

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARIS DI DUSUN PRINGALOT KECAMATAN RENDANG KABUPATEN KARANGASEM

Ni Made Trisna Dewi

Fakultas Hukum Universitas Dwijendra

E-mail: madetrisnadewishmh@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara 2 pihak atau lebih yang salah 1 pihak melakukan wanprestasi. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah dasar hukum penjualan tanah waris di dusun Pringalot kecamatan Rendang kabupaten Karangasem dan bagaimanakah cara penyelesaian tanah waris yang sudah terjual namun belum mendapat persetujuan dari ahli waris di dusun Pringalot kecamatan Rendang kabupaten Karangasem. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris. Berdasarkan hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan dasar hukum penjualan tanah waris di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem yaitu harus adanya itikad baik dari penjual dan pembeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta harus juga memasukkan klausu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan penyelesaian tanah waris yang telah terjual namun belum mendapat persetujuan di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem adalah penyelesaian lewat gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dan meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.

Kata kunci : Penyelesaian, sengketa, tanah waris

Abstract

Land is a very basic human need. Once the importance of land for human life, then everyone will always try to own and control it. With this, it can cause a land dispute in the community. The dispute arises as a result of an agreement between 2 or more parties in which one of the parties is in default. The formulation of the problem in this study is what is the legal basis for selling inheritance land in Pringalot hamlet, Rendang sub-district, Karangasem district and how to settle inherited land that has been sold but has

not received approval from the heirs in Pringalot hamlet, Rendang district, Karangasem district. The type of research used in this research is empirical. Based on the results of this study, it can be concluded that the legal basis for the sale of inherited land in Pringalot Hamlet, Rendang District, Karangasem Regency, namely that there must be good faith from the seller and buyer in accordance with the applicable laws and regulations, in this case the Civil Code, Law Number 5 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles and must also include a clause in the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 5 of 1973 concerning Provisions Regarding Procedures for Granting Land Rights, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulation of the Position of the Land Deed Maker Official. Meanwhile, the settlement of inheritance land that has been sold but has not received approval in Pringalot Hamlet, Rendang District, Karangasem Regency is a settlement through a civil lawsuit on the basis of an unlawful act and requests that all rights to the inheritance be handed over to him along with all proceeds, income, and compensation.

Keywords: *Settlement, dispute, inheritance*

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Dengan adanya hal tersebut, maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Mencuatnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 73 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual. Pada Tanggal 24 September 1960 diundangkanlah dan mulai berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 yang lebih terkenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria yang

sering disingkat menjadi UUPA. Undang-undang yang sangat penting ini telah merombak hukum agraria lama dengan meletakkan dasar-dasar hukum agraria nasional.¹

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini memuat ketentuan-ketentuan baru secara pokok-pokok dan sekaligus mencabut beberapa peraturan perundangan yang tidak sesuai dengan jiwa dan cita-cita bangsa Indonesia di alam kemerdekaan. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini, maka hilanglah “*dualisme*” dan tercapailah suatu kesatuan hukum (*unifikasi*) di bidang hukum agraria di negara kita.

Demikian pula tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi.² Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada suatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut.

Dari latar belakang masalah sebagaimana disampaikan di atas, maka dapat dirumuskan dua masalah pokok: 1) Apakah dasar hukum penjualan tanah waris di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem? dan 2) Bagaimanakah penyelesaian tanah waris yang telah terjual namun belum mendapat persetujuan di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem? Sedangkan tujuan dari penelitian ini: 1) Untuk mengetahui apakah dasar hukum penjualan tanah waris di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem, dan 2) Untuk mengetahui cara penyelesaian tanah waris yang telah terjual namun belum mendapat persetujuan di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan dengan observasi atau lapangan khususnya di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem, dengan salah satu cirinya adalah menggunakan landasan teoritis dan juga menggunakan data primer dan data sekunder di mana data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, dan landasan teoritis yang digunakan merupakan undang-undang, norma-norma maupun teori-teori yang sesuai dengan permasalahan yang penulis angkat. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis empiris karena penelitian ini membutuhkan data-data langsung dari lapangan. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dimaksudkan semata-mata

¹Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, hlm.10

²R. Soebekti, 2012, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, Cetakan Ke-5, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 443.

untuk memberi gambaran suatu gejala, dan pokok perhatiannya adalah pengukuran yang cermat dari satu atau lebih variabel terikat (*dependent variable*) dalam suatu kelompok penduduk tertentu atau dalam sample dari kelompok penduduk tertentu.³

Sumber data yang diteliti dalam penelitian hukum empiris ada dua jenis yaitu : 1) data primer: berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan permasalahan yang diangkat, dalam penelitian ini, b) bahan hukum sekunder berupa buku-buku atau literatur, hasil penelitian yang diperoleh dari wawancara dengan pihak yang berwenang yang dapat menunjang penulisan, dan hasil-hasil karya dari kalangan hukum serta artikel-artikel yang diperoleh melalui media cetak ataupun media elektronik yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat, c) Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia, dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Untuk mengumpulkan data serta mengolah data dalam penulisan karya tulis ilmiah ini dilakukan dengan melakukan analisis kualitatif dan analisa terhadap data yang dihimpun kemudian disajikan secara deskriptif analisis artinya disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang berhubungan dengan teori hukum yang ada sehingga memperoleh suatu kesimpulan dan gambaran yang jelas dalam pembahasan masalah.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Dasar Hukum Penjualan Tanah Waris di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan dasar timbulnya hubungan hukum antara subyek dengan tanah sebagai obyek hak. Pada dasarnya hak milik dapat terjadi secara original dan *derivative*, secara original hak milik terjadi berdasarkan hukum adat, sedangkan secara *derivative* ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mewajibkan pendaftaran hak-hak tertentu atas tanah. Pendaftaran ini merupakan *rechtskadaster* yang menjamin kepastian hukum, pemanfaatan dan keadilan termasuk perlindungan hukum bagi pemegang hak-hak itu. Pendaftaran tanah oleh yang berhak dapat terjadi karena beralihnya hak atas tanah dengan dasar jual beli, hibah, tukar menukar, dan perbuatan hukum lainnya yang bermaksud memindahkan hak milik atas tanah, maka secara yuridis formalitas telah diatur untuk pendaftaran hak dan pemberian bukti termasuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli dan pemberian sertifikat atas nama pembelinya.

Walaupun secara yuridis formalnya sudah diatur, namun di luar itu ada hal-hal yang bersifat substansial yang perlu dipahami agar ditemukan *alternativ* yang dapat dipertimbangkan. Sebab suatu pemberian hak tergantung dari kesepakatan antara penjual dan pembeli. Bila kedua belah pihak sadar akan manfaatnya dan dapat mengatasi kendala

³Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Emperis*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hlm.47

⁴Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 50.

yang mungkin dihadapi, maka tentunya tidak akan menimbulkan masalah-masalah baru dalam hal terjadinya jual beli tanah. Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Wayan Nujati, Kepala Desa Rendang, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem pada Tanggal 26 April 2017 menyatakan bahwa dalam praktik jual beli tanah ada beberapa cara pada masyarakat di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem menempati atau memiliki tanah di setiap lokasi perbuatan hukum jual beli tanah berdasarkan sistem hukum adat yaitu dengan cara tertulis (akta dibawah tangan dilakukan dihadapan kepala Persekutuan hukum adat atau pemerintah negeri, dihadapan Notaris/PPAT), dengan cara lisan (kekeluargaan cukup diketahui oleh kerabat dan tetangga). Untuk lebih memahami sebab-sebab apa alasan masyarakat yang masih menggunakan cara lisan atau dengan akta dibawah tangan dalam jual beli tanah tersebut yaitu:

1. Faktor masyarakat dan budaya yang masih tunduk pada hukum adat.
2. Tidak memerlukan waktu yang lama (cepat) dan biaya murah.
3. Dianggap miliknya dan cara pembuktiannya cukup dengan diperlihatkan:
 - a. Register data diri.
 - b. Surat Keterangan Hak Waris (SKHW).
 - d. Surat kuasa menjual dari ahli waris dan saksi-saksinya.
4. Dianggap sudah diketahui oleh masyarakat siapa pemiliknya.²¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I Ketut Septina Adiyasa, Kepala Dusun Pringalot, Desa Rendang, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem pada Tanggal 27 April 2017 menyatakan bahwa dapat diketahui bahwa mengenai cara masyarakat khususnya di Dusun Pringalot, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem dalam melakukan jual beli dapat dilakukan dengan secara lisan atas dasar saling percaya dilakukan oleh masyarakat karena mereka pada umumnya adalah masyarakat yang masih memegang teguh kepercayaan dan didasarkan atas dasar kekeluargaan diantara sesama warga masyarakat. Begitu pula dengan jual beli menggunakan surat jual beli atau pelepasan hak dibawah tangan, hal ini membuktikan bahwa kekerabatan yang terdapat dalam kelompok masyarakat khususnya di Dusun Pringalot, Desa Rendang, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem masih cukup kuat dan melatarbelakangi rasa saling percaya oleh karena prosesnya cepat dan tidak memerlukan waktu yang lama.²²

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka jual beli tanah setelah berlakunya undang-undang ini mempergunakan sistem dan asas-asas dalam hukum adat. Dalam *konsiderans* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dalam bentuk penguasaan norma-norma hukum adat dalam peraturan perundang-undangan dan selama peraturan itu belum ada maka hukum adatlah yang berlaku. Kenyataannya bahwa peraturan perundang-undangan yang diadakan justru mengadakan penggantian

²¹Wawancara dengan Bapak I Wayan Nujati, Kepala Desa Rendang, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem.

²²Wawancara dengan Bapak I Ketut Septina Adiyasa, Kepala Dusun Pringalot, Desa Rendang, Kecamatan Rendang, Kabupaten Karangasem.

norma-norma hukum adat yang berlaku sebelumnya. Sebagai contoh ketentuan mengenai jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan pemerintah negeri/kepala desa, diubah menjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1 dan 2) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Namun dalam keadaan tertentu pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan akta lain selain akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT.

Jual beli tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus di hadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan tertorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri atau Kepala Desa. Perubahan tata cara ini bukan meniadakan ketentuan hukum adat yang mengatur segi materiil lembaga jual beli tanah. Akta autentik memuat pernyataan ringkas dan jelas tentang subjek hak dan objek hak tertentu secara tegas.

3.2 Akibat Hukum dari Penyelesaian Tanah Waris yang Telah Terjual Namun Belum Mendapat Persetujuan di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem

Syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur subjektif) dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif). Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Sesuai Pasal 832 ayat 1 KUHPerdara maka menurut undang-undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau istri yang hidup terlama, oleh karena itu seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris PPAT atau Camat PPAT dalam pembuatan akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk

menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

3.3 Penyelesaian Tanah Waris yang telah Terjual namun Belum Mendapat Persetujuan Pewaris Lainnya di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem

Harta warisan baik bergerak maupun tak bergerak seperti tanah dan rumah, sering kali menjadi masalah ketika tidak ada keterangan jelas mengenai pembagian dan siapa sajakah pewaris harta tersebut. Terlebih lagi jika tanah warisan tersebut hendak dijual di kemudian hari. Jika semua hak dan nama-nama ahli waris sudah jelas, tapi ada satu ahli waris yang tiba-tiba menjual seluruh bagian tanah waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka perbuatan itu adalah melanggar hukum. Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), dinyatakan bahwa :

Jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, dalam hal ini warisan kepada para ahli waris. Namun tanah tersebut sudah terjual dan sulit untuk dikembalikan, maka para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara.²³

Keseluruhan proses penggantian rugi para ahli waris yang haknya diingkari oleh penjual tentunya bisa diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Tapi jika sampai sang penjual tidak beritikad baik menyelesaikan perkara tersebut, itu berarti ia telah melakukan tindakan pidana penggelapan. Hal ini diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), yang menyatakan:

Barang siapa dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.²⁴

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP, yang berbunyi:

²³R Soepomo, 1958, *Hukum Perdata Pengadilan Negeri*, Fasco, Jakarta, hlm.16.

²⁴Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 26-27

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.²⁵

Namun, sebelum para ahli waris membawa perkara tersebut ke dalam ranah pidana, mereka harus terlebih dahulu membuktikan bahwa masing-masing dirinya adalah ahli waris yang sah atas harta peninggalan pewaris. Perlu diketahui bahwa dalam hal jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Wayan Supartha, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Karangasem pada Tanggal 28 April 2017 menyatakan bahwa dalam transaksi jual beli tanah warisan Notaris / PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Data tanah

- a. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya).
- b. Sertifikat Asli Tanah;
- c. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- d. Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air.
- e. Sertifikat hak tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.

2. Data penjual dan pembeli

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami atau istri penjual dan pembeli.
- b. Fotokopi kartu keluarga dan akta nikah.
- c. Fotokopi NPWP penjual dan pembeli.²⁶

Dibutuhkan data diri penjual karena pada dasarnya pihak yang dapat menjual suatu benda (menjual merupakan tindakan kepemilikan) adalah orang yang memiliki hak milik atas benda tersebut. Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menguraikan mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual:

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.²⁷

²⁵Krimandono, 2001, *Penyelesaian Sengketa Perdata*, Ganeca Exact, Jakarta, hlm 12.

²⁶Wawancara dengan Bapak I Wayan Supartha, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Karangasem.

²⁷Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 26-27

Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris (Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer) dalam Pasal 833 ayat (1) bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak I Wayan Supartha, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Karangasem pada Tanggal 28 April 2017 menyatakan bahwa jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Notaris (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir Notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta Notaris.²⁸

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Anak Agung Ayu Oka, Staff Bagian Pensertifikatan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem pada Tanggal 27 April 2017 menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah bilamana tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu jual beli tersebut dianggap batal demi hukum, dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.²⁹

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif).
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum.
- c. Ada kerugian.
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

²⁸Wawancara dengan Bapak I Wayan Supartha, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Karangasem.

²⁹Wawancara dengan Ibu Anak Agung Ayu Oka, Staff Bagian Pensertifikatan Tanah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem.

e. Ada kesalahan.

Sesuai dengan isi Pasal 1365 dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
2. Melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melanggar kaidah tata susila.
4. Bertentangan dengan azas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum tersebut harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas. Hal ini didukung juga dengan adanya Pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut, hal ini disebut dengan *hereditas petitio*. Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.

4. PENUTUP

4.1 Simpulan

Dari seluruh uraian dan pembahasan sebagaimana telah disampaikan di atas, maka dapat diberikan simpulan sebagai berikut : 1) Dasar hukum penjualan tanah waris di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem yaitu harus adanya itikad baik dari penjual dan pembeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta harus juga memasukkan klausu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2) Penyelesaian tanah waris yang telah terjual namun belum mendapat persetujuan di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem adalah penyelesaian lewat gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum dan meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.

4.2 Saran

1. Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Karangasem agar didalam menyelesaikan kasus tanah waris khususnya di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem harus mengedepankan unsur dari hukum waris adat, karena hukum waris adat yang sudah berjalan di Dusun Pringalot masih memegang teguh kepercayaan dan didasarkan atas dasar kekeluargaan diantara sesama warga masyarakat
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Karangasem agar menjadi penyeimbang antara peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah mengenai penyelesaian sengketa jual beli tanah waris dengan hukum waris adat yang berlaku di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem agar kedepannya peraturan itu tetap berjalan tanpa menghilangkan tradisi adat yang berlaku.

5. DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Krimandono, 2001, *Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jakarta: Ganeca Exact.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Emperis*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.

R Soepomo, 1958, *Hukum Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Fasco.

Rusmadi, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas tanah*, Bandung: Mandar Maju

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tatacara Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.