

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyebutkan bahwa Negara Indonesia adalah Negara Hukum.¹ Hal ini berarti bahwa segala sesuatu hal harus didasarkan pada hukum. Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, hukum dapat diartikan sebagai:²

- (1) “ilmu pengetahuan yang tersusun secara sistematis atas dasar kekuatan pemikiran;
- (2) disiplin, yakni suatu sistem ajaran tentang kenyataan yang dihadapi;
- (3) norma, yakni pedoman sikap atau perilaku yang pantas atau yang diharapkan;
- (4) tata hukum, yakni struktur dan proses perangkat norma-norma hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu serta berbentuk tertulis;
- (5) petugas, yakni pribadi-pribadi yang berhubungan dengan penegakan hukum;
- (6) keputusan penguasa, yakni hasil proses diskresi;
- (7) proses pemerintahan, yaitu hubungan timbal balik antara unsur-unsur pokok dan sistem kenegaraan;
- (8) sikap tindak atau perilaku yang teratur, yaitu perilaku yang berulang dengan cara yang sama dan bertujuan untuk mencapai kedamaian;
- (9) jalinan nilai-nilai, yaitu apa yang dianggap baik dan buruk.”

Keberadaan hukum memiliki fungsi untuk mewujudkan tata tertib hubungan antar manusia dalam setiap lapisan kehidupan bermasyarakat. Hukum menjaga kehidupan manusia agar terwujud suatu keadilan dan

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen Ke-III), Lembaran Negara Nomor 13 Tahun 2006.

² Teguh Prasetyo dan Abdul Halim, *Filsafat, Teori, dan Ilmu Hukum: Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 12.

keseimbangan dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum sebagai suatu norma mempunyai ciri khusus, yaitu untuk mengatur, melindungi, dan menciptakan keseimbangan terhadap kepentingan manusia. Terjadinya pelanggaran aturan hukum dalam arti mengganggu, melalaikan, dan merugikan keseimbangan masyarakat dapat menimbulkan suatu reaksi dari masyarakat berupa pengembalian ketidakseimbangan yang telah dilakukan. Pengembalian ketidakseimbangan dilakukan oleh petugas yang berwenang dalam memberikan hukuman sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku pada tempat dan waktu tertentu.³

Manusia yang hidup dalam masyarakat akan selalu membutuhkan kehadiran hukum untuk ketertiban kehidupan bermasyarakat, dan hukum juga hadir untuk memberi keadilan kepada setiap masyarakatnya. Oleh karena itu, kehadiran hukum memiliki peranan penting untuk menjaga hubungan antar manusia dalam suatu kumpulan masyarakat yang hidup bersama dalam suatu tempat. Ketentuan hukum diperlukan dalam segala bidang kehidupan masyarakat mengingat bahwa setiap manusia itu tidak sempurna dan dalam menjalankan aktivitasnya tidak luput dari kesalahan maupun kelalaian.

Setiap lapisan masyarakat dalam menjalankan hidup dan berkembang, mendirikan usaha serta melakukan berbagai aktivitas membutuhkan tanah sehingga tanah merupakan sesuatu yang sangat

³ Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Edisi Revisi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 2-3.

berharga. Oleh karena begitu pentingnya fungsi tanah tersebut, maka setiap orang ingin memiliki dan menguasai tanah. Kepemilikan dan penguasaan atas suatu tanah bisa dilakukan dengan cara yang sah maupun tidak sah. Memiliki suatu tanah dengan cara yang tidak sah inilah yang menimbulkan berbagai permasalahan dibidang pertanahan. Melihat betapa pentingnya tanah bagi masyarakat, maka tidak jarang tanah menjadi sumber konflik atau sengketa. Sehubungan dengan hal ini, maka jaminan kepastian hukum terkait kepemilikan dan penguasaan tanah diatur dalam peraturan perundangan-undangan Indonesia, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA)⁴, yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah).⁵

Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa:

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Selanjutnya pada Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah: (a) hak milik, (b) hak guna-usaha, (c) hak guna-bangunan, (d) hak pakai, (e) hak sewa, (f) hak membuka tanah, (g) hak memungut hasil hutan, (h) hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak

⁴ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

⁵ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.

tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53”.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA, dapat diketahui bahwa hak untuk memiliki dan menguasai tanah dapat dilakukan salah satunya melalui hak milik. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, yaitu hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah serta hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berarti si pemilik tanah berhak memberikan tanah tersebut melalui proses pewarisan kepada ahli warisnya tanpa batas generasi dan batas waktu.⁶ Tanah yang diwariskan disebut sebagai tanah warisan. Pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat (selanjutnya disebut PP BPHTB Waris dan Hibah Wasiat)⁷, menjelaskan bahwa:

“Perolehan hak tanah karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.”

Artinya, pada saat si pewaris meninggal dunia, pada hakikatnya terjadi peralihan hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris. Pengalihan hak karena pewarisan terjadi pada saat pewaris telah meninggal dunia dan ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

⁶ Chindy F. Lamia, *Peralihan atas Tanah Warisan*, Lex Privatum, Vol.II No. 3 Ags-Okt 2014, hlm. 93.

⁷ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 213 Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4030.

Di Indonesia, pada saat ini terdapat 3 (tiga) sistem hukum waris yang dikenal dan berlaku, yaitu sebagai berikut:

1. Sistem Hukum Waris Perdata Barat yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata)⁸.
2. Sistem Hukum Waris Adat yang didasarkan pada bentuk masyarakat dan sifat kekeluargaan yang terdapat di Indonesia menurut sistem keturunan. Hukum Waris Adat mengenal sistem Patrilineal (sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan pihak laki-laki), sistem Matrilineal (sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan dari pihak perempuan), dan sistem Parental atau Bilateral (sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan dari dua sisi, baik pihak ayah maupun ibu).⁹
3. Sistem Hukum Waris Islam. Prinsip hukum waris ini didasarkan pada hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan sebagai pelengkap yang menjabarkannya adalah Sunnah Rasul beserta hasil-hasil ijtihad atau upaya para ahli hukum Islam terkemuka.¹⁰

Di Indonesia dari dulu hingga sekarang, Hukum Waris yang dikenal masih sangat beragam. Keberlakuan ketiga Sistem Hukum Waris di Indonesia masih bergantung pada hukumnya si pewaris tersebut, yang

⁸ *Burgerlijk Wetboek, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23* yang diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014).

⁹ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), hlm. 41-42.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 11.

dimaksud dengan hukumnya si pewaris adalah hukum waris mana yang berlaku bagi orang yang meninggal dunia. Penentuan Hukum Waris mana yang berlaku dalam penyelesaian sengketa dibidang warisan ditentukan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Pada umumnya, bagi masyarakat non-Muslim berlaku Hukum Waris Perdata Barat yang bersumber dari KUHPerdata, sedangkan bagi masyarakat yang memegang teguh hukum adat maka berlaku Hukum Waris Adat. Penyelesaian sengketa menurut Hukum Waris Perdata Barat dan Hukum Waris Adat diselesaikan melalui Pengadilan Negeri. Kemudian bagi masyarakat yang beragama Islam berlaku Hukum Waris Islam serta penyelesaian sengketanya melalui Pengadilan Agama. Hukum waris yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah Hukum Waris Perdata Barat dan Hukum Waris Adat.

Hukum Waris Perdata Barat mengatur mengenai nasib harta kekayaan seseorang setelah pemiliknya meninggal dunia. Harta kekayaan tersebut akan diteruskan kepada orang yang berhak menerimanya yaitu keturunan terdekat dari yang meninggal dunia atau orang yang ditunjuk dalam surat wasiat. Secara umum untuk dapat berjalannya proses pewarisan, ada 3 (tiga) unsur penting yang harus dipenuhi yaitu adanya pewaris, ahli waris, dan harta warisan. Pewaris merupakan pemilik harta kekayaan yang telah meninggal dunia sedangkan harta warisan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang materiil maupun immateriil. Sementara ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan. Jika salah satu

dari unsur-unsur pewarisan tidak ada maka pewarisan tidak dapat dilaksanakan. Unsur yang paling penting adalah ahli waris.¹¹

Pada dasarnya, hanya hak dan kewajiban dalam hukum kekayaan saja yang dapat diwariskan. Berdasarkan Pasal 830 KUHPerdara, “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian.”. Hal ini berarti bahwa harta warisan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia dan ahli waris masih hidup. Begitu juga dalam Pasal 836 KUHPerdara menyatakan bahwa untuk dapat menjadi ahli waris, maka orang tersebut harus ada pada saat harta warisan itu dibuka atau jatuh meluang.¹²

Hukum Waris Adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang pewaris, ahli waris, dan harta warisan serta bagaimana cara agar harta warisan tersebut dialihkan dari pewaris kepada ahli warisnya. Terjadinya penerusan atau pengalihan harta warisan dari pewaris kepada ahli waris dilakukan sebelum si pewaris meninggal dunia. Penerusan dan pengalihan harta warisan sebelum pewaris meninggal dunia dilakukan dengan cara penunjukan, penyerahan kekuasaan atau penyerahan kepemilikan atas bendanya oleh pewaris kepada ahli waris.¹³ Terkait pemberian atau pembagian harta warisan dari pewaris kepada ahli waris dapat dilakukan di awal atau sebelum si pewaris meninggal. Hal ini didasarkan akan rasa khawatir seandainya setelah ia meninggal, harta warisannya akan dibagi-bagi oleh para ahli warisnya secara tidak wajar.

¹¹ Ni Nyoman Sukerti, *Pewarisan Pada Masyarakat Adat Bali Terkait Ahli Waris Yang Beralih Agama*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2015-2016, hlm. 135.

¹² Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm. 3.

¹³ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 8.

Pembagian terlebih dahulu harta warisan dimaksudkan untuk mencegah terjadinya perselisihan antara anak-anaknya setelah ia meninggal. Biasanya disesuaikan dengan suatu ketetapan, bahwa barang-barang tersebut baru akan dilaksanakan setelah si pemberi meninggal.¹⁴

Terjadinya pewarisan tidak menutup kemungkinan terjadinya permasalahan terhadap harta warisan. Salah satu harta yang dapat diwariskan adalah tanah. Beralihnya kepemilikan atas tanah dapat melalui pewarisan tanah yang disebut sebagai tanah warisan. Proses beralihnya tanah warisan melalui jual beli tentu akan memiliki konsekuensi terhadap para ahli warisnya karena setiap ahli waris memiliki hak atas kepemilikan tanah tersebut. Ketika ada seseorang yang menjual tanah warisan dan antara pihak penjual dengan pihak pembeli telah bersepakat, serta pembeli telah membayar secara sah dihadapan PPAT dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, maka sebenarnya ada ahli waris yang berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut. Ahli waris yang masih berhak atas tanah warisan tersebut dapat mempersengketakan proses jual beli tersebut karena tidak diikuti dalam proses jual beli. Sengketa tanah inilah kemudian disebut sebagai sengketa yang diakibatkan oleh suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu.¹⁵

Perjanjian jual beli menurut KUHPdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak

¹⁴ Oemarsalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2006), hlm. 77-78.

¹⁵ Boedi Harsono, *Sengketa-sengketa Tanah serta Penanggulangannya*, Makalah Seminar: Permasalahan dan Penyelesaian Sengketa Tanah, Jakarta, 12-13 Maret 2002, hlm. 1.

milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang dijanjikan oleh pihak penjual adalah menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang, sedangkan oleh pihak pembeli adalah membayar harga yang telah disetujui. Hal yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya dan bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut.¹⁶

Selanjutnya terkait jual beli suatu tanah berlaku UUPA yang merupakan unifikasi hukum di bidang Pertanahan. UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional didasarkan pada konsep Hukum Adat di Indonesia karena Hukum Adat merupakan hukum asli masyarakat Indonesia. Berdasarkan Pasal 5 UUPA, yang berbunyi:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Jual Beli dalam Hukum Adat disebut juga sebagai jual lepas, yaitu: peralihan hak atas tanah dari satu pihak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) untuk selamanya setelah transaksi itu terjadi. Pihak pertama (penjual) menyerahkan tanahnya kepada pihak kedua (pembeli) sedangkan

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 79.

pihak kedua (pembeli) mempunyai hak menerima tanah disertai dengan kewajiban membayar secara tunai kepada pihak pertama (penjual). Jual Beli dalam Hukum Adat didasarkan pada konsep terang dan tunai. Transaksi jual beli dilakukan secara terang artinya harus dilakukan di depan kepala adat, tetapi pada saat ini, wewenang kepala adat telah diambil alih oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁷. Sedangkan tunai memiliki arti bahwa harga yang telah disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Hukum Adat menyebutkan bahwa jual beli tanah adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar harga yang telah disetujui bersama secara penuh kepada penjual.¹⁸

Pasal 1 angka 24 PP Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Oleh karena itu, dalam hal jual beli tanah diperlukan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan jual beli tanah. Akta jual beli kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan tujuan adanya suatu kepastian hukum agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.

Perbuatan jual beli tanah terkadang dapat menimbulkan berbagai sengketa, salah satunya terkait jual beli tanah warisan. Sengketa jual beli

¹⁷ St. Laksanto Utomo, *Hukum Adat*, (Depok: Rajawali Pers, 2017). hlm. 39.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, jilid 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2015), hlm. 29.

tanah warisan dapat terjadi karena sikap tidak baik dari seseorang yang menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris sementara ahli waris merupakan keturunan yang sah dari pewaris (pemilik objek tanah warisan sebelum meninggal) dan berhak untuk menerima tanah warisan tersebut. Peralihan hak milik atas tanah warisan melalui proses jual beli tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris yang berhak dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, dimana berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Ketika telah terjadi peralihan kepemilikan atas tanah warisan tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris dan ahli waris merasa ada haknya yang dirugikan, maka ahli waris tersebut dapat menggugat dengan pasal perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum telah dikenal sejak manusia mulai mengenal hukum atau peraturan. Hal ini dikarenakan manusia diciptakan Tuhan sebagai makhluk sosial yang memerlukan orang lain dalam bermasyarakat. Interaksi antara sesama manusia dapat berujung pada hal yang baik dan hal yang buruk juga seperti terjadinya konflik karena perbedaan kepentingan atau telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian. Salah satu pepatah latin berbunyi *juris praecepta sunt haec; honeste vivere; alterum non laedere; suum cuique tribuere*, yang memiliki arti semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain,

dan memberikan orang lain haknya menjadi tujuan terbentuknya pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum.¹⁹

Menurut Munir Fuady, perbuatan melawan hukum adalah kumpulan prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas kerugian yang muncul dari interaksi sosial, dan untuk memberikan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan.²⁰ Istilah Perbuatan Melawan Hukum dalam bahasa Belanda disebut sebagai *onrechtmatigedaad* atau dalam bahasa Inggris disebut *tort* yang artinya “salah” (kesalahan yang bukan berasal dari suatu perjanjian). Rosa Agustina berpendapat bahwa Pasal 1365 KUHPerdara merupakan pasal keranjang sampah karena perumusan norma dalam Pasal 1365 KUHPerdara lebih merupakan struktur daripada substansi sehingga dapat digunakan untuk berbagai macam peristiwa dan pasal ini merupakan stimulan untuk terjadinya penemuan hukum (*rechtsvinding*) secara terus menerus.²¹

Terdapat beberapa unsur-unsur yang menandakan bahwa suatu perbuatan dapat digolongkan menjadi perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur tersebut diambil dari pengertian perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:²²

¹⁹ Velliana Tanaya, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Tangerang: Universitas Pelita Harapan, 2018), hlm. 83.

²⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Cetakan Pertama*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 3.

²¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 1.

²² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 10

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Adanya peraturan mengenai perbuatan melawan hukum dikarenakan orang-orang yang hidup bersama di dalam sebuah masyarakat hampir tidak dapat terhindarkan dari kemungkinan menimbulkan kerugian terhadap satu dengan yang lain. Kasus perbuatan melawan hukum terhadap jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris terjadi dalam putusan Nomor: 99/Pdt.G/2012/PN.SGR dimana I Made Slodra (sebagai Penggugat; ahli waris dari almarhum I Nyoman Wirya) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Singaraja terhadap I Made Raksa Pujana (sebagai Tergugat I; anak dari Penggugat), Ni Putu Kharisma Dewi Wirya Nari (sebagai Tergugat II; anak pertama dari Tergugat I), Gede Putu Arsana (sebagai Tergugat III; Notaris/PPAT), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng (sebagai Turut Tergugat).

Permasalahan ini terjadi ketika I Made Slodra merupakan ahli waris dari almarhum I Nyoman Wirya yang beralamat di Banjar Dinas Gitgit, Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Almarhum I Nyoman Wirya meninggalkan harta warisan berupa tanah antara lain dua bidang tanah seluas 3 Ha (30.000 m²) ex pipil nomor 3, persil nomor: 25, klas 107 dan pipil nomor 125, persil 28b, klas 75 yang

terletak di Desa Gitgit, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali. Harta warisan I Nyoman Wirya yang berupa tanah seluas 3 Ha (30.000 m²) tersebut dibagi kepada anak-anaknya sehingga Penggugat mendapat bagian seluas 1,5 Ha (15.000 m²) dan almarhum I Gede Winda (saudara Penggugat) mendapat bagian seluas 1,5 Ha (15.000 m²).

Pada tahun 1994, tanah warisan yang merupakan bagian dari Penggugat diberikan secara pedum pamong kepada ketiga orang anak lakinya, yaitu I Kompyang Melaya menerima tanah seluas 2.600 m², Made Reksa Pujana (sebagai Tergugat I) menerima tanah seluas 4.200 m² dan I Gede Arya menerima tanah seluas 6.200 m². Tanah-tanah yang diberikan Penggugat kepada anak-anaknya, masing-masing telah terbit Sertipikat Hak Milik. Tanah yang diterima oleh Tergugat I dari Penggugat terbagi menjadi 3 bidang tanah, yaitu seluas 800 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 82/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I, seluas 2.125 m² dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 84/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I, dan seluas 1.275 m² dengan Sertipikat Hak Milik nomor: 85/Desa Gitgit, atas nama Tergugat I. Ketiga bidang tanah tersebut kemudian menjadi objek sengketa.

Ketiga bidang tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang tidak lain adalah anak kandung pertama dari Tergugat I sendiri, atas dasar akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Gede Putu Arsana sebagai Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat, padahal Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari almarhum I Nyoman Wirya, maka Penggugatlah yang berhak atas tanah

atau objek sengketa yang merupakan bagian dari tanah-tanah warisan almarhum I Nyoman Wirya tersebut. Atas dasar jual beli tersebut, kemudian dikeluarkanlah Akta Jual Beli Nomor: 387/2009 tanggal 24 November 2009, Akta Jual Beli Nomor: 371/2009 tanggal 19 November 2009, serta Akta Jual Beli Nomor: 370/2009 tanggal 19 November 2009. Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng) kemudian pun menerbitkan Sertipikat Hak Milik ketiga bidang tanah tersebut atas nama Tergugat II.

Proses jual beli atas objek sengketa oleh Tergugat I dengan Tergugat II adalah merupakan transaksi jual beli yang menurut hukum tidak dibenarkan melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa yang merupakan tanah-tanah warisan keluarga. Oleh karena itu, maka perbuatan Tergugat I yang menjual tanah-tanah warisan tersebut tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum.

Perbuatan tersebut melawan hukum karena diketahui bahwa Penggugat membagi ketiga bidang tanah tersebut kepada Tergugat I hanya secara pedum pamong, dimana pemberian yang bersifat sementara dari pewaris kepada ahli warisnya tidak untuk dimiliki artinya hanya terbatas pada penguasaan saja yaitu untuk dipelihara, dilindungi dan dirawat serta dapat dinikmati hasilnya sampai adanya pembagian harta warisan secara tetap. Harta warisan akan dibagi kepada para ahli waris secara tetap apabila

si pewaris telah meninggal dunia.²³ Dengan demikian, proses penjualan tanah warisan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang melawan hukum dan mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat karena tanah objek sengketa secara yuridis sudah bukan menjadi milik Penggugat lagi.

Kasus ini telah mendapat Keputusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja dengan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I menjual objek sengketa kepada Tergugat II adalah perbuatan melanggar hukum serta segala Akta Jual Beli dan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II yang dibuat oleh Tergugat III dan Turut Tergugat adalah tidak sah dan melanggar hukum. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah/objek sengketa dalam keadaan kosong dan membongkar segala bangunan yang ada diatas objek sengketa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulisan ini akan membahas dan meneliti secara mendalam terkait perbuatan melawan hukum dalam hal jual beli tanah warisan yang dipaparkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 99/Pdt.G/2012/PN.SGR)”**.

²³ Ni Nyoman Sukerti, *Pewarisan Pada Masyarakat Adat Bali Terkait Ahli Waris Yang Beralih Agama*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2015-2016, hlm. 138.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah:

1. Bagaimana unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris dalam perkara Nomor: 99/Pdt.G/2012/PN.SGR?
2. Bagaimana prosedur jual beli tanah warisan yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum agar tidak menimbulkan permasalahan dibidang jual beli tanah warisan?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam sengketa jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris dalam perkara Nomor: 99/Pdt.G/2012/PN.SGR.
2. Untuk mengetahui prosedur jual beli tanah warisan yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum agar tidak menimbulkan permasalahan dibidang jual beli tanah warisan.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan lebih mendalam bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai perbuatan melawan hukum dalam proses

jual beli tanah warisan serta prosedurnya yang benar sehingga tidak menimbulkan permasalahan dibidang jual beli tanah warisan.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan serta manfaat bagi masyarakat umum untuk mengetahui informasi lebih dalam mengenai perbuatan melawan hukum jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris. Penelitian ini diharapkan juga supaya di masa depan tidak terjadi lagi kasus yang serupa.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan dalam penelitian ini memuat garis besar mengenai materi-materi yang akan dibahas dan disusun secara sistematis agar pembahasan dapat mudah dipahami. Adapun uraian isi penulisan dari Bab I sampai Bab V adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan alasan-alasan dan latar belakang permasalahan dari penelitian yang akan dilakukan terkait perbuatan melawan hukum dalam hal jual beli tanah warisan, rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang berisi gambaran umum tentang penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisi Tinjauan Pustaka yang terdiri dari Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual mengenai teori-teori yang digunakan dalam menganalisis perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah warisan serta konsep yang membatasi penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data yang digunakan sebagai sumber dalam mencari data untuk membantu penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini berisi pemaparan hasil analisis penelitian untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah warisan dalam perkara Nomor: 99/Pdt.G/2012/PN.SGR. dan juga memberi penjelasan mengenai prosedur yang benar dalam jual beli tanah warisan.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini merupakan bagian terakhir penulisan penelitian yang berisikan kesimpulan berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan dan memberikan saran sebagai masukan terhadap permasalahan yang terjadi sehingga dapat bermanfaat bagi semua orang.