



**KEABSAHAN JUAL BELI TANPA SEPENGETAHUAN AHLI WARIS
DIHUBUNGAN DENGAN PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA JO. UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN
1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA**

Fitria Nita Bella, Hayatun Hamid

Sekolah Tinggi Hukum Pasundan Sukabumi

Abstrak

Jual beli merupakan aktivitas yang tidak mungkin dihindari oleh manusia, hal itu karena manusia ialah makhluk yang tidak dapat memenuhi kebutuhannya secara mandiri. Tujuan jual beli pada dasarnya adalah satu suatu realita dimana manusia selalu membutuhkan akan peran serta dari manusia lain, termasuk dalam hal ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan jual beli sebidang tanah. Permasalahan timbul ketika jual beli tanah tersebut tidak dibarengi dengan persetujuan ahli waris, sehingga ketika sang penjual tanah sudah meninggal dunia maka tiba-tiba ada orang yang secara sepihak mengaku telah membeli sebidang tanah yang di jual oleh orang tua para ahli waris. Permasalahan tersebut muncul dikarenakan ahli waris selama ini tidak mengetahui bahwa orang tuanya semasa hidup telah menjual sebidang tanah, apalagi orang yang mengaku telah membeli tanah tersebut tidak dapat menunjukkan bukti bahwa telah terjadi jual beli.

Metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini ialah deskriptif analisis, merupakan suatu metode dalam penelitian yang melukiskan sebuah kenyataan yang dialami dan terjadi ditengah-tengah masyarakat dan kemudian dihubungkan dengan aturan perundang-undangan yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode pendekatan yang penulis gunakan adalah yuridis normatif

Hasil kesimpulan dari penelitian yang penulis lakukan adalah dalam hal jual beli tanah maka peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara balik nama dan tidak bisa hanya dengan secara lisan saja serta jual beli tanpa persetujuan ahli waris dapat dikatakan sah apabila telah dilakukan sesuai dengan syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Ahli Waris.

PENDAHULUAN

Manusia ialah makhluk yang tidak dapat memenuhi kebutuhannya secara mandiri, oleh sebab itu manusia selalu memerlukan hadirnya manusia lain untuk memenuhi berbagai macam kebutuhannya. Salah satu aktivitas yang dilakukan oleh manusia untuk memenuhi kebutuhannya adalah dengan melakukan kegiatan perdagangan/jual beli. Berbagai macam barang atau benda telah menjadi objek jual beli yang dilakukan oleh manusia baik itu benda bergerak ataupun benda tidak bergerak.

Benda tidak bergerak yang selama ini seringkali menjadi objek jual beli oleh manusia adalah sebidang tanah. Selama bertahun-tahun, tanah selalu menjadi objek jual beli dikarenakan setiap orang cenderung memerlukan sebidang tanah baik itu untuk tempat tinggal, sarana ibadah, sarana pendidikan, tempat usaha dan sebagainya. Selain itu pula nilai jual tanah yang semakin lama semakin tinggi menyebabkan tanah juga seringkali dijadikan sebagai sarana untuk berinvestasi.

Nilai jual tanah yang semakin lama semakin meningkat menyebabkan banyaknya ekali terjadinya gesekan atau sengketa yang disebabkan oleh sebidang tanah. Salah satu sengketa yang seringkali terjadi yang diakibatkan oleh permasalahan tanah adalah jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris.

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Desa Mekarjaya Kecamatan Cicalong Kulon Kabupaten Cianjur Jawa Barat seringkali ditemukan berbagai macam permasalahan dimana ahli waris tidak mengetahui jika orang tuanya telah menjual sebidang tanah yang ia miliki kemudian setelah orang tua mereka meninggal tiba-tiba datang seseorang yang mengaku bahwa orang tuanya telah menjual tanah kepada yang bersangkutan, akan tetapi ketika para ahli waris bertanya tentang bukti-bukti atau dokumen-dokumen yang

menunjukkan telah terjadinya jual beli maka orang tersebut pun tidak dapat menunjukannya.

Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah penulis paparkan maka penulis menemukan beberapa permasalahan diantaranya :

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah tanpa dilakukan dihadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah ?
2. Bagaimana keabsahan jual beli tanah tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris ?

Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan, penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif ialah penelaaha masalah yang di dasarkan pada peraturan perundnag-undangan yang telah berlaku dengan mengutamakan bahan kepustakaan dan impleemntasinya di dalam praktek
2. Spesifikasi Penelitian, Pada penelitian ini spesifikasinya adalah deskriptif analisis, merupakan penelitian yang memberikan gambaran umum secara lengkap dan sistematis mengenai keabsahan di dalam jual beli tanpa sepengetahuan dari ahli waris.
3. Tahapan Penelitian, Pada penelitian ini telah dilakukan dua tahap yaitu :
 - a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji data sekunder yang terdiri dari :²

1. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang berkepentingan³
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum).⁴Bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu berupa karya tulis para ahli di bidang hukum dan bidang-bidang yang terkait dengan keabsahan jual beli tanah sepengetahuan ahli waris
3. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum tersier yang penulis gunakan adalah internet.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan yang dimaksud adalah Penelitian lapangan yang bertujuan untuk mengumpulkan,

meneliti, serta menyeleksi data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan untuk menunjang data sekunder.

4. Metode Analisis Data

Adapun data yang dikumpulkan baik dari hasil penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian dilakukan analisis dengan metode yuridis kualitatif. Hal tersebut berarti data yang dikumpulkan diuraikan secara deskriptif dan dalam menarik kesimpulan tidak menggunakan perhitungan atau rumus-rumus seperti matematika.

PEMBAHASAN

1. Keabsahan jual beli tanah tanpa dilakukan dihadapan notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

Jual beli tanah merupakan salah satu aktivitas manusia yang sudah biasa dilakukan ditengah-tengah masyarakat. Untuk menjamin rasa keadilan dan kepastian hukum di tengah-tengah masyarakat maka pemerintah negara republik Indonesia memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria.

Istilah agraria berasal dari bahasa Yunani, Ager yang berarti ladang atau tanah. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.⁵

A. Pengertian hukum agraria secara luas adalah

² Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Ind., Jakarta, 1994, hlm 11.

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2004, hlm 82

⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rahawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 114.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal. 5

sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu yang meliputi : hukum tanah, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi), hukum air (hukum pengairan), yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas air, hukum pertambangan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, kehutanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas hutan dan hasil hutan, hukum perikanan, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang

B. Pengertian hukum agraria secara sempit ialah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah.⁶

Dalam kaidah hukum perdata yang berlaku di Indonesia jenis-jenis benda telah dibedakan menjadi beberapa macam diantaranya ada yang disebut dengan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Perbedaan antara benda bergerak dan benda tidak

bergerak telah memberikan beberapa konsekuensi atau akibat hukum diantaranya dari segi peralihan hak kepemilikan, benda bergerak dapat beralih kepemilikannya secara langsung sebagai contoh misalnya ketika seseorang melakukan jual beli kendaraan bermotor maka walaupun jual beli tersebut tidak terlebih dahulu dilakukan balik nama maka jual beli tersebut tetap sah. Akan tetapi berbeda halnya dengan jual beli sebidang tanah, dikarenakan tanah adalah termasuk dalam golongan benda tidak bergerak maka peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan secara langsung namun harus dengan balik nama.

Jual beli sebidang tanah merupakan aktivitas yang secara khusus telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan tertentu, sehingga ketika melakukan jual beli atas tanah harus mengikuti tata cara dan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa jual beli atas sebidang tanah tidak bisa dilakukan hanya secara lisan saja namun harus mengurus Akta Jual Beli (AJB) ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal demikian harus dilakukan untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap peralihan kepemilikan hak atas tanah. Dalam realita yang terjadi di Desa Mekarjaya Kecamatan Cikalong Kulon Kabupaten Cianjur masih banyak jual beli atas tanah yang dilakukan secara lisan yang kemudian hari akan berpotensi menimbulkan konflik dengan para ahli waris. Oleh sebab itu jual beli atas tanah harus dilakukan secara formal sehingga perpindahan hak kepemilikan atas tanah dapat berlangsung dengan sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁶ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta : Prestasi Pustakarya, 2004), hal. 3

2. Keabsahan jual beli tanah tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris.

Transaksi jual beli atas tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang seringkali dilakukan oleh masyarakat. Keabsahan suatu perjanjian harus ditentukan apakah perjanjian tersebut telah sesuai dengan syarat sah perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.⁷

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸ Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan.

Hukum bukan hanya memperhatikan apa saja yang ada di dalam benak ataupun hati seseorang,

yang diperhatikan oleh hukum adaah apa yang tertulis yang ada pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian tersebut.⁹

Persetujuan ahli waris memang bukan merupakan salah satu dari syarat sah perjanjian. Seseorang yang memiliki suatu benda memiliki hak yang penuh untuk melakukan peralihan kepemilikan terhadap benda tertentu. Sebagai contoh misalnya seseorang dapat menjual tanah yang ia miliki tanpa harus mendapatkan izin atau persetujuan dari ahli waris. Akan tetapi penulis berpandangan bahwa persetujuan dari ahli waris merupakan salah satu elemen terpenting dalam hal kelancaran terjadinya aktivitas jual beli. Hal itu disebabkan ahli waris merupakan penerus dari seseorang sehingga peran serta dari ahli waris tetap harus dilibatkan dalam rangka meminimalisir potensi sengketa yang bisa saja terjadi di kemudian hari. Melibatkan peran serta ahli waris tentu harus dilakukan agar antara penjual dan pembeli betul-betul sepakat dalam melakukan proses jual beli serta diharapkan ketika para ahli waris dilibatkan maka dikemudian hari para ahli waris tidak akan melakukan tuntutan atau gugatan terkait peristiwa jual beli yang terjadi.

KESIMPULAN

Berdasarkan peneliian yang penulis lakukan maka penulis memperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Peralihan kepemilikan benda tidak bergerak khususnya dalam hal ini sebidang tanah harus dilakukan dengan cara balik nama yaitu para pihak menghadap Pejabat Pembuat

⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagarfindo Perdasa, Jakarta, hlm. 63

⁸ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cetakan 20, Intermasa, Jakarta, hlm. 1

⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm.161

Akta Tanah untuk membuat akta jual beli yang kemudian akta jual beli tersebut menjadi dasar untuk terbitnya sertifikat hak milik bagi sang pembeli.

2. Persetujuan ahli waris bukanlah menjadi syarat sah dari suatu perjanjian akan tetapi persetujuan ahli waris menjadi elemen terpenting dalam kelancaran proses jual beli atas tanah sehingga diharapkan di kemudian hari tiak terjadi konflik atau sengketa yang disebabkan oleh tuntutan atau gugatan ahli waris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
Tentang Pokok-Pokok Agraria

DAFTAR PUSTAKA

Sumber buku

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2004.

Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Perdasa, Jakarta.2008

Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan di Indonesia*, Jakarta : Prestasi Pustakarya, 2004.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rahawali Pers, Jakarta, 2006

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2005.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo, Jakarta.2010

Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Ind., Jakarta, 1994.

Subekti, *Hukum Perjanjian* cetakan 20, Intermedia, Jakarta, 2002

Sumber Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945