

Analisa Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah Akibat Penolakan Ahli Waris Tanda Tangan Akta Jual Beli di Hadapan PPAT: Studi Kasus Perkara No.199/Pdt.G/2021/PN. Jkt. Tim

Moh. Aan Riana Saputra¹, Zaenal Arifin²

^{1,2}Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Profesor Gayus Lumbuun

m-aanrianasaputra@stih-pgl.ac.id¹, zaenalgrage@gmail.com²

ABSTRACT

This paper discusses the legal analysis of unlawful acts in the sale and purchase of inherited land carried out without the consent of one of the heirs, especially in the context of refusal to sign the Deed of Sale and Purchase (AJB) before the Land Deed Making Officer (PPAT). This study focuses on the Decision of the East Jakarta District Court Number 199/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim which describes the problem of the validity of the AJB made on inherited land that has not fully received the approval of all heirs. In Indonesian agrarian law, especially according to the Basic Agrarian Law and its derivative regulations, the process of buying and selling inherited land must meet formal requirements, including the existence of an inheritance deed, the process of changing the name to the heirs, and the approval of all heirs to the transaction. This study uses a normative legal method with a case approach. The results of the analysis show that the AJB made without the consent of all heirs is legally flawed and can be canceled. This is categorized as an unlawful act that has an impact on the cancellation of the transfer of land rights legally.

Keywords : *Unlawful Acts, Land Sale and Purchase, Heirs, Sale and Purchase Deed, Agrarian Law, PPAT.*

ABSTRAK

Tulisan ini membahas analisis yuridis terhadap perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu ahli waris, khususnya dalam konteks penolakan tanda tangan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Studi ini berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 199/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim yang menggambarkan permasalahan keabsahan AJB yang dibuat atas tanah warisan yang belum sepenuhnya mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris. Dalam hukum agraria Indonesia, khususnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan turunannya, proses jual beli tanah warisan harus memenuhi syarat formil, antara lain adanya akta waris, proses balik nama atas nama para ahli waris, serta persetujuan seluruh ahli waris terhadap transaksi tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus. Hasil analisis menunjukkan bahwa AJB yang dibuat tanpa persetujuan semua ahli waris merupakan cacat hukum dan dapat dibatalkan. Hal ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang berdampak pada batalnya peralihan hak atas tanah secara hukum.

Kata kunci : *Perbuatan Melawan Hukum, Jual Beli Tanah, Ahli Waris, Akta Jual Beli, Hukum Agraria, PPAT.*

PENDAHULUAN

Hukum pada hakikatnya merupakan seperangkat peraturan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai anggota masyarakat. Tujuan utama dari hukum adalah menciptakan keselamatan, ketertiban, dan kebahagiaan dalam kehidupan bersama. Dalam masyarakat yang plural, setiap individu memiliki kepentingan yang berbeda-beda, dipengaruhi oleh

sifat, watak, serta kehendak alamiah manusia. Keberagaman kepentingan ini berpotensi menimbulkan benturan antarindividu, yang apabila tidak diatur dengan baik, akan menyebabkan kegoncangan dalam tatanan masyarakat.

Dalam rangka mencegah terjadinya kegoncangan sosial akibat benturan kepentingan tersebut, hukum hadir untuk membentuk dan mengatur hubungan-hubungan sosial dalam berbagai bentuk, baik antarindividu, antara kelompok dengan individu, maupun antara masyarakat secara keseluruhan dengan warga negaranya. Bahkan, hubungan antara manusia dengan benda atau hak milik pun turut diatur oleh hukum, dengan memperhatikan aspek sosial dari kepemilikan tersebut. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 26 ayat (3) Undang-Undang Dasar Sementara 1950, hak milik memiliki fungsi sosial, yang mengandung makna bahwa kepentingan individu atas suatu barang tidak boleh mengesampingkan kepentingan masyarakat secara umum.

Tujuan hukum bukan hanya menciptakan keteraturan dalam aspek lahiriah, tetapi juga dalam dimensi batiniah atau kerohanian masyarakat. Oleh karena itu, hukum berfungsi sebagai neraca yang menjaga keseimbangan antara berbagai kepentingan yang hidup dalam masyarakat. Pelanggaran terhadap norma hukum tidak hanya menimbulkan gangguan terhadap keteraturan sosial, tetapi juga menciptakan kerusakan dalam harmoni sosial dan batin masyarakat. Ketika hukum dilanggar, maka timbul keresahan, ketidakadilan, dan hilangnya rasa aman, baik secara individual maupun kolektif.

Namun, manusia tidaklah sempurna. Dengan sifat dan tabiatnya, manusia memiliki potensi untuk melakukan kesalahan dan pelanggaran. Oleh karena itu, kehadiran hukum sebagai pengatur perilaku menjadi suatu keniscayaan. Dalam praktiknya, tidak jarang terjadi tindakan hukum yang menyimpang, yang berdampak pada kegoncangan sosial. Salah satu contohnya adalah perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah warisan, khususnya ketika salah satu ahli waris menolak memberikan persetujuan atau tanda tangan pada Akta Jual Beli (AJB), namun proses jual beli tetap dilanjutkan.

Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 (Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA), 1960). Sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti atas kepemilikan hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf, maupun hak tanggungan, yang telah terdaftar dan dibukukan dalam buku tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA mencakup antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah kerap dilakukan melalui perjanjian jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, yang berarti cukup dengan kesepakatan para pihak, maka perjanjian tersebut telah lahir dan mengikat secara hukum. Objek dalam perjanjian jual beli dapat berupa segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, baik benda berwujud maupun tidak berwujud (M. Yahya Harahap, 1986).

Persoalan ini tidak hanya menimbulkan sengketa keperdataan, tetapi juga menimbulkan kerusakan terhadap tertib hukum dalam masyarakat, karena menyangkut prinsip kepemilikan bersama, kewenangan PPAT, serta keabsahan formal suatu akta. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih lanjut dari sudut pandang yuridis, bagaimana hukum

mengatur dan memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam transaksi atas tanah warisan, serta bagaimana mekanisme penyelesaian ketika terjadi pelanggaran hukum sebagaimana dalam kasus No. 199/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim.

Permasalahan muncul ketika proses jual beli tanah terhambat oleh keadaan tertentu, seperti kematian salah satu pihak atau ketidakhadiran ahli waris dalam pelaksanaan proses formal seperti penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini terjadi dalam kasus antara Asril Tanjung selaku penggugat dan Hermansyah selaku tergugat yang merupakan ahli waris dari almarhumah Dian Anggreni Tanjung.

Dian Anggreni Tanjung, pemilik sah sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 01014/Kalibaru dengan luas 174 m², telah melakukan perjanjian jual beli rumah dengan Asril Tanjung pada tanggal 2 Oktober 2015. Hermansyah, suami dari Dian, turut hadir sebagai saksi. Namun, pada tanggal 15 Agustus 2019, Dian Anggreni Tanjung meninggal dunia, dan berdasarkan akta kematian dari Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, Hermansyah ditetapkan sebagai ahli waris sah. Sejak saat itu, Hermansyah terus menunda pelaksanaan jual beli secara formal dan menghindari dari proses penyelesaian AJB di hadapan PPAT.

Ketidakhadiran dan sikap tidak kooperatif dari ahli waris menyebabkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak pembeli. Akibatnya, Asril Tanjung menggugat ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui perkara Nomor 199/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim, dengan harapan agar perjanjian jual beli dan bukti-bukti pembayaran, termasuk kwitansi tertanggal 8 Juni 2016, dapat dinyatakan sah secara hukum. Permasalahan ini membuka ruang kajian mendalam mengenai aspek yuridis perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah warisan dan pentingnya perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam menghadapi penolakan atau kelalaian dari ahli waris.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif dilakukan untuk menelaah dan menganalisis norma-norma hukum yang berlaku, khususnya dalam kaitannya dengan putusan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sejauh mana putusan tersebut mencerminkan rasa keadilan dalam masyarakat.

1. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dilakukan untuk memperoleh landasan teoritis dan konseptual yang mendalam terkait dengan konsep keadilan, asas-asas hukum, dan teori-teori putusan hakim. Bahan-bahan kepustakaan yang digunakan meliputi literatur hukum seperti buku teks, artikel jurnal hukum, peraturan perundang-undangan, majalah ilmiah, surat kabar, ensiklopedia, serta kamus hukum dan kamus umum.

2. Penelitian Hukum Normatif

Penelitian hukum normatif dibagi menjadi tiga jenis bahan hukum, yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi putusan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai objek utama kajian. Selain itu, peraturan

perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Dasar 1945, KUHP, KUHPA, serta undang-undang lain yang berkaitan, juga dijadikan sebagai bahan hukum primer. Analisis terhadap putusan hakim dilakukan dengan pendekatan yuridis-normatif untuk menilai kesesuaian putusan dengan prinsip-prinsip keadilan yang diatur dalam hukum positif Indonesia.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa pendapat para ahli hukum, hasil penelitian terdahulu, artikel ilmiah, dan sumber referensi lain yang dapat memperkuat analisis terhadap bahan hukum primer. Data sekunder ini digunakan untuk memberikan perspektif yang lebih luas mengenai teori keadilan dan praktik peradilan di Indonesia. Hal ini sama dengan data yang diperoleh peneliti atau pengumpul data secara tidak langsung karena data diperoleh melalui perantara, yaitu bisa lewat orang lain, ataupun lewat dokumen (Sugiono, 2018)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Yang Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) prosedur Pendaftaran peralihan hak (jual beli) hak atas tanah, yaitu:

a. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah.

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli :

1) Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:

- Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
- Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami isteri kalau sudah menikah;
- Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah;
- Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan).
- Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.

2) Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK).

3) Penghitungan pajak-pajak dalam proses jual beli tanah dan warisan

b. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Setiap terjadi peristiwa kematian, dokumen yang harus dimiliki adalah: Surat Kematian atau akta kematian; dan Surat Keterangan Waris (atau penetapan pengadilan agama tentang siapa saja ahli warisnya), menentukan mengenai siapa-siapa saja yang berhak mewaris terlebih dahulu di Kantor Kelurahan setempat, sebagai dasar untuk proses pendaftaran tanah maupun proses peralihan hak atas tanah (Adrian Sutedi: 2006).

Dalam peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan Akta yang dibuat oleh dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Irawan Soerodjo: 2001). dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli.
- (2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT.

- (3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, juga menanyakan kepada kedua pihak apakah sudah lunas atau belum untuk transaksinya.
- (4) Penandatanganan akta oleh penjual dan pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Akta dibuat 2 lembar asli : yang satu lembar bermaterai 10.000 disimpan di Kantor PPAT sebagai minit dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama) serta diberi cover.
- (6) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.
 - c. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang DiperjualBelikan
Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:
 - (1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor BPN, menerima tanda bukti.
 - (2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
 - (3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - (4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Yang Dijual Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya.

PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli ada kekurangan persetujuan atau tanda tangan dari salah satu pihak penjual atau ahli waris penjual maka akta tersebut batal demi hukum, tetapi disini akan dikembalikan lagi kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah tersebut

Upaya Perlindungan Hukum Bagi Salah Satu Ahli Waris Lainnya Yang Menuntut Hak Nya Atas Sebagian Jual Beli Tanah Warisan.

Philipus M. Hadjon mengemukakan perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum bahasa Belanda dikenal dengan sebutan “rechtbescherming van de burgers” (Philipus M. Hadjon: 1987). Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yakni “rechtsbescherming”. Pengertian kata perlindungan tersebut, terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Pasal 1365 KUHP jo. Pasal 834 KUHP telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat melakukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi (<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/akibat-hukumjual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>).

Pada umumnya orang yang melakukan perbuatan melawan hukum aktif berbuat dan tidak diam saja, akan tetapi pengertian perbuatan melawan hukum ini juga meliputi orang yang berdiam diri (orang pasif = orang yang tidak melakukan apa-apa). Sebetulnya orang yang berdiam diri tersebut tidak pasif dalam arti sesungguhnya karena, orang yang berdiam diri itu pikirannya tidak pasif hanya jasmaninya yang pasif, maka oleh karena itu hukum juga diberi batasan-batasan dan syarat dimana orang yang berdiam diri juga dimasukkan dalam arti melakukan perbuatan, yaitu orang yang berdiam diri itu seharusnya bertindak menurut hukum, ada kewajiban untuk berbuat dan ia sadar bahwa dengan berdiam diri itu ia telah melakukan perbuatan melawan hukum. Mengenai pengertian perbuatan melawan hukum atau *Onrechtmatige daad* diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (R. Subekti :1999). .pengertian perbuatan melawan hukum di Negeri Belanda yang diatur dalam Pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Belanda diberi pengertian sempit, yaitu hanya mengenai perbuatan yang langsung melawan hukum yang diatur oleh undang-undang. Pengertian perbuatan melawan hukum dalam pengertian sempit menimbulkan penafsiran oleh masyarakat yaitu kurang memenuhi rasa keadilan, lambat laun timbul reaksi terhadap penafsiran yang sempit dari pengertian perbuatan melawan hukum, reaksi ini menghendaki perluasan dari pengertian melawan hukum. Dalam rencana itu pembentuk undang-undang menetapkan bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan hak orang lain atau kewajiban sendiri akan tetapi juga bertentangan dengan norma-norma kepentingan sebagaimana harus diperhatikan dalam masyarakat. Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa yang dimaksud istilah perbuatan melawan hukum, tetapi juga secara tidak langsung melanggar peraturan lain dari apa pada hukum, yakni perbuatan yang melawan peraturan di lapangan kesusilaan, keagamaan dan kesopanan (Warjoo Prodjodikoro: 1996).

ANALISA YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM JUAL BELI TANAH AKIBAT PENOLAKAN AHLI WARIS TANDA TANGAN AKTA JUAL BELI DI HADAPAN PPAT Duduk Perkara

Dian Anggreni Tanjung (istri tergugat) adalah pemilik sah Sertifikat HGB No. 01014/Kalibaru seluas 174 m². Pada tanggal 2 Oktober 2015, Dian membuat perjanjian jual beli rumah dengan penggugat, Asril Tanjung, disaksikan oleh suaminya, Hermansyah. Dian meninggal dunia pada 15 Agustus 2019 (akta kematian Dinas Dukcapil DKI No. 317520082019-0069 tanggal 20 Agustus 2019).

Sebagai ahli waris, Hermansyah (tergugat) berkewajiban melanjutkan proses jual beli, namun ia terus menunda dan menghindar. Akibatnya, penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Dalam persidangan, penggugat memohon agar perjanjian jual beli dan bukti pembayaran (kwitansi 8 Juni 2016) dinyatakan sah menurut hukum. Penggugat juga meminta agar diizinkan melanjutkan jual beli atas rumah tersebut, baik atas nama sendiri maupun pihak lain, serta melakukan balik nama sertifikat di hadapan PPAT.

Penggugat telah mengirimkan dua somasi (8 Februari 2021 dan 10 Maret 2021) namun tidak direspons. Penggugat menuntut ganti rugi materil sebesar Rp400.000.000 dan kerugian imateril sebesar Rp250.000.000.

Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim

Pertimbangan Hukum:

Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat, Asril Tanjung, berhasil membuktikan dalil gugatannya melalui bukti surat (P.1-P.8) dan dua orang saksi, Lis Farni, SE. dan Refi Ardiansyah.

- Berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Rumah tanggal 5 Oktober 2015 (P.2) dan kwitansi pembayaran tanggal 8 Juni 2016 (P.3), terbukti telah terjadi jual beli rumah antara Penggugat dan almarhumah Dian Anggreni Tanjung senilai Rp350.000.000.
- Transaksi tersebut disaksikan oleh keluarga, termasuk Hermansyah (Tergugat) sebagai suami dan saksi yang ikut menandatangani.
- Bukti Sertifikat HGB No. 01014 (P.4), Akta Kematian (P.5), dan Akta Nikah (P.6) memperkuat bahwa objek sengketa benar milik Dian dan bahwa Hermansyah adalah suami sah sekaligus ahli waris.

Hakim menyimpulkan bahwa terjadi jual beli yang sah secara hukum, meskipun hanya dituangkan dalam akta di bawah tangan dan belum dilakukan balik nama atau akta jual beli di PPAT karena penjual meninggal dunia. Oleh karena itu, dalil gugatan dianggap terbukti, kecuali beberapa poin yang tidak sesuai ketentuan hukum (poin 5, 6, dan 12 petitum).

Putusan Hakim:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara verstek (tanpa kehadiran Tergugat).
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli Rumah dan kwitansi pembayaran.
4. Memerintahkan Tergugat melaksanakan jual beli di hadapan PPAT atau memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukannya sendiri.
5. Menghukum Tergugat dan pihak terkait untuk menyerahkan rumah dan tanah seluas 174 m² di Blok C1 No.10, Kalibaru, Depok.
6. Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengurus roya di kantor pertanahan.
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp200.000 per hari jika lalai melaksanakan putusan.
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan.
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.094.000.

Analisis Kasus

Kasus ini bermula dari perjanjian jual beli rumah antara Penggugat, Asril Tanjung, dan almarhumah Dian Anggreni Tanjung selaku pemilik sah tanah dan bangunan dengan Sertifikat HGB No. 01014/Kalibaru seluas 174 m². Perjanjian tersebut dibuat pada tanggal 2 Oktober 2015, dan penggugat telah melakukan pembayaran penuh sebagaimana dibuktikan dengan kwitansi tertanggal 8 Juni 2016.

Setelah Dian Anggreni meninggal dunia pada 15 Agustus 2019, kewajiban hukum untuk menyelesaikan proses jual beli secara formal berpindah kepada Hermansyah (Tergugat) sebagai suami dan ahli waris yang sah. Dalam hukum perdata, khususnya Pasal 833 KUH Perdata, disebutkan bahwa ahli waris memperoleh hak dan kewajiban pewaris secara langsung pada saat pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu, Hermansyah memiliki tanggung jawab hukum untuk melanjutkan dan menyelesaikan transaksi yang telah disepakati sebelumnya.

Namun, tergugat tidak menjalankan kewajibannya secara itikad baik. Ia terus menunda proses jual beli dan tidak merespons somasi yang telah dikirimkan penggugat pada 8 Februari dan 10 Maret 2021. Tindakan tergugat ini dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena telah merugikan pihak lain dan melanggar hak yang sah.

Majelis Hakim memutuskan bahwa:

1. Perjanjian jual beli yang dilakukan sah dan mengikat secara hukum meskipun hanya berupa akta di bawah tangan.
2. Pembayaran dinyatakan telah lunas dan dibuktikan secara memadai.
3. Tergugat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi kewajiban sebagai ahli waris.

Putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan menjunjung tinggi asas kepastian hukum dan itikad baik dalam perjanjian, serta memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan. Hakim juga memberikan solusi alternatif berupa pemberian kewenangan kepada penggugat untuk melakukan jual beli atas nama tergugat, sebagai bentuk eksekusi terhadap hak-haknya.

Dari segi yuridis, ini memperkuat prinsip bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihaknya (Pasal 1338 KUH Perdata), dan tidak dilaksanakannya perjanjian oleh ahli waris dapat tetap dituntut secara hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah disampaikan dalam bagian sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang pokok agraria : terdapat 3 (tiga) prosedur yaitu :
 - a. Tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah mempersiapkan syarat-syarat penjual dan pembeli yang diminta oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR
 - b. Tahap pembuatan akta jual beli (AJB) setelah syarat-syarat terpenuhi, juga termasuk Balik Nama waris selesai jika pemegang hak sudah meninggal, selesai di balik nama waris baru dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT setempat.
 - c. Ketiga, tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan setelah Akta Jual Beli sudah ditandatangani dan dibayar lunas tunai.
2. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya adalah berdasarkan Pasal 1471 KUHP 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. Upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut adalah dengan menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer dan 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. Ahli waris (hermansyah) mengulur ulur waktu untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT sampai saat ini belum terwujud apalagi tergugat (ahli waris) tidak hadir dan kemungkinan keberatan mengenai biaya akta jual beli dan pajak tanahnya

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, (2006), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Chidir, All, (1995), *Jurisprudensi Indonesia tentang perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Bina Cipta.
- Erwin, Rudi, (1995), *Hukum Perdata I*, Jakarta : Study Club Prima, 1999. Soekardono, *Hukum Dagang I*, Bandung : Dian Rakyat.
- Harahap, M. Yahya. (2005), *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irawan Soerodjo,(2001), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Kansil, CST, (1994), *Pengantar tlmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- M. Yahya Harahap, (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung.
- N. Mertokusumo, Sudikno, (1995), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Munir Fuady, (1999), *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2002 Daud, Wahab, *HIR Hukum Acara perdata*, Jakarta PUSBAKU.
- _____, (1998), *Praktek Hukum Perdata*, Jakarta PUSBAKUM.
- Makarao, Moh. Tofik. (2004), *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Mertokusumo, Sudikno,(2002), *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Libe.ty.
- Muhamad, Abdulkadir, (2002), *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citrs Aditya Bakti.
- Philipus M. Hadjon, (1987), *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya .
- Prodjodikoro, Wirjono,(1996), *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung : Sumber.
- Prodjoseswojo, Kusmadi, (1997), *Pedoman Pelajaran Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Aksara.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. (1993). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur Bandung.
- Prodjohamidjojo, Martiman, (1982). *Ganti Rugi dan Rehabilitasi*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Hukum dan Demokrasi (HD)

Vol 25 No 2 (2025) 127 – 136 P-ISSN 1411-9765 E-ISSN :3021-825X

DOI: 10.61234/hd.v25i2.97

Puspa, Yan Prainudya. (2004). Kamus Hukum. Semarang: Aneka Ilmu.

R. Subekti, (1999), Kitab undang-undang hukum perdata, Jakarta Pradya Paramita.

Subekti, R, (1996), Kitab Undang-Undang Hukum perdata, Jakarta Pradaya Paramita.

Subekti, (2002), Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.

Subekti, (2002), Pokok-pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.

Syahrani, Riduan, (2000), Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata. Bandung: Alumni.

Warjoo Prodjodikoro, (1996), Perbuatan melawan hukum, cetakan keenam, Bandung-Sumur Bandung.

Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Republik Indonesianomor 18 Tahun 2021

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/akibathukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpapersetujuan-ahli-waris>