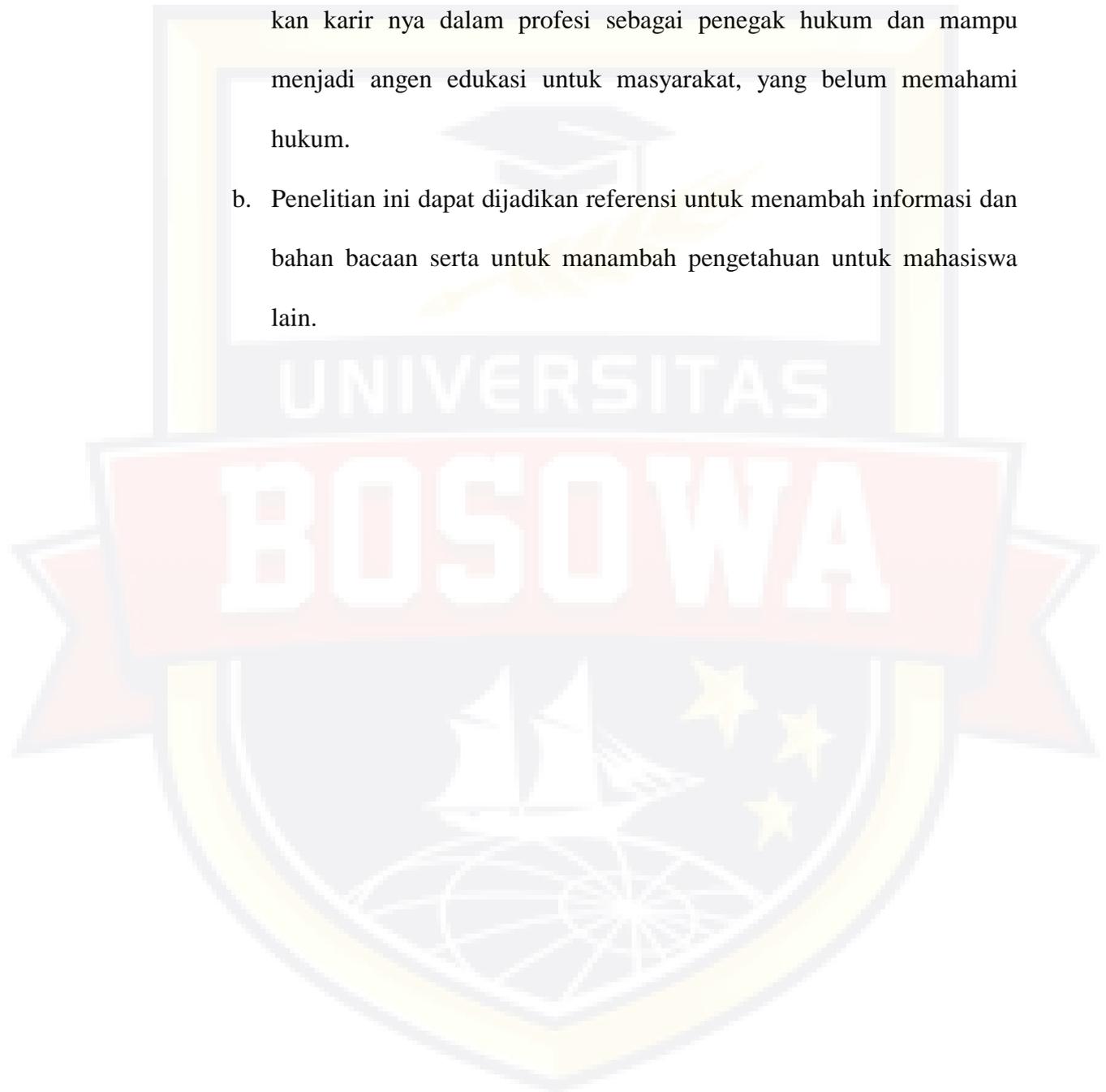
## **D. Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan kegunaan penelitian yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu hukum, khususnya dalam hukum perjanjian, lebih khususnya lagi dalam perjanjian harta warisan

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Sebagai satu acuan dan pedoman mahasiswa hukum untuk melanjutkan karir nya dalam profesi sebagai penegak hukum dan mampu menjadi agen edukasi untuk masyarakat, yang belum memahami hukum.
- b. Penelitian ini dapat dijadikan referensi untuk menambah informasi dan bahan bacaan serta untuk menambah pengetahuan untuk mahasiswa lain.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Aspek Hukum Terhadap Jual Beli**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Pengertian perjanjian Dalam praktik bisnis, dapat ditemui berbagai istilah yang digunakan, ada yang menggunakan perjanjian kontrak persetujuannya. Terlepas dari istilah apapun yang digunakan dalam menjalankan kegiatan bisnis yang perlu kiranya dipahami adalah makna dari perjanjian itu sendiri. Dalam pasal 1313 KUHPerdara disebutkan, persetujuan atas perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana ada orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih selanjutnya dalam pasal 1234 KUHPerdara disebutkan perikatan adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu. Mengacu pada ketentuan pada di atas dapat diketahui bahwa jika seseorang telah menandatangani suatu perjanjian, membawa konsekuensi yuridis, hal ini dijelaskan dalam pasal 1239 KUHPerdara, yang menyebutkan tiap-tiap perikatan berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu apabila yang berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga.

Sedangkan dalam pasal 1243 KUHPerdara, disebutkan penggantian biaya, rugi dan bunga karna tidak di penuhi suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila yang berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau

didapatnya, hanya diberikan atau dibuat dalam tanggung waktu yang telah disepakati. Menurut Subekti, suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara 2 (dua orang) atau 2 (dua pihak) berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu<sup>4</sup>

Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal dari peristiwa itulah timbul suatu hubungan antara 2 (dua) orang tersebut, yang dinamakan perikatan.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara 2 (dua) orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkaitan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diungkapkan atau ditulis. Jadi, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu mengakibatkan perikatan. Perjanjian adalah sumber pikiran, disamping sumber lain yaitu undang-undang. Suatu perjanjian disebut juga persetujuan, karena 2(dua) pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Sedangkan, perikatan konkret mempunyai pengaruh lebih sempit, karena ditunjukkan kepada perjanjian atas persetujuan tertulis. Lebih lanjut ditegaskan bahwa dalam pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu:

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang;
2. Adanya persetujuan para pihak.
3. Adanya tujuan yang akan dicapai.

---

<sup>4</sup> Subekti, Hukum Perjanjian Internasional (ppt intermasa, 1987), hlm 1

#### 4. Adanya prestasi yang akan dicapai.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian ialah suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kenikmatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan suatu prestasi.<sup>10</sup> Sedangkan R. Subekti, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.<sup>5</sup>

J. Satrio juga mengatakan bahwa perjanjian yaitu peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, bahwa perjanjian berisi perikatan. Dan menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan konsekuensi yuridis.<sup>12</sup> Dari semua pengertian perjanjian di atas maka perjanjian merupakan hubungan hukum atau perbuatan hukum yang lahir dari kesepakatan untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dan menimbulkan konsekuensi yuridis<sup>6</sup>

Jual beli merupakan pertukaran atau saling menukar. Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan

<sup>55</sup> Yahya Harahap.1992. Hukum Perjanjian Di Indonesia Djambatan.Jakarta:

<sup>6</sup> J. Satrio.2001. Hukum Perikatan; Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Citra Aditya Bakti. Jakarta:.

menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Jual beli merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya, tetapi di pakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Masing – masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli<sup>7</sup>

Penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang atau jasa untuk ditawarkan atau diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu menjadi miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual<sup>8</sup>

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan<sup>9</sup>

Unsur pokok dalam jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas Konsensualisme, perjanjian jual-beli lahir/sah/ mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dalam KUHPperdata menyatakan bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

---

<sup>7</sup> Arif Hidayat, “Pengertian Jual Beli dan Ruang lingkupnya Menurut Islam”, (<http://www.bilvapedia.com/2013/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html>, diakses 14 Mei 2016).

<sup>8</sup> Dian Mira Larasati, “Jual Beli Yang Dilarang Dalam Ekonomi Islam”, (<http://dianmiral.blogspot.co.id/> , Diakses 14 Juni 2016)

<sup>9</sup> Soedharyo. 2011 Pasal 1457 Soimin. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh Jakarta

Jual beli dapat diadakan secara lisan, dapat pula secara tertulis. Jika diadakan secara lisan, maka selalu didukung oleh alat bukti tertulis, misalnya faktur penjualan, kuitansi pembayaran. Jika dilakukan secara tertulis, perjanjian dapat dibuat dalam bentuk akta otentik di muka notaris, dapat pula dalam bentuk akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak-pihak sendiri. Demikian juga cara melakukan pembayaran dan penyerahan barang. Ketentuan dalam Pasal 1513 KUHPerdara yaitu pembayaran harga dilakukan di tempat dan pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian, secara tunai atau dengan surat berharga melalui bank.

Sedangkan penyerahan barang dilakukan di tempat di mana barang itu berada, kecuali jika diperjanjikan lain (Pasal 1477 KUHPerdara). Perjanjian jual-beli dapat dibatalkan apabila penjual menjual barang yang bukan miliknya atau karena barang yang hendak dijual itu musnah pada saat penjualan berlangsung.

## **2. Dasar Hukum Jual Beli**

Mengenai jual beli dalam KUHPerdara diatur dalam buku ketiga bab lima Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Dalam Pasal 1457 tersebut berbunyi, “bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Selain peraturan yang bersifat umum tersebut, dalam Pasal 1467 sampai 1470 KUHPerdara memuat peraturan istimewa mengenai jual beli tersebut.

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian atau disebut *Burgerlijk Wetboek* (BW) perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Asas konsensualisme sendiri berada dalam Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>10</sup>

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari *burgerlijk wetboek* (KUHPerduta) itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi<sup>11</sup>.

Sedangkan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut

---

<sup>10</sup> Ibid. Pasal 1458

<sup>11</sup> Bintang Partogi Mangaratua Sibuea, “Hukum Perikatan”, (<http://www.hukum.pedia.com/bintangpartogi/hukum-perikatan>, diakses 14 Juni 2016)

perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termasuk didalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya.

Harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya harus dilakukan. Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapat.

Pelaksanaan perjanjian menurut hukum perdata diatur dalam KUHPerdata buku ketiga Pasal 1233 hingga Pasal 1456, konsep perjanjian secara mendasar termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdata yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam KUHPerdata buku ketiga menganut sistem terbuka, dimana hukum memberikan kebebasan dan keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur pola hubungan hukumnya. Sifat terbuka tersebut terlihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang mengandung asas kebebasan.

Berkontrak, yakni setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan

perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, dan sesuai dengan syarat perjanjian yang berlaku

### 3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Pengaturan hukum benda dan hukum perjanjian adalah berbeda. Hukum benda mempunyai sistem tertutup. Sedangkan hukum perjanjian mengenai sistem terbuka. Hukum benda menganut sistem tertutup artinya benda macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturannya yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa sedangkan hukum perjanjian memberikan hubungan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Sistem terbuka dari hukum perjanjian ini mengandung asas-asas kebebasan memberi perjanjian, yang dirumuskan dalam Pasal 1338 Angka (1) KUHPerdara, yang menyebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hukum perjanjian juga, berlanjut "*asas konsensualitas*", yang dalam bahasa latin "*consensus*" yang jadi konsensualitas adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatanya yang timbul sudah dilahirkan subyek tercapainya kesepakatan. Mengikat perjanjian membawa akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Menurut pasal 1320 KUH perdata, sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4(empat) syarat, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian
- c. Hal tertentu
- d. Sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua disebut syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyeknya dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya para pihak dapat meminta kepada hakim untuk membatalkan perjanjian sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. R. Subekti menjelaskan maksud dari Pasal 1320 KUHP Perdata tersebut, yaitu: ayat (1) mengenai adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri adalah adanya kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah. Dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*). Kemudian ayat (2) mengenai kecakapan, maksudnya adalah kedua belah pihak harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Ada beberapa golongan orang oleh undang-undang dinyatakan "tidak cakap" untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum Mereka itu, seperti orang dibawah umur, orang dibawah pengawasan (*curatele*).

Jika ayat (1) dan (2) tidak dipenuhi maka perjanjian ini cacat dan dapat dibatalkan. Selanjutnya dijelaskan bahwa, ayat (3) mengenai hal tertentu maksudnya yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Dan tentang ayat (4), dijelaskan bahwa : undang-undang menghendaki untuk sahnyanya perjanjian harus ada *oorzaak* atau *causa*. Secara *letterlijk*, *oorzaak* atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat (3) dan ayat (4) tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum.

#### **4. Hak penjual dan pembeli secara hukum**

Rumusan Pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan, jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan – ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267.9 Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1516 KUH Perdata yang menyatakan :Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menangguhkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan

Pada Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUH Perdata lebih ditegaskan dan menyatakan: Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembeliannya

## **B. Aspek Hukum Jual Beli Tanah**

### **1. Ketentuan Jual beli Tanah**

Dalam KUHPerdata tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian, oleh sebab itu umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu. Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk suatu perjanjian, terdapat dua bentuk perjanjian jual beli yaitu

1. Perjanjian dalam bentuk lisan, yakni suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak.

2. Perjanjian dalam bentuk tertulis, yakni perjanjian yang dituangkan ke dalam bentuk tertulis atau akta, akta tersebut terbagi atas dua macam yaitu:

a. Akta autentik

Pengetian mengenai akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta autentik dapat berupa akta notaris, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), akta hipotik. Apabila terjadi sengketa terkait isi ataupun pelaksanaan perjanjian, maka segala hal yang terdapat dalam akta tersebut selalu dianggap benar.

b. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan atau onderhands merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya perantaraan seorang pejabat. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa akta dibawah adalah tulisan yang ditandatangani dan dibuat tanpa perantaraan atau bantuan seorang pejabat umum

Jual beli merupakan salah satu bentuk perdagangan yang telah lama ada di dalam masyarakat. Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, Jual Beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk

menyerahkan hak milik suatu kebendaan sedangkan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>12</sup>

## **2. Pengertian Jual Beli Tanah**

Jual beli hak atas tanah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu. Jual beli ini didasarkan pada hukum adat, dan harus memenuhi syarat-syarat seperti terang, tunai dan rill. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, Tunai artinya di bayarkan secara tunai, dan rill artinya jual beli dilakukan secara nyata. Jadi, - apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli sebagaimana dimaksud.

Perlu diketahui, bahwa biaya akta-akta jual-beli dan lain-lain biasanya ditanggung oleh pembeli, kecuali telah diperjanjikan sebaliknya. Dalam kaitannya dengan biaya, ada jenis biaya penyerahan, yaitu segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah si pembeli. Sedangkan biaya pengambilan adalah biaya yang harus dikeluarkan untuk mengangkut barang ke tempat si pembeli.

## **3. Prosedur Jual Beli Tanah**

Saat datang ke PPAT, AJB belum bisa langsung buat, karena PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, penjualan pembayaran pajak penghasilan (PPh), serta pembeli harus melunasi Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Adapun proses tahapan pembuatan jual beli tanah sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Soedharyo Soimin. Op.Cit, Pasal 1457.

- a. Pembuat AJB harus dihadiri oleh dua belah pihak yang akan melakukan transaksi, penjual atau pembeli atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis
- b. Pembuat akta juga harus dihadiri minimal 2 orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk akta jual beli tanah<sup>13</sup> jika di wilayah yang bersangkutan masih

---

<sup>13</sup> Goenawan Kian.2008. Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti. : Pustaka Grhatama. Yogyakarta

belum ada PPAT, maka kewenangan sementara di limpahkan kepada camat setempat.

#### **4. Hak Milik Atas Tanah**

Tanah adalah permukaan bumi (Pasal 4 UUPA). Dengan demikian, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yaitu hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.<sup>14</sup> Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Hak atas tanah berupa Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 20 UUPA. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak Milik adalah hak turun – temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

---

<sup>14</sup> Bambang Eko Supriyadi, Op.Cit. halaman 48

Turun-temurun, artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibanding dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuhi, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibanding dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.<sup>15</sup>

Untuk mendapatkan Hak Milik ada 4 (empat) cara, yaitu<sup>16</sup> dengan cara peralihan, ketentuan-ketentuan menurut hukum adat, penerapan pemerintah dan karena ketentuan dalam undang – undang. Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui 2 cara, yaitu<sup>17</sup>

- a. Secara *Originair*, yaitu terjadi Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang – undang.
- b. Secara *Derivatif*, yaitu suatu obyek hukum memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang ada beralih atau berpindah dari subyek hukum yang satu kepada subyek hukum yang lain

---

<sup>15</sup> Urip Santoso.2014. Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, Kencana Prenadamedia Group, Cetakan Ke-4. Jakarta.

<sup>16</sup> Bambang Eko Supriyadi, Op.Cit. halaman 57.

<sup>17</sup> Urip Santoso.2006. Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah, : Kencana, Cetakan Ke-2, Jakarta

## 5. Akta Otentik Dalam Jual Beli

Dalam kegiatan transaksi jual beli tanah, bangunan atau properti lain, terdapat beberapa istilah yang berkaitan dengan akta, yaitu: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB).

### 1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah

Perjanjian Pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdota yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya membuat terhambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan transaksi.<sup>18</sup>

Sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan bahwa syarat untuk akta otentik ialah antara lain<sup>19</sup>

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “dihadapan” (ten overstaan) seorang pejabat umum.

---

<sup>18</sup> Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. Jurnal Akta, Vol. 4, No. 4 Desember 2017. hlm. 632

<sup>19</sup> R.Subekti dan Tjitrosudibio. 2017. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. cet 43. Balai Pustaka. Jakarta

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undangundang;
- c. Pejabat umum tersebut harus mempunyai kuasa/kewenangan untuk membuat akta.

Berdasarkan keterangan di atas terlihat bahwa pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lainlain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”*<sup>20</sup>

## **6. Akta Jual Beli (AJB) Tanah**

Akta jual beli tanah adalah akta jual beli yang ditandatangani oleh para pihak di hadapan PPAT sebagai pejabat bertugas membuat akta dengan telah di penuhi syarat dan mengikuti prosedur dengan melakukan cek bersih di kantor Badan Pertanahan Nasional, membayar PPh dan

---

<sup>20</sup> Yahya Harahap. 1996. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Alumni..Bandung

BPHTB. Akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari pembeli kepada penjual dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta jual beli membuktikan bahwa benar telah dilakukan

perbuatan hukum pemindahan hak untuk selalamanya dan pembayaran harganya, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru<sup>21</sup>.

Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat, sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/riil/nyata/kontan. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997, sebagai peraturan pelaksana UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan PPAT<sup>22</sup>

Jadi, berdasarkan ketentuan KUHPerdota yang telah diuraikan sebelumnya, maka akta jual beli tanah sudah jelas merupakan suatu akta otentik yang berfungsi sebagai alat pembuktian bahwa telah dilakukannya

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono.1997. Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan. Jakarta

<sup>22</sup> Bachtiar Effendi. 1993. Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Bandung.

jual beli atas suatu bidang tanah tertentu. Namun, akta jual beli tanah bukanlah syarat mutlak dari sah atau tidaknya jual beli tanah.

Menurut Prof. Boedi Harsono, Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukan jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10/1961 yang disempurnakan oleh PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum<sup>23</sup>.

#### **7. Syarat sahnya jual beli tanah**

Perjanjian jual beli dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat atas pelaku akad, barang yang akan di akadkan, atau tempat berakad, barang yang akan dipindah kepemilikannya dari salah satu pihak kepada pihak lain baik berupa barang harga atau barang yang ditentukan dengan nilai atau harga

Menjual tanah warisan pada dasarnya sama saja prosesnya dengan proses jual beli biasa. Perbedaan hanya terletak pada pihak penjual dan pajak-pajak yang timbul karena jual beli tersebut. Jika dalam jual beli biasa penjual atau orang yang namanya tercantum di sertifikat hadir untuk menandatangani akta jual beli, namun pada proses jual beli tanah warisan ini yang menjadi penjual adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) dan adanya kewajiban membayar pajak waris.

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono.2007. Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan

Siapa saja ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Waris (SKW). SKW dibuat dibawah tangan dengan ditandatangani oleh dua orang saksi dan disahkan oleh lurah dan dikuatkan oleh camat setempat. Adakalanya untuk kasus tertentu SKW dibuatkan dengan penetapan pengadilan atau yang lazim disebutfatwa waris. SKW dengan Penetapan Pengadilan dibutuhkan terutama untuk kondisi ahli waris terdiri dari banyak orang yang berpotensi menimbulkan sengketa. Hal ini bisa terjadi jika pewaris merupakan orang dengan tingkatan yang sudah jauh secara vertikal dalam hubungan kekeluargaan.

Suatu perjanjian jual beli warisan pada hakekatnya mempunyai syarat sah sama dengan syarat sah perjanjian pada umumnya. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian jual beli tanah baru dapat dikatakan sah apabila dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Bahwa perjanjian itu didasarkan atas kesepakatan para pihak, bebas dari paksaan, kekeliruan dan penipuan.
- b. Bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus orang-orang yang cakap untuk membuat suatu perikatan, maka orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan wanita yang masih terikat perkawinan tidak diperbolehkan.
- c. Adanya suatu hal tertentu yang di perjanjikan.
- d. Adanya suatu sebab yang halal (yang dibenarkan dan tidak dilarang oleh undang-undang serta merupakan sebab yang masuk akal untuk dipenuhi) yang mendasari perjanjian itu.

### C. Aspek –Aspek Hukum Waris

#### Pengertian Waris, Pewaris, ahli waris dan Harta Warisan

##### a. Pengertian Waris

Kata waris berasal dari bahasa Arab *Al-miirats*, dalam bahasa arab adalah bentuk masdar (infinitif) dari kata waritsa-yaritsu-irtsan-miiratsan. Maknanya menurut bahasa ialah berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain. Atau dari suatu kaum kepada kaum lain.<sup>43</sup> Ilmu yang mempelajari warisan disebut ilmu mawaris atau lebih dikenal dengan istilah faraid. Kata faraid merupakan bentuk jamak dari faridah, yang diartikan oleh para ulama' farridiyun semakna dengan kata mafrudah, yaitu bagian yang telah ditentukan kadarnya. Warisan berarti perpindahan hak kebendaan dari orang meninggal kepada ahli warisnya yang masih hidup<sup>24</sup>

Secara terminologi hukum, kewarisan dapat diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang pembagian harta warisan yang ditinggalkan ahli waris, mengetahui bagian-bagian yang diterima dari peninggalan untuk setiap ahli waris yang berhak menerimanya<sup>25</sup>

Adapun dalam istilah umum, waris adalah perpindahan hak kebendaan dari orang yang meninggal dunia kepada ahli waris yang masih hidup. Seperti yang disampaikan oleh Wiryono Projodikoro, definisi waris adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ahmad Rofiq. 2000. Hukum Islam Di Indonesia. PT Raja Grafindo Persada.

<sup>26</sup> Wiryono Projodikoro. 1993. Hukum Warisan di Indonesia. Sumur. Bandung.

## b. Pengertian Pewaris

Waris adalah kumpulan peraturan, yang mengatur hukum mengenai harta kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli warisnya, bagian yang diterima serta hubungan antara ahli waris dan pihak ketiga, Bahwa hukum kewarisan adalah hukum-hukum atau aturan-aturan yang mengatur tentang apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban tentang kekayaan sesorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup<sup>27</sup>

## c. Pengertian Ahli Waris

Ahli Waris Adalah anggota keluarga yang meninggal dunia yang menempati posisi Pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya

## d. Pengertian Harta Warisan

Kekayaan yang berupa total aktiva dan pasiva yang dikirim ke Pewaris dan berpindah para ahli waris. Keseluruhan kekayaan yang berupa aktiva dan pasiva yang menjadi milik bersama ahli waris disebut Boedel.

## D. Hak dan Kewajiban Pewaris Dan Ahli Waris

### 1. Hak dan Kewajiban Pewaris

#### a. Hak Pewaris

Hak Pewaris timbul sebelum terbukanya harta peninggalan dalam arti, bahwa pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyerahkan

---

<sup>27</sup> L.J. van Apeldoorn. 1993. Pengantar Ilmu Hukum : Pradya Paramita. Jakarta

kehendaknya dalam sebuah testamen / wasiat. Isi dari testamen / wasiat tersebut dapat berupa:

- a) *Erfstelling*, yaitu suatu penunjukan satu / beberapa orang menjadi ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta pendudukan. Orang yang ditunjuk dinamakan *testamentair erfgenaam* (ahli waris menurut wasiat).
- b) *Legaat*, adalah mempersembahkan hak kepada seseorang atas dasar *testamen / wasiat* yang khusus. Pemberian itu dapat berupa:
  - a. (hak atas) satu atau beberapa benda tertentu;
  - b. (hak atas) seluruh dari satu macam benda tertentu;
  - c. hak *pruchtgebruik* atas sebagian / seluruh warisan (pasal 95 KUHPerdata).

Orang yang menerima legaat dinamakan legataris. ashon Bentuk testamen ada tiga macam:

- a. *Openbaar testament*, yaitu testamen yang dibuat oleh seorang Notaris dengan dihadiri oleh dua orang saksi.
- b. *Olographis testament*, is testamen yang ditulis oleh si calon pewaris sendiri (*eigenhanding*), diserahkan kepada seorang Notaris untuk disimpan (*gedeponeerd*) dengan disaksikan dua saksi. 3) Wasiat rahasia, dibuat oleh calon pewaris tidak harus di tulis tangan, kemudian testamen tersebut disegel dan diserahkan kepada seorang Notaris dengan disaksikan oleh empat saksi.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Ibid. hlm . 13

c. Kewajiban Pewaris

Kewajiban si pewaris adalah pembatasan terhadap haknya yang ditentukan Undang-Undang. Ia harus mengindahkan adanya legitieme portie, yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan (Pasal 913 KUHPerdara)

**2. Hak dan Kewajiban Ahli Waris**

a. Hak Ahli Waris dapat dibagi sebagai berikut :

1. Menerima secara penuh (*zuivere aanvaarding*), yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain. Dengan tegas yaitu jika penerimaan tersebut dituangkan dalam suatu akte yang membuat penerimaannya sebagai ahli waris. Secara diam-diam, jika ahli waris melakukan penerimaannya sebagai ahli waris dan perbuatan tersebut harus mencerminkan penerimaan terhadap warisan yang meluang, yaitu dengan mengambil, menjual atau melunasi utang-utang pewaris.
2. Menerima dengan *reserve* (hak untuk menukar) *Voorrecht van boedel beschrijving* atau *beneficiare aanvaarding*. Hal ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di tempat warisan terbuka. Akibat yang terpenting dari warisan secara *beneficiare* ini adalah bahwa kewajiban untuk melunasi utang-utang dan beban lain si pewaris dasar rupa rupa sehingga pelunasannya berdasarkan kekuatan warisan, dalam hal ini berarti ahli waris *Isqu* tersebut

tidak usah mengatur pembayaran utang dengan kekayaan sendiri, jika utang pewaris lebih besar dari harta bendanya.

3. Menolak warisan. Hal ini mungkin jika ternyata jumlah harta kekayaan yang berupa kewajiban membayar hutang lebih besar hak untuk menikmati harta peninggalan, Penolakan wajib dilakukan dengan pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat.

b. Kewajiban Ahli Waris

1. Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi
2. Mencari cara pembagian yang sesuai dengan keutuhan dan lain-lain
3. Melunasi utang pewaris jika pewaris meninggalkan utang
4. Melaksanakan wasiat jika ada.<sup>29</sup>

### 3. Syarat Ahli Waris

Ahli Waris ialah seseorang yang mempunyai hubungan kerabat yang menyebabkan kewarisan sebagaimana telah dijabarkan panjang lebar di atas, yaitu hubungan kerabat (*al-Qarabah*), hubungan perkawinan, dan hubungan akibat memerdekakan hamba sahaya<sup>30</sup>. Dengan adanya hubungan kekerabatan, seseorang tidak berarti secara otomatis menjadi ahli waris yang berhak memperoleh bagian. Ia juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam, persyaratan tersebut ialah<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Ibid, hal. 15 dan 16

<sup>30</sup> Al-Jundi. *al-Mira. th fi al- Shariah*. 59

<sup>31</sup> Wasl. *Fiqh al-Mawa>ri>th*. 30

- a. Ahli waris dalam keadaan hidup ketika pewaris meninggal dunia. Baik hidup dalam alam nyata di dunia maupun masih dalam kandungan, hidup namun dapat dipastikan bahwa janin tersebut dalam kondisi hidup.
- b. Tidak terdapat halangan secara hukum untuk menerima warisan, seperti diketahui ada beberapa halangan yang menyebabkan seseorang gugur dari daftar ahli waris, yaitu pembunuh pewaris, beda agama, terkait perbudakan, dan yang masih diperselisihkan berbeda warga negara<sup>32</sup>
- c. Tidak termasuk dalam daftar ahli waris yang terhalang (*mahjub*) oleh ahli waris yang lebih dekat.

Berkaitan perincian ahli waris yang berhak menerima bagian dapat dijelaskan secara ringkas dalam dua kategori, yaitu kategori ahli waris nasabiyah dan kategori ahli waris sababiyah. Ahli waris kategori pertama adalah mereka yang berhak mendapatkan warisan dikarenakan adanya hubungan darah dan kekerabatan dengan si pewaris, seperti anak dan semua keturunannya baik laki-laki maupun perempuan, bapak dan ibu dan semua nenek moyang ke atas, serta saudara-saudara ke samping, para paman dan bibi serta keturunannya yang laki-laki saja<sup>33</sup>. Sedangkan pada kategori kedua, yaitu sababiyah ahli waris yang disebabkan terjadi perkawinan atau disebabkan adanya hubungan memerdekakan hamba sahaya, maka seseorang tersebut dapat menerima warisan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> Ulama lain berpandangan bahwa penyebab seseorang terhalang untuk menerima warisan hanya tiga hal, pertama pembunuhan. kedua perbedaan agama. dan ketiga beda negara. penyebab kedua dan ketiga masih diperdebatkan antara menjadi penyebab dan bukan penyebab menghalangi (al-Mawānī' al-Irthi). Lihat dalam Zahra. Ahkam al-Tarikat. 92.

<sup>33</sup> Al-Zuhaili. al-Fiqh al-Islami. 250

<sup>34</sup> Rini maria. "Pemahaman tentang Hukum dan Kesadaran Hukum Masyarakat". dalam Era Hukum. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Nomor 1/TH.9/September 2001. hlm 24

## **E. Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah**

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut. Yang menjadi permasalahannya adalah apakah terhadap suatu bidang tanah yang belum mempunyai sertifikat dapat dibuktikan dengan alat bukti lainnya? Bagaimanakah kekuatan bukti sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, apakah bersifat mutlak

### **1. Kekuatan Bukti Sertifikat**

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sebagai alat pembuktian akta dibedakan kedalam tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material.<sup>35</sup> Kekuatan bukti lahir merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas keadaan lahir bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta dianggap/diterima sebagai suatu akta dan harus diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti kebalikannya. Sedangkan kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan dalam akta bahwa penandatanganan akta menerangkan apa yang tercantum dalam akta. Sementara itu kekuatan pembuktian material merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi

---

<sup>35</sup> Teguh Samudra, Ibid. hlm. 47-49

dari pernyataan bahwa penandatanganan menyatakan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.

Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan; "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang

benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan<sup>36</sup>.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan PP 10/1961 bahwa kapanpun seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan terhadap suatu sertifikat tetapi berdasarkan PP 24/1997, yang juga telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku PP 10/1961, bahwa gugatan terhadap suatu sertifikat tidak lagi dapat diajukan apabila telah lewat waktu tertentu dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2).

Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menyebutkan: Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan

---

<sup>36</sup> Irawan Soerodjo.2003. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia,. Arkola. Surabaya.

mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) diuraikan lebih lanjut bahwa ketentuan tersebut bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya. Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Oleh karena hukum tanah Indonesia berdasarkan pada hukum adat maka untuk mengatasi kelemahan tersebut menggunakan lembaga "*rechtsverwerking*". Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, yang dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan disebut hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan.

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa batas waktu 5 (lima) tahun itu berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan, yaitu; (1) pelaksanaan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat tersebut dilakukan secara sah, artinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagai contoh bahwa salah satu tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dilakukan pengumuman terhadap data tanah yang telah diteliti

sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah. Apabila pengumuman tidak dilakukan atau dilakukan tidak sesuai dengan aturan atau menyimpang dari tujuan diadakan pengumuman maka hal itu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum dalam proses pensertifikatan; (2) penguasaan tanah oleh pemohon atau penerusnya dilakukan dengan iktikat baik, hal ini tentu ada ukuran-ukuran dalam hukum mengenai iktikat baik tersebut; dan (3) tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemohon, hal ini berarti tidak cukup penguasaan secara hukum saja. Dengan demikian apabila ketiga persyaratan tersebut tidak dipenuhi secara kumulatif maka batasan waktu 5 (lima) tahun tersebut tidak dapat diterapkan.

Karena pengaturannya masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah maka hakimlah dalam penerapan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 terhadap kasus-kasus konkrit yang akan mempertimbangkan terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya sebagaimana halnya penerapan lembaga "*rechtsverwerking*" pada tanah-tanah adat. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa dan dalam rangka pembaharuan hukum tanah nasional maka ketentuan tersebut perlu diatur dalam bentuk undang-undang.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Boedi Harsono.2005. Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, cetakan kesepuluh, Djambatan, Jakarta.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian yang akan dipilih Penulis untuk mendapatkan data dan informasi dalam penelitian ini ialah Pengadilan Negeri Enrekang. Peneliti melakukan penelitian di kampung sendiri karena terdapat beberapa alasan salah satunya adalah karena kasus yang diteliti terjadi di kampung peneliti dan banyak keganjalan dalam kasus ini seperti salah satunya pihak tergugat UL menguasai tanah dan membeli tanah tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya.

#### **B. Tipe Penelitian**

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.<sup>38</sup>

#### **C. Jenis dan Sumber Data**

Sumber data sekunder merupakan sumber data yang secara tidak langsung memberikan keterangan dan bersifat melengkapi sumber data primer. Dalam hal ini yang menjadi sumber data sekunder adalah buku-buku literature, dan peraturan perundang-undangan, yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

---

<sup>38</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

## 1. Bahan Hukum Primer

a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tanggal 05 Maret 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Bahan Hukum Sekunder Meliputi bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasilhasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

3. Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan wawancara dilakukan guna memperoleh data pendukung untuk menunjang data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan.

### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

1. Penelitian pustaka ialah penelitian yang dilakukan Penulis dengan cara mengumpulkan data-data dari kepustakaan dengan membaca, mempelajari referensi mengenai hukum, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen terkait instansi untuk memperoleh data sekunder

2. Penulis melakukan wawancara langsung kepada Hakim Afif Dewa Batara Panjaitan, SH yang menangani perkara putusan No 2 Pdt.G/2020/PN.Enr.

### **E. Analisis Data**

Analisis data yang dilakukan secara kualitatif, yaitu analisis yang bersifat mendeskripsikan data yang diperoleh dari data yang diperoleh dalam bentuk kalimat yang logis selanjutnya diberi penafsiran dan kesimpulan terhadap isi Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enr. Dan peneliti melakukan wawancara kepada hakim ketua.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Pertimbangan Hakim

Perkara No. 2/pdt.g/2020/PN ENR berawal dari Perbuatan pengalihan hak melalui jual beli tanah rumah seluruh harta warisan Almarhuma H. Ali yakni berupa bangunan Rumah Panggung setempat dikenal dengan nama Bola Riri sejak tahun 1931, dengan dan gambaran Lebar 28 X Panjang 40 m<sup>2</sup> := 1. 120 M<sup>2</sup>. di Jl Trans Sulawesi kelurahan Kalosi Kecamatan Alla Kabupaten Enrekang atas nama almarhuma H Ali yang dilakukan para pengugat terhadap pembeli selaku tergugat melakukan perbuatan melawan hukum Bahwa Objek sengketa Bola Riri merupakan budel harta warisan dari H. Ali yang belum terbagi kepada semua ahli waris Bola Riri yang berdiri tahun 1931 merupakan bangunan bersejarah bagi rumpun keluarga Almarhum H. Ali yang tidak boleh dialihkan oleh seorangpun ahli waris namun menjadi milik bersama para ahliwaris Alm. H.Ali dan akan dijadikan tempat berkumpul para anak dan cucu serta cicit Alm. H. Ali.

Jual beli harta warisan dimaksud dilakukan tanpa persetujuan dari pengugat dan ahli waris Almarhuma H Ali maka jelas secara hukum perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap akta pengalihan hak at tanpa adanya jual beli terhadap bagunan ruma di atas sebidang tana seluas tanah dan pekarangannya Lebar 28 X Panjang 40 m<sup>2</sup> := 1. 120 M<sup>2</sup> yang berada di Jl trans Sulawesi kelurahan Kalosi Kecamatan Alla kabupaten enrekang akibat dari pada itu menjadi cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukum.

Sebelum dilakukanya jual beli atas objek perkara antara para ahli waris selaku Pengugat terhadap pembeli selaku Tergugat UL sudah berulang kali diperingati dan diberitahukan secara kekeluargaan untuk tidak melakukan transaksi jual-beli terhadap tanah bangunan Bola Riri akan tetapi yang Tergugat memaksakan diri untuk memiliki objek sengketa tersebut.

Ternyata jual beli yang dilakukan antara pembeli dan penjual selaku tergugat dan berlandaskan atau mempergunakan syarat pernyataan ahli waris dari almarhuma H ali, oleh karena Perbuatan Tergugat telah menguasai objek sengketa secara melawan hukum, mendirikan rumah permanen dibelakang Bola Riri di atas tanah Para Penggugat mengakibatkan Para Pengugat mengalami kerugian materiil maupun kerugian Immateriil

Menurut surat pernyataan ahli waris Almarhuma H ali segala dokomen kepemilikan dan atau surat-surat tanah yang diterbitkan dan atau dibuat oleh turut tergugat Badan Pertanahan Nasional/ATR Enrekang yang bekerjasama dengan tergugat yang menjadi dasar pihak Tergugat menguasai /membangun di atas tanah objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan tidak mengikat, karena penerbitan dan pembuatan dokumen surat kepemilikan tersebut telah melanggar hak kepemilikan dari Para Penggugat.

Surat kepemilikan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kab Enrekang yang bekerjasama dengan tergugat yang menjadi dasar pihak tergugat menguasai /membangun di atas tanah objek sengketa tersebut adalah cacat hukum dan tidak mengikat, karena penerbitan dan pembuatan dokumen surat kepemilikan tersebut telah melanggar hak kepemilikan

dari Para Penggugat. Oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Badan Pertanahan Nasional perbuatan mana dilakukan tanpa seizin dari Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari almarhuma H. Ali adalah suatu perbuatan melawan hukum.

Pada hakikatnya sebidang tanah tersebut adalah hak semua dari anak dari Almarhuma H ali sehingga pihak tergugat dalam hal ini pembeli tidak melakukan komunikasi dengan saudara almarhuma H subaidah jadi dapat diaktakan perbuatan melawan hukum sehingga peralihan hak tersebut beserta hukumnya adalah batal demi hukum dalam gugatan tersebut, para tergugat dan memberikan jawaban yang pada pokoknya:

- 1 Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Enrekang.
- 3 Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Haji Ali dengan Hadja Samate
- 4 Menyatakan bahwa Tanah objek sengketa adalah milik dan kepunyaan yang sah Almarhum Haji Ali yang turun kepada ahli waris yaitu Para Penggugat
- 5 Menyatakan tindakan Tergugat menguasai tanah objek sengketa dan membangun Rumah batu permanen di atas tanah objek sengketa adalah tindakan melawan hukum (*on rechtmatige daad*) yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat.
- 6 Menyatakan bahwa Tergugat adalah Pembeli beritikad tidak baik.
- 7 Menghukum Tergugat untuk mengganti rugi kerugian materiil yang diderita Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- 8 Rusak dan tidak terpeliharanya Rumah bersejarah tersebut dan sudah 10 tahun lebih dimanfaatkan oleh Tergugat dan jikalau Bola Riri di pugar memakan biaya Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- 9 Biaya opsional yang dikeluarkan untuk membayar pengurusan perkara dan jasa advokat yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), sehingga total kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat yaitu :  
$$\text{Rp. } 500.000.000,- + 150.000.000 = 650.000.000 \text{ ( enam ratus lima puluh juta rupiah).}$$
- 10 Dan kerugian Immateriil yang Penggugat alami yaitu Para Penggugat tidak dapat menikmati dan memanfaatkan tanah milik orang tuanya dan tidak pernah merespon segala upaya penyelesaian secara kekeluargaan dan mengabaikan hak kepemilikan dari Para Penggugat secara sewenang-wenang sehingga saat ini kerugian immateriil yang diderita yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).
- 11 Menghukum dan atau memerintahkan kepada Tergugat serta siapapun yang ada dalam objek sengketa untuk mengosongkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong sempurna, serta menyerahkan kepada Para Penggugat
- 12 Menyatakan segala surat-surat tanah baik berbentuk Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah batal demi hukum dan atau cacat hukum serta tidak mengikat.
- 13 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangson Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan

memenuhi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

- 14 Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 15 Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat vernet, banding maupun kasasi.
- 16 Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Dalam hal ini hakim menyatakan pihak tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena terdapat dalil pengugat yang menyatakan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum telah di akui oleh tergugat bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil; Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, dikarenakan Tergugat dalam hal ini dikuasakan kepada Advokat maka kepada Kuasa Tergugat tersebut wajib mengikuti persidangan secara *e-litigasi* hal ini sesuai dengan Point E angka 1 huruf c SK KMA Nomor 129/KMA/SK/VIII/2019 tentang Petunjuk Teknis Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik yang menyebutkan “*Dalam hal Tergugat diwakili oleh advokat maka persetujuan untuk beracara secara elektronik tidak diperlukan*”. Kemudian, kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dimana Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini; Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan

pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

Tanggapan Tergugat Atas Prosedure Mediasi :Bahwa selanjutnya Yang Mulia Ketua Dan anggota Majelis hakim yang mengadili memeriksa perkara perdata Nomor : 02 / Pdt. G / 2020 / PN. Enr pada hari Senin tanggal 10 Pebruari 2020, setelah membuka sidang dan selanjutnya memanggil dan mendengarkan kedua belah pihak baik para penggugat di wakili oleh kuasa hukum dan tergugat di wakili oleh kuasa hukumnya dan selanjutnya atas kehadiran kedua belah pihak baik kuasa para penggugat dan kuasa tergugat sebelum melanjutkan jawab menjawab dan pemeriksaan Pokok Perkara kedua belah pihak terlebih dahulu menempuh upaya Prosedure Mediasi di Pengadilan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ( PERMA ) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedure Mediasi di Pengadilan selanjutnya Yang Mulia Ketua Majelis Hakim yang mengadili memeriksa Perkara perdata Nomor : 02 / Pdt. G / 2020 / PN. Enr menunjuk YANG MULIA HAKIM MUHAMMAD MUSASI ACHMAD PUTRA SH. MH Sebagai HAKIM MEDIASI (MEDIATOR) Non Litigasi dalam upaya menyelesaikan sengketa musyawarah dan mufakat yang di lakukan secara damai di Luar persidangan Pengadilan Negeri Enrekang, atas dasar itulah Yang Mulia HAKIM MUHAMMAD MUSASI ACMAD PUTRA SH. MH. Memimpin sidang Mediasi pada hari itu juga Senin Tanggal 10 Pebruari 2020 para penggugat di

wakili oleh kuasa hukumnya dan pihak tergugat di wakili oleh kuasa hukumnya kemudian Yang Mulia Hakim Mediasi ( mediator ) yang memimpin sidang mediasi memberikan kesempatan kedua belah pihak untuk melakukan usaha damai dalam menyelesaikan sengketa di luar Persidangan dengan musyawarah mufakat di lakukan secara kekeluargaan dalam penyelesaian sengketa di luar persidangan secara damai atas dasar itu Hakim Mediasi memberikan kesempatan kepada Pihak Para penggugat untuk mengajukan proposal tawaran damai kepada Pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya, sehingga proposal tawaran damai di terima secara ikhlas oleh pihak para penggugat melalui kuasa hukumnya dan selanjutnya proposal tawaran damai yang akan di buat dan di serahkan pada hari Kamis tanggal 27 Pebruari 2020, atas dasar tersebut Hakim Mediasi selanjutnya menunda sidang mediasi akan di lanjutkan pada hari Kamis tanggal 27 Pebruari Tahun 2020, selanjutnya pada hari kamis tanggal 27 Pebruari tahun 2020, Hakim mediasi meminta kepada Kuasa hukum para penggugat di sarankan atau di wajibkan menyerahkan Proposal tawaran damai di buat secara tertulis untuk di serahkan atau di berikan kepada kuasa hukum Tergugat.

Bahwa selanjutnya Pada hari Kamis Tanggal 27 Pebruari Tahun 2020 Yang Mulia Hakim Mediasi MUHAMMAD MUSASI ACHMAD PUTRA SH. MH selanjutnya membuka sidang mediasi dan memanggil para pihak baik kuasa hukum para penggugat di sertai penggugat pricipale maupun kuasa hukum tergugat dan tidak di hadiri tergugat principale (berhalangan tidak hadir berdasarkan surat keterangan dokter ahli mata dari rumah sakit), untuk memasuki ruang sidang mediasi pada

Pengadilan Negeri Enrekang atas kehadiran kedua belah pihak baik kuasa hukum para penggugat maupun kuasa hukum tergugat selanjutnya Hakim Mediasi memintah kepada kuasa hukum para penggugat untuk menyerahkan Proposal tawaran damai yang telah di buat secara terlulis dan selanjutnya kuasa hukum para penggugat menyerahkan surat tertanggal 27 Pebruari Tahun 2020 Prihal tentang Tawaran Upaya damai dalam perkara perdata Nomor : 02 / Pdt. G / 2020 / PN. Enr yang di tanda tangani oleh kuasa hukum Para penggugat JHONY PAULUS SH. MH. Yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- a. Bahwa pada dasarnya anak almarhum H. Ali yang masih hidup berpendapat Bola Riri yang telah di kuasai oleh tergugat I dengan dalil bahwa sudah di beli dari salah seorang ahli waris yaitu Almarhum Johar (cucu Almarhum H. Ali) adalah tidak sah dan cacat hukum karena bola riri adalah budel yang belum di bagi oleh para ahli waris almarhum H. Ali ini didasari oleh amanah Almarhum H. Ali bahjwa Bola riri menjadi tempat berkumpulnya keluarga apabila keluarga datang di kalosi dan tidak dapat dialihkan oleh siapapun anak, kemanakan cucu dari almarhum H. Ali sebab rumah tersebut adalah tempat bersejarah bagi Almarhum H. Ali.
- b. Bahwa oleh karena anak Almarhum yang masih hidup tidak pernah dan atau menyuruh siapapun dari keluarga dan ahli waris almarhum H. Ali meminda tangankan Bola Riri.

Bahwa berdasarkan pembicaraan keluarga besar dari almarhum H. Ali berkesimpulan agar Umar Leha sebagai pihak yang menguasai Bola Riri mengembalikan dalam keadaan semula Bola Riri milik Almarhum H. Ali.

Pertimbangan hukum dalam putusan hakim bahwa berdasarkan pertimbangan majelis hakim terdapat gugatan para penggugat dapat dikabulkan sebagian dan tergugat berada dipihak yang kalah, maka tergugat harus dihukum untuk membayar perkara. Dan pihak tergugat di menangkan dalam persidangan sedangkan dapat dikatakan cacat hukum karena tidak sesuai dengan pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : *“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lainlain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.* Dan pihak tergugat dikatakan menang dalam perkara adalah hukum perdata terdapat 4 unsur dalam memenangkan adalah hukum perdata

Sedangkan dalam unsur jual beli terdapat pada pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya jual beli dengan bunyi jika kedua belah pihak ketika mereka suda sepakat tentang barang dan harga maka barang itu tidak dapat disefrahkan ketika harganya belum dibayar akan tetapi pihak dari tergugat mengatakan bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh tergugat kepada salah satu keluarga pengugat namun tidak ada hitam diatas putih seperti akta jual beli.

Sedangkan dalam hukum perdata tentang jual beli tanah syarat sahya jual beli ketika ada bukti secara tertulis seperti aktajual beli yang sudah diatur dalam perjanjian jual beli tanah yang di atur pada pasal Pasal 165 HIR bahwa akta

otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan; "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". Sedangkan dalam acara perkara tidak ada bukti otentik tentang akta jual beli dan pihak tergugat memeangkan dalam siding sehingga dalam acara perkara tersebut dapat dikatakan cacat hukum karena tidak ada bukti akta jual beli atau perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak ketika melakukan perjanjian jual beli tanah warisan

Selaku pihak Tergugat banyak hal yang salah dimata hukum yang dilakukan seperti pemalsuan dokumen-dokumen sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan kabupaten Enrekang yang mengeluarkan sertifikat hak milik terhadap pihak tergugat yang melawan hukum. Sebagaimana dalam unsur jual beli terdapat pada pasal 1320 yang mengatur sahnya jual beli dengan bunyi jika kedua

belah pihak sudah sepakat dengan barangnya mereka jual baru dapat dikatakan sah. Sedangkan dalam perkara ini tidak ada kesepakatan dalam jual beli.

Bila mana pula Tergugat UL memiliki hak atas Sertifikat meskipun bukan atas namanya melainkan nama orang lain yakni Anshar Hanafi, yang mana dalam Kasus Putusan ini AH tidak disebutkan siapa dan memiliki hubungan keluarga dengan siapa lantas sertifikat atas nama AH. Bisa disimpulkan bahwa UL pada masa kejayaannya menyalah gunakan kekuasaannya dengan menggunakan nama orang lain dalam sertifikat bila mana dikemudian hari akan terjadi sengketa tanah.

Bahwa cucu pewaris yg menjual tanah kepada UL diyakini masyarakat memiliki gangguan kejiwaan menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah dilakukan oleh orang yang cakap. Secara hukum orang yang mengalami gangguan jiwa dianggap tidak cakap membuat perjanjian, walaupun syarat kecakapan dalam perjanjian termasuk syarat subjektif namun dalam jual beli tanah warisan ini ahli waris lainnya tidak menyetujuinya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan hakim Afif Batara Panjaitan., S.H bahwa dalam jual beli tanah warisan ini, sesungguhnya jual beli tidak pernah terjadi.

Dalam Putusan pula sudah di putuskan bahwa yang berhak atas tanah tersebut ialah Pihak tergugat yakni anak-anak dari Alm H. Ali, lantas mengapa Pihak Tergugat belum juga mengembalikan tanah tersebut dan masih menempati tanah tersebut sampai sekarang ini.

## **B. Analisis Terhadap Putusan Hakim Dalam Putusan Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Enrekang**

Peradilan merupakan salah satu pelaksanaan kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencarian keadilan, sebagaimana kita ketahui bahwa salah satu bentuk Negara demokrasi modern adalah susunan kekuasaan Negara terdiri dari tiga bagian yaitu eksekutif, legislatif dan yudikatif, terkecuali Indonesia. dalam hal ini pengadilan merupakan bagian dari kekuasaan yudikatif yang tetap menginduk pada Mahkamah agung.

Menurut Pasal 118 H.I.R dan 142 R.B.G, siapa saja yang merasa hak pribadinya dilanggar oleh orang lain sehingga mendatangkan kerugian, dan ia tidak mampu menyelesaikan sendiri persoalan tersebut, maka ia dapat meminta kepada pengadilan untuk menyelesaikan masalah itu sesuai dengan hukum yang berlaku. Apabila ia menghendaki campur tangan pengadilan, maka ia harus mengajukan surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasanya yang ditujukan kepada ketua pengadilan yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal lawannya atau tergugat. Jika surat permohonan tersebut sudah diterima oleh pengadilan, maka pengadilan harus memanggil pihak-pihak yang bersengketa itu untuk diperiksa hal-hal yang menjadi pokok sengketa atas dasar gugatan yang mempunyai alasan hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka para pihak yang bermaksud mengajukan gugatan kepada pengadilan haruslah diketahui lebih dahulu dasar hukumnya. Gugatan yang tidak ada dasar hukumnya sudah pasti akan ditolak oleh hakim dalam sidang pengadilan karena dasar hukum inilah yang menjadi dasar putusan yang diambilnya. Selain dari itu perlunya dicantumkan dasar hukum

dalam gugatan yang diajukan kepada pengadilan adalah karena hal tersebut mempunyai hubungan yang sangat erat dengan masalah-masalah dalam persidangan, terutama hal-hal yang berhubungan dengan jawab menjawab, membantah jawaban lawan dan pembuktian.

Dalam memberikan suatu keadilan, hakim melakukan kegiatan dan tindakan. Pertama-tama menelaah lebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya. majelis hakim tidak dapat begitu saja memberikan suatu keputusan akan tetapi harus berdasarkan pada dalil-dalil dan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Berkaitan dengan hal tersebut bahwa hakim dalam memberikan putusan tidak boleh bersikap otoriter, melainkan harus memberikan argumentasi serta alasan yang jelas baik bagi para pihak maupun bagi para pencari keadilan pada umumnya.

Wawancara yang dialukan peneliti dengan Hakim Afif Dewa Batara Panjaitan., S.H pada tanggal 16 Agustus 2021, bahwa dalam menira atau menolak suatu proses perkara yang diajukan dalam masalah mengenai sengketa yang berkaitan dengan waris hakim selalu merujuk pada peraturan perundang-undangan yaitu komplikasi hukum, yang dimuat dalam pertimbangan dari putusan tidak lain adalah alasan-alasan hakim dalam Hakim sebagai pertanggung jawaban kepada masyarakat mengapa ia sampai mengambil keputusan demikian, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif. Alasan dan dasar dari pada putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan.

Tentang hukumnya atau pertimbangan hukum, menggambarkan tentang bagaimana hakim dalam mengkualifisir fakta atau kejadian, penilaian hakim

tentang fakta-fakta yang diajukan, hakim mempertimbangkan secara kronologis dan rinci setiap isi baik dari penggugat maupun tergugat, memuat dasar-dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam menilai fakta dan memutus perkara. Majelis Hakim berpendapat karena perkara ini adalah sengketa warisan maka harus terlebih dahulu ditentukan kapan pewaris meninggal dunia, selanjutnya sebelum memeriksa tentang harta warisan dan porsi ahli warisnya, harus terlebih dahulu ditetapkan siapa-siapa saja ahli waris yang berhak terhadap harta warisan tersebut.

Berdasarkan hasil dari keterangan dalam persidangan terungkap tanah yang menjadi sengketa dalam pokok gugatan adalah tanah peninggalan dari almarhum H . Ali yang meninggal setelah almarhum meninggal harta warisanya sudah dibagi. Dan pihak tergugat melakukan kesalahan dalam melakukan jual beli sehingga dianggap tidak sah, karena tidak ada peralihan hak dan objek tersebut dan tanah masih milik keluarga haji Ali.

Pokok perkara penggugat melakukan pembuktian P-1 yang dinialai sebagai Akta otientik karena peninggal dari Alm. Aji yang suda dicatat dinotaris, sedangkan tergugat menyangkal bahwa bukti akta tersebut bukan harta dari ahli waris dari Alm. H. Ali dari hasil tersebut dapat disimpulkan, pada awal tergugat tidak berhak atas tanah tersebut karena masih dalam proses kasasi sehingga dia belum berhak terhadap tanah tersebut karena jual belinya belum jelas .untuk itu jual beli yang dilakukan oleh tergugat mengandung cacat formolir dan tidak sah dan menyatakan surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dapat disimpulkan pertimbangan hakim tersebut telah memenuhi keadilan bagi pemilik tanah, karena ahli waris adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga ahli waris tidak boleh dirugikan. Para ahli waris mempunyai hak milik secara bersama atas tanah warisan tersebut. Sudah sewajarnya Majelis Hakim membatalkan jual beli tersebut karena jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris lain yaitu penggugat sehingga hal tersebut merugikan penggugat. Atas dasar tersebut penggugat tidak boleh dirugikan karena penggugat juga merupakan salah satu ahli waris yang berhak atas tanah tersebut.

UNIVERSITAS

**BOSOWA**



## **BAB V**

### **PENUTUP**

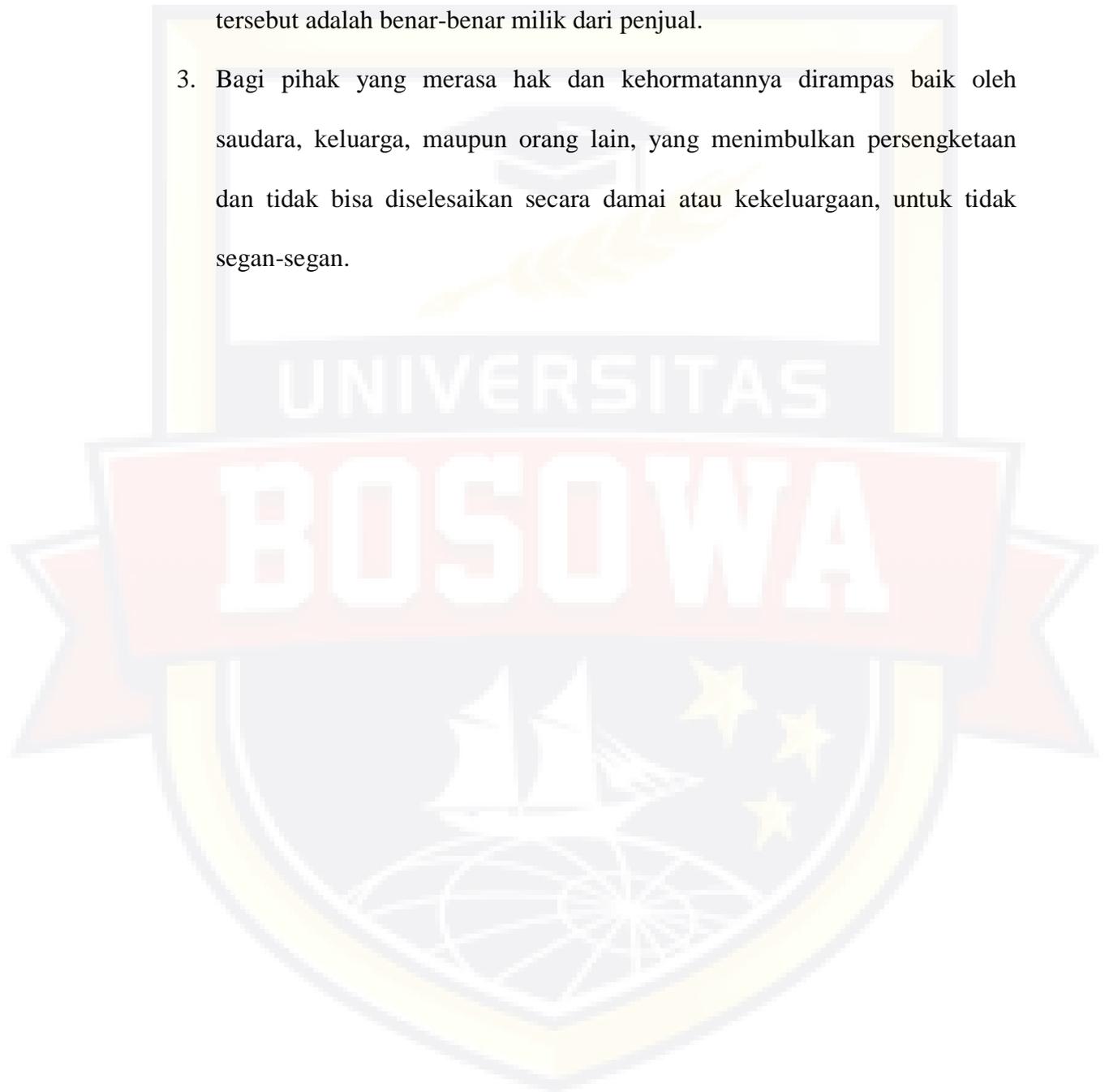
#### **A. Kesimpulan**

1. Penjual dan Pembeli tanah harus sama-sama memenuhi kewajibannya sebelum melakukan transaksi. Bukti hak milik atas tanah dapat dibuktikan jika memiliki akta otentik berupa sertifikat jika dikemudian hari terjadi sengketa tanah maka pemilik tanah ataupun sertifikat mampu membuktikan hak miliknya. Sesuai dengan pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya perjanjian yang mana salah satunya tidak sah maka perjanjian tersebut batal.
2. Dalam jual beli warisan dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat , jika semua ahli waris sepakat dan setuju untuk melakukan jual beli warisan. Namun, jika jual beli warisan dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain maka jual beli tersebut dianggap tidak sah dan jual beli tersebut dianggap batal. Sedangkan dalam kasus jual beli yang terdapat dalam skripsi ini tidak sah karena Pihak Tergugat tidak mampu membuktikan akta aotentiknya.

#### **B. Saran**

1. Untuk menghindari harta warisan diperjual belikan oleh salah satu pihak ahli waris sebaiknya setelah hak-hak pewaris terlaksana, sebaiknya terhadap harta warisan dari pewaris tersebut segera dibagi waris kepada para ahli waris.

2. Sebelum melakukan jual beli tanah sebaiknya para pihak memeriksa terlebih dahulu ke kantor pertanahan tentang status tanah yang dijual belikan tersebut adalah benar-benar milik dari penjual.
3. Bagi pihak yang merasa hak dan kehormatannya dirampas baik oleh saudara, keluarga, maupun orang lain, yang menimbulkan persengketaan dan tidak bisa diselesaikan secara damai atau kekeluargaan, untuk tidak segan-segan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Rofiq. (2000). *Hukum Islam Di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Cet. IV.
- Ardian Sutedi(2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bachtiar Effendi. (1993). *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung.
- Boedi Harsono.(1997). *Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono.(2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan.
- Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan.(2017) .“Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”. Jurnal Akta, Vol. 4, No. 4
- Goenawan Kian.(2008), *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Yogyakarta : Pustaka Grhatama.
- Irawan Soerodjo.(2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*,. Arkola. Surabaya.
- J. Satrio.(2001). *Hukum Perikatan; Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* .Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- L.J. van Apeldoorn.(1993). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Pradya Paramita.
- R. Subekti.(1998). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung. Citra Aditya Bakti.
- R.Subekti dan Tjitrosudibio. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. cet 43. Jakarta : Balai Pustaka.
- Rini maria.(2001).”Pemahaman tentang Hukum dan Kesadaran Hukum Masyarakat”. dalam *Era Hukum*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Nc 1/TH.9/September 2001. hlm 24
- Soedharyo Soimin. (2011) *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Sinar Grafika, Cetakan Kesepuluh.
- Soejono Soekanto dan Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Jakarta.

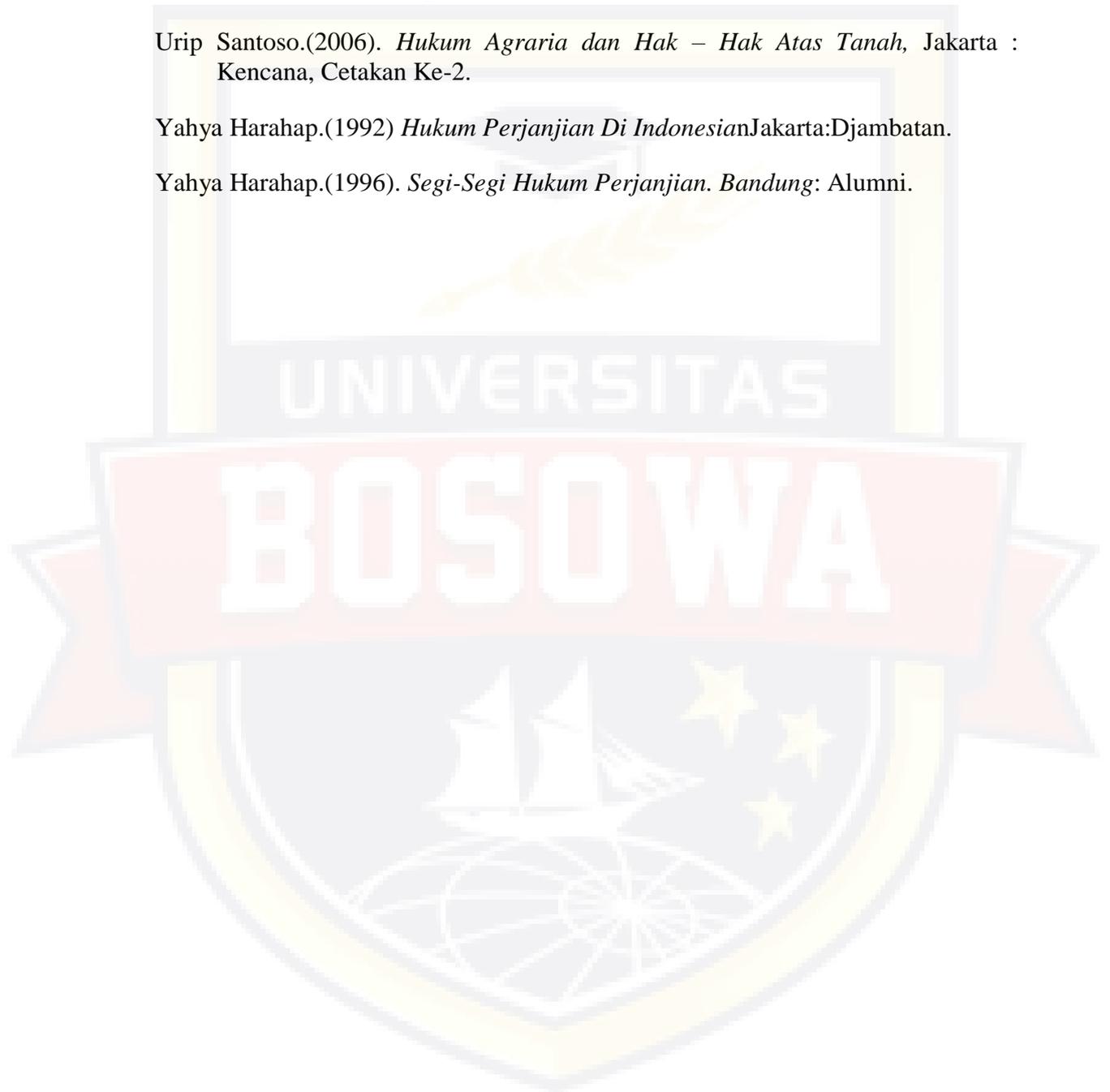
Subekti.(1987) *Hukum Perjanjian Internasional*. ppt intermasa.

Urip Santoso. (2014). *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, Cetakan Ke-4.

Urip Santoso.(2006). *Hukum Agraria dan Hak – Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, Cetakan Ke-2.

Yahya Harahap.(1992) *Hukum Perjanjian Di Indonesia*Jakarta:Djambatan.

Yahya Harahap.(1996). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.



**Dokumentasi lampiran foto bersama Bapak Hakim Afif Dewa Batara., S.H  
di Pengadilan Negeri Enrekang**





## PENGADILAN NEGERI ENREKANG

Jln. Lasinrang No.2 Telp. (0420) 21040-21047 Fax.(0420)21040

Website :[www.pn-enrekang.go.id](http://www.pn-enrekang.go.id)

Email :[pengadilannegerienrekang@gmail.com](mailto:pengadilannegerienrekang@gmail.com)

ENREKANG SULAWESI SELATAN 91712

### SURAT KETERANGAN SELESAI PENELITIAN

Nomor : W22.U13/ 1169/HK/8/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ARI PRABOWO, S.H., M.H.  
 Nip : 1977020 12 002121 003  
 Pangkat : Pembina ( IV/a)  
 Jabatan : Wakil Ketua Pengadilan Negeri Enrekang

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa berdasarkan surat pengantar Penelitian dari Universitas Bosowa Makassar Fakultas Hukum Nomor : B.246/FH/Unibos/VIII/2021, tanggal 4 Agustus 2021 untuk Mahasiswa tersebut dibawah ini :

Nama : Andini Aminatsir  
 Nomor Pokok : 4517060102  
 Fak/Prog. Studi : Ilmu Hukum  
 Judul Skripsi : Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan Yang Bersengketa ( Studi Kasus Putusan No.2/Pdt.G/ 2020/PN Enr)

Mahasiswa tersebut telah selesai melakukan Penelitian dalam bentuk "Wawancara" di Kantor Pengadilan Negeri Enrekang pada tanggal 16 Agustus 2021, untuk bahan penyusunan Skripsi sesuai dengan judul tersebut di atas.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Enrekang, 16 Agustus 2021

WAKIL KETUA PENGADILAN NEGERI ENREKANG

  
 ARI PRABOWO S.H., M.H.



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

## SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 04/FH-GPM/I/2022

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN  
YANG BERSENGKETA**

**Penulis: ANDINI AMINATSIR**

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	22%

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
BOSOWA  
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Skripsi ini dinyatakan

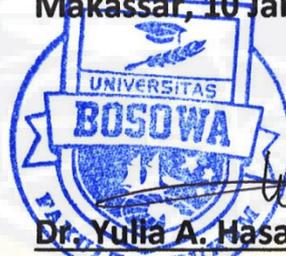
**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS  
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum  
Universitas Bosowa.**

Alamat:  
Ruangan Fakultas Hukum  
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320

Email :law@universitas.ac.id

**Makassar, 10 Januari 2022**



**Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H**

NIDN: 0924056801