

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan unsur hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah merupakan permukaan bumi atau kulit bumi, sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹

Pengertian Tanah lebih lanjut juga diatur dalam Pasal 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa Tanah adalah bagian permukaan Bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.²

Pada prinsipnya, semua hak milik dapat dialihkan. Pemindahan berarti peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum, dan dengan demikian tidak ada perbuatan hukum yang disengaja untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain, misalnya melalui pewarisan. Menurut undang-undang, bila seorang pemilik tanah meninggal dunia, maka tanahnya berpindah kepada ahli warisnya. Landasan hukum pewarisan hak milik tersirat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”³

Suatu kepentingan atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang disengaja, yang mana kepentingan atas tanah itu dialihkan kepada pihak lain itu, misalnya dengan cara penjualan, pemberian, penukaran, dan sebagainya.

¹ 1 H.M. Arba., 2015, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika Offset, hlm. 07

² R.I., Peraturan Pemerintah Nomer 24 Tahun 1997 Tentang “Pendaftaran Tanah”, Bab 1, Pasal 1 ayat 2.

³ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 295

Dalam prakteknya, sering terjadi pelanggaran dalam peralihan hak atas tanah yang sebenarnya dilindungi oleh ketentuan hukum positif Indonesia, sehingga merugikan pihak tertentu, termasuk ahli waris yang sah. Pasal 834 KUH Perdata mengatur bahwa seorang ahli waris, tanpa memandang apakah ia mempunyai hak untuk itu, dapat mengajukan gugatan untuk mempertahankan warisan itu terhadap semua orang yang mempunyai seluruh atau sebagian warisan itu, dan terhadap siapa saja yang mempunyai harta warisan itu menghentikan warisan secara salah. Ini memberi Anda hak untuk bangun. Jika Anda ahli waris satu-satunya, maka Anda dapat menuntut seluruh harta warisan; jika ada ahli waris yang lain, Anda hanya dapat menuntut sebagian saja.

Harta warisan adalah segala sesuatu yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia, baik berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Ini termasuk barang-barang pinjaman dan uang, serta barang-barang yang berkaitan dengan hak orang lain (misalnya, barang-barang yang dijadikan jaminan atas harta milik Anda sendiri). Hutang itu dijanjikan dan pewarisnya masih hidup. Pentingnya harta warisan timbul karena meninggalnya anggota keluarga, seperti ayah, ibu, dan anak, jika yang meninggal mempunyai harta. Permasalahannya bukan terletak pada kematiannya, melainkan pada harta benda yang ditinggalkan oleh almarhum.

Dasar hukum pewarisan diatur dalam Pasal 830 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “warisan hanya timbul karena kematian”. Maksud dari kalimat singkat ini adalah apabila seseorang meninggal dunia maka berlakulah segala hak dan kewajibannya beralih atau beralih kepada ahli warisnya. Sehingga dalam hal ini pewarisan akan terjadi, bila terpenuhinya tiga persyaratan, yaitu:

- 1) Ada seseorang yang meninggal dunia .
- 2) Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia.
- 3) Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggal pewaris.

Tanah warisan sangat beresiko untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut belum berganti nama dan masih atas nama pewaris atau almarhum, sedangkan ahli waris ingin agar tanah tersebut segera dijual agar dapat dijual dan terbagi di antara keluarga pewaris. Kepemilikan tanah menjadi milik seluruh ahli warisnya. Kepemilikan tanah yang diwarisi pewaris sepenuhnya menjadi milik si ahli waris yang mempunyai hubungan hukum dengan pewarisnya.

Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan harus meminta persetujuan ahli waris yang lain, karena ahli waris yang lain juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika salah satu ahli waris tidak menyetujui jual beli tanah warisan, maka dia berhak membatalkan jual beli tanah tersebut, dan hal ini menimbulkan perselisihan mengenai jual beli tanah tersebut.

Ketika membuat kontrak penjualan hak atas tanah yang diwariskan, persyaratan keabsahan kontrak harus dipenuhi dan prosedur penjualan tanah yang benar harus diikuti dan dilaksanakan dengan hati-hati. Secara formal, hubungan yang terjalin pada saat mengadakan akad jual beli hak atas tanah adalah dengan penandatanganan Surat Tagihan Jual Beli (AJB) sebagai suatu akta asli yang ditandatangani di hadapan Pejabat Pengelola Akta Tanah (PPAT). Hal ini didasarkan pada tujuan praktek pendaftaran tanah, termasuk menjamin kepastian hukum.

Langkah pertama sebelum membeli atau menjual harta warisan adalah pembeli harus memperoleh informasi selengkap mungkin tentang properti dari penjual. Dalam suatu akad jual beli tanah warisan, apabila syarat-syarat sahnya akad tidak terpenuhi, atau terdapat cacat hukum dalam transaksi jual beli tersebut, maka hak atas tanah warisan dalam akad jual beli tersebut akan hilang batal/dibatalkan demi hukum.

Berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, terdapat 4 (empat) syarat-syarat sahnya dalam melakukan perjanjian jual-beli tanah, yaitu:

1. Sepakat (syarat subjektif)
2. Cakap (syarat subjektif)
3. Objek tertentu (syarat objektif)

4. Kausa yang halal (syarat objektif)

Saat ini, banyak tanah warisan yang dijual tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dalam hal ini salah satu ahli waris ingin tetap menguasai seluruh tanah warisan tanpa campur tangan ahli waris yang lain dan tidak mau membaginya dengan ahli waris yang lain. Oleh karena itu, sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dan tanpa proses pengadilan.

Untuk menjual tanah yang merupakan harta warisan, diperlukan surat kuasa untuk menjualnya kepada ahli waris yang akan mendapat kuasa dari ahli waris yang lain. Namun terjadi kesalahan dalam pembuatan surat kuasa jual beli, dan salah satu ahli waris menyatakan bahwa meskipun surat kuasa jual beli dikeluarkan oleh notaris, namun ia tidak ikut serta dalam penandatanganan surat kuasa jual beli tersebut.

Penjualan harta warisan tanpa persetujuan salah satu ahli waris tentu mempunyai akibat hukum baik bagi ahli waris maupun terhadap harta benda yang dijual dan merupakan warisan. Menarik untuk melihat bagaimana perselisihan mengenai harta warisan yang dijual tanpa persetujuan seluruh ahli waris diselesaikan.

Dari uraian latar belakang tersebut, yang diangkat dalam dalam penulisan ini adalah “ **PERLINDUNGAN TERHADAP AHLI WARIS YANG MELAKUKAN TRANSAKSI PENJUALAN TANAH WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS MENURUT HUKUM (STUDI PUTUSAN 70/Pdt.6/2006/PN.Mdn “**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi latar belakang masalah tersebut, dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

- 1. Bagaimanakah prosedur jual beli tanah waris?**
- 2. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Tergugat atas kasus putusan No. 70/Pdt.6/2006/PN.Mdn ?**

C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui bagaimana tata cara dan prosedur jual beli tanah waris
2. Untuk Mengetahui bagaimana pertanggung jawaban tergugat terhadap putusan No. 70/Pdt.6/2006/PN.Mdn ?