

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Makhluk hidup memiliki hubungan yang erat dengan alam, salah satunya adalah tanah. Tanah menjadi media bagi makhluk hidup untuk melakukan berbagai aktivitas, seperti pembangunan tempat tinggal, tempat usaha, pendidikan, dan hiburan. Sektor pertanahan juga memberikan kontribusi besar terhadap kegiatan ekonomi.

Tanah subur di Indonesia mendukung sektor pertanian dan perkebunan. Produk hasil pertanian tersebut tidak hanya memenuhi kebutuhan domestik, tetapi juga menjadi sumber utama ekonomi nasional melalui ekspor rempah-rempah ke berbagai negara.

Jumlah penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan dalam satu dekade terakhir. Berdasarkan data sensus tahun 2010 hingga 2020, penduduk Indonesia bertambah menjadi 270,20 juta jiwa, dengan kenaikan sebesar 32,56 juta jiwa¹.

Peningkatan jumlah penduduk ini berdampak langsung pada kebutuhan akan tanah. Berbagai kebutuhan seperti tempat tinggal, fasilitas umum, perindustrian, hingga tempat wisata terus meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk. Situasi ini mendorong negara untuk memberikan perlindungan hukum atas hak-hak warga negara terhadap

¹Arinda Puspita Sari, dkk. "Analisis Masalah Kependudukan di Indonesia". *Journal of Economic Education*. Vol. 2. No. 1. 2023. hlm. 30.

kepemilikan tanah melalui Undang-Undang Dasar 1945. Permintaan tanah yang tinggi sering kali menimbulkan berbagai permasalahan. Ketidakseimbangan antara permintaan dan ketersediaan tanah memicu alih fungsi lahan yang tidak terkendali, kenaikan harga tanah yang signifikan, dan meningkatnya potensi sengketa.

Salah satu mekanisme yang digunakan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan tanah adalah melalui proses jual beli. Proses ini menjadi bentuk peralihan hak atas tanah yang diatur oleh hukum nasional maupun hukum adat.

Jual beli tanah harus dilakukan sesuai dengan syarat-syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan ini mencakup adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal². Prinsip terang dan tunai yang berlaku dalam hukum adat juga menjadi elemen penting dalam proses jual beli tanah. Transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan pembayaran secara langsung.

Tanah yang telah memiliki sertifikat memerlukan proses balik nama untuk memastikan legalitas kepemilikan secara sah. Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa peralihan hak milik atas tanah hanya sah apabila dilakukan sesuai peraturan

²Desvia Winandra dan Hanafi Tanawijaya. "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta Bersama dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/PDT.G/2019/PN.LBT)". *Jurnal Hukum Adigama*. Vol. 3. No. 2. 2020. hlm. 4.

pemerintah³. Keabsahan perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat harus dijamin melalui prosedur resmi untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Sengketa sering kali muncul dalam praktik jual beli tanah, terutama pada transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan. Kasus serupa terjadi di Kecamatan Soasio, Kota Tidore Kepulauan, Provinsi Maluku Utara, yang melakukan perjanjian transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan seluruh ahli waris sehingga menyebabkan timbulnya sengketa.

Ada beberapa pihak yang dirugikan dalam perjanjian tersebut. Kasus ini muncul ketika salah satu pihak yaitu pembeli mengajukan permohonan balik nama atas sertifikat tanah yang masih atas nama penjual, akan tetapi langkah tersebut tidak dapat dilakukan sebab adanya beberapa tahap yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku⁴.

Pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut yaitu seluruh ahli waris yang sah juga merasa sangat dirugikan, sebab adanya transaksi jual beli tanah warisan tanpa melibatkan seluruh ahli waris yang sah. Pembeli didalam keterangannya pada saat persidangan merasa dirugikan karena dirinya telah melakukan seluruh kewajibannya sebagai pembeli yang beritikad baik.

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik menjadi salah satu aspek yang sangat penting untuk diperhatikan. Pemerintah perlu memastikan bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai peraturan yang

³Widodo Dwi Putro, dkk. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. e-book. Jakarta: LeIP. 2000. hlm. 14.

⁴Putusan Pengadilan Tinggi No. 2/Pdt.G/2024/PN Sos.

berlaku, termasuk melalui proses balik nama yang sah. Langkah ini tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mencegah konflik yang dapat merugikan berbagai pihak⁵.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan ahli waris. Penelitian juga bertujuan untuk mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul akibat permasalahan tersebut guna memberikan pemahaman yang lebih mendalam terkait perlindungan hukum dalam jual beli tanah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang diangkat dalam skripsi ini telah dirangkum beberapa pertanyaan dalam rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul akibat peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa persetujuan ahli waris?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis keabsahan peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris.

⁵*Ibid.* hlm. 40.

2. Untuk menganalisis mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul akibat peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa persetujuan ahli waris.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang penulis harapkan dengan dilakukannya penelitian ini adalah, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang Ilmu Hukum terkait analisis hukum terhadap sengketa peralihan hak dalam hal jual beli tanah di bawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat luas terkait analisis hukum terhadap sengketa peralihan hak dalam hal jual beli tanah di bawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris. Berdasarkan penelusuran, belum ada penelitian sebelumnya yang secara spesifik mengangkat topik ini, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan sudut pandang baru terhadap analisis hukum terkait sengketa peralihan hak jual beli tanah di bawah tangan yang melibatkan ahli waris. Untuk memastikan

orisinalitas, peneliti membandingkan penelitian ini dengan beberapa penelitian yang memiliki topik serupa namun fokus dan cakupan berbeda, di antaranya:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Valen Thalia 'Ala Rosyadi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dengan judul "Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)". Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana proses balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di Grobogan beserta akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dan data penelitian diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber serta melakukan studi kepustakaan. Dari hasil analisis dalam penelitian ini, pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah dilakukan dengan mendatangi Kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan membawa persyaratan yang dibutuhkan. Proses selanjutnya adalah dibuatkannya Akta Jual Beli oleh PPAT, kemudian PPAT menyerahkan akta jual beli beserta berkas lainnya ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat. Pihak Badan Pertanahan akan melakukan pencoretan dan penulisan nama pemegang hak yang lama akan diganti oleh pemegang hak yang baru (pembeli). Faktor yang menghambat masyarakat di Grobogan dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah yaitu kurangnya kesadaran di masyarakat, biaya yang cukup

mahal, urusan yang memakan waktu cukup lama, rasa saling percaya karena lebih memilih jual beli secara adat. Adapun akibat hukum jika tidak melakukan balik nama yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan tidak dapat didaftarkan serta tidak dapat memperoleh tanda bukti hak secara yuridis yaitu sertifikat yang berlaku sebagai alat bukti kuat⁶.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Via Fusita Dewi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)”. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menjawab permasalahan mengenai kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menganalisis pertimbangan hukum putusan hakim Pengadilan Negeri Demak terhadap Putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN. Dmk. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis sosiologis dan data penelitian diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum. Dari hasil analisis dalam penelitian ini menunjukkan kekuatan hukum akta dibawah tangan pada perjanjian jual beli atas tanah dengan sertifikat hak milik pada putusan No. 34/Pdt.G/2020/PN. Dmk adalah sah dan memiliki kekuatan hukum. Hal tersebut dibuktikan dari dalil posita gugatan, alat bukti dan fakta-fakta yang dibenarkan oleh para pihak. Analisis putusan perkara No.

⁶Valen Thalia ‘Ala Rosyadi. “Problematika Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Tanpa Akta Jual Beli (Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Grobogan)”. *Skripsi* Fakultas Syariah dan Hukum. Universitas Islam Negeri Walisongo. Semarang. 2021. hlm. 15.

34/Pdt.G/2020/PN. Dmk majelis hakim memberi izin kepada Penggugat untuk menghadap PPAT guna menandatangani Akta Jual Beli hak atas tanah mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dengan verstek dengan menggunakan teori keseimbangan. Hakim juga telah menelaah dengan baik isi pasal 125 HIR terutama pada butir ke 3 dan 5, dengan memutus mengabulkan petitum penggugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadiran penggugat saja. Hakim juga telah memperhatikan kekhususan jual beli tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)⁷.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Indriwany Kabel, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim dengan judul “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Jual Beli Tanah Melalui PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)”. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menjelaskan penilaian keabsahan akta jual beli dari PPATS oleh BPN dan solusi terhadap problematika keabsahan akta jual beli dari PPATS. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris dan data penelitian diperoleh dengan melakukan wawancara kepada Staf BPN Ngawi dan melakukan studi literatur. Dari hasil analisis dalam penelitian ini menunjukkan penilaian BPN Ngawi terkait keabsahan Akta Jual Beli dari PPATS adalah akta tanah yang merupakan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, serta akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang telah dibuat

⁷Via Fusita Sari. “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Akibatnya dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)”. Skripsi Fakultas Hukum. Universitas Islam Sultan Agung. Semarang. 2020. hlm. 23.

oleh pejabat yang berwenang. Pejabat yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta tanah adalah PPAT atau PPAT Sementara. Sehubungan dengan keabsahan hukum akta tanah yang dibuat oleh camat selaku PPAT Sementara memiliki keabsahan dan kekuatan hukum yang sama dengan PPAT⁸.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizki Rizqullah, Fakultas Hukum Universitas Batanghari dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Barat”. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah dibawah tangan di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan untuk mengetahui bagaimana penyelesaian peralihan jual beli tanah dibawah tangan pada masyarakat Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris dan data penelitian diperoleh dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul. Dari hasil analisis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan jual beli tanah dibawah tangan pada masyarakat Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Jabung Barat terjadi karena terdapat beberapa pihak yang tidak percaya dengan proses peralihan tanah yang resmi dan legal, sehingga pihak tersebut lebih memilih untuk melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan dengan harapan dapat menghindari masalah yang

⁸Indriwany Kabela. “Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan Jual Beli Tanah Melalui PPATS (Studi Kasus di BPN Ngawi Jawa Timur)”. *Skripsi* Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim. Malang. 2023. hlm. 19.

terjadi dikemudian hari yang dapat merugikan semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan maupun transaksi⁹.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Jovi Agansa Putra, Fakultas Hukum Universitas Jambi dengan judul “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci”. Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui faktor apa yang menyebabkan masyarakat masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci, dan bagaimana akibat hukum dari peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli di bawah tangan di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci menurut perspektif Hukum Agraria Nasional. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris dan data penelitian diperoleh dengan melakukan wawancara atau membuat daftar kuesioner baik terstruktur maupun tidak terstruktur dengan responden sampel di Kabupaten Kerinci, serta melakukan studi dokumen terkait penelitian yang dilakukan. Dari hasil analisis dalam penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci dilakukan dengan unsur terang dan tunai berdasarkan ketentuan desa setempat. Penyebab masyarakat sekitar melakukan jual beli tanah di bawah tangan yaitu proses jual beli melalui PPAT membutuhkan waktu yang lama, biaya yang dikeluarkan cukup mahal, dan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang peralihan hak atas tanah. Akibat hukum dari praktek jual beli atau

⁹Muhammad Rizki Rizqullah. “Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Renah Mendaluh Kabupaten Tanjung Barat”. *Skripsi* Fakultas Hukum. Universitas Batanghari. Jambi. 2023. hlm. 27.

peralihan hak milik atas tanah melalui bawah tangan masih banyak terjadi di Desa Lolo Gedang dan Desa Pasar Kerman Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci adalah tidak sah secara hukum karena tidak memiliki kepastian hukum dari jual beli tersebut karena peralihan hak milik atas tanah melalui bawah tangan tidak memenuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah (Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)¹⁰.

6. Penelitian yang dilakukan oleh M. Zulvan Sulaiman, Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Raden Intan dengan judul "Penyelesaian Sengketa Atas Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu)". Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim berdasarkan dalam memutuskan sengketa jual beli tanah yang masih dalam kewenangan ahli waris dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu serta untuk mengetahui pandangan hukum Islam dan hukum positif terkait sengketa jual beli tanah dalam kewenangan ahli waris dalam putusan Nomor 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian pustaka (Library Research) yang dilakukan pada surat putusan Pengadilan Negeri Kotabumi Nomor: 16/Pdt.G/2017/PN.Kbu. Dari hasil analisis dalam penelitian ini diketahui bahwa hakim menggunakan teori pendekatan seni dan intuisi yaitu Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari

¹⁰Jovi Agansa Putra. "Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli di Bawah Tangan di Kecamatan Bukit Kerman Kabupaten Kerinci". *Skripsi* Fakultas Hukum. Universitas Jambi. 2021. hlm. 34.

hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar bagi setiap para pihak dalam perkara perdata, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara, dan berdasarkan Hukum Islam dan Positif, warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah berupa tanah belum kepemilikan penuh dari barang tersebut karena belum adanya putusan penetapan ahli waris¹¹.

7. Penelitian yang dilakukan oleh Ghina Nadiannisa' Nur Muhammad, Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)". Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis legal reasoning hakim dalam memutuskan perkara jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pembeli dalam transaksi tanah tersebut. Peneliti dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang disusun menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan sejarah. Dari hasil analisis dalam penelitian ini diketahui bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung yang

¹¹M. Zulvan Sulaiman. "Penyelesaian Sengketa atas Jual Beli Tanah yang Masih dalam Kewenangan Ahli Waris Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabumi)". *Skripsi* Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Raden Intan. 2022. hlm. 21.

mengikuti putusan majelis hakim tingkat banding menimbang bahwa jual beli atas objek sengketa yang terjadi antara Slamet Mangoendihardjo dan Hardjopawiro pada tahun 1938 ialah sah berdasarkan alat bukti yang ada. Dengan demikian, tindakan Hardjopawiro dan ahli warisnya yang menjual objek tanah kepada para tergugat termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata. Pendapat hakim dalam hal ini adalah tepat. Selain itu, hakim memutuskan kurangnya pihak yang diajukan sebagai pihak tergugat, yakni ahli waris Hardjopawiro dan Salamah. Oleh karena ahli waris Hardjopawiro sebagian besar telah meninggal, maka dapat menunjuk ahli waris lain yang masih hidup. Sementara Salamah yang menguasai tanah, ia tetap mewarisi peninggalan ibunya walaupun tidak memiliki hubungan dengan Slamet. Hal tersebut terjadi apabila Ibu Salamah (Mundjijah) dan Slamet pada saat transaksi tanah telah menikah. Apabila belum menikah, maka Salamah dapat ditarik sebagai pihak tergugat karena tidak memiliki hak menguasai tanah tersebut. Ahli waris pengganti dari Slamet Mangoendihardjo berhak atas perlindungan hukum sebab syarat-syarat keabsahan jual beli tanah telah terpenuhi, sedangkan para pembeli lainnya hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak sebab tidak terpenuhi syarat tersebut. Para Penggugat tidak dapat serta merta menyuruh keluar Tergugat untuk keluar dari objek sengketa, sebab tanah tersebut telah dihuni puluhan tahun oleh para pembeli Hardjopawiro yang mungkin tidak mengetahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepada Slamet Mangoendihardjo. Sementara itu,

para tergugat belum pernah merasa diberikan peringatan oleh Para Penggugat dan keluarganya. Dari ketiga putusan yang dianalisis, hasilnya ketiga putusan tersebut belum sepenuhnya mencerminkan keadilan substantif berdasarkan hasil pengukuran menggunakan parameter keadilan. Sementara untuk keadilan prosedural, Mahkamah Agung sebagian besar parameter keadilan prosedural sudah dipenuhi¹².

Skripsi yang dilakukan oleh penulis mengkaji tentang Sengketa Keabsahan Peralihan Hak dalam Jual Beli Tanah di Bawah Tangan tanpa Sepengetahuan Ahli Waris. Perbedaan terdapat pada pelaku yang terikat dalam suatu perjanjian jual beli di bawah tangan yang tidak sesuai dengan prosedur hukum terkait dengan jual beli tanah di bawah tangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis keabsahan peralihan hak dalam jual beli tanah dibawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris serta untuk menganalisis akibat hukum jika salah satu pihak tidak prosedur terkait peralihan hak dalam hal jual beli. Objek penelitian dalam penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya. Penelitian ini memiliki objek penelitian yang berfokus pada analisis hukum terhadap sengketa peralihan hak dalam hal jual beli tanah dibawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris dan akibat hukum jika salah satu pihak tidak sesuai prosedur terkait peralihan hak dalam hal jual beli.

¹²Ghina Nadiannisa' Nur Muhammad. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli dalam Jual Beli Tanah Secara di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2712 K/PDT/2019)". *Tesis* Fakultas Hukum. Universitas Islam Indonesia. 2021. hlm. 14.

F. Kerangka Teori

1. Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian atau perikatan terjadi ketika adanya hubungan hukum antar subjek hukum dimana adanya dua orang saling berjanji bersama-sama untuk melakukan hal tertentu. Perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari contohnya perjanjian jual beli. Disebutkan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli yaitu kegiatan dimana pihak yang memiliki tanah, yang disebut penjual, mengikatkan diri dan berjanji dalam memberikan atau menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain yang disebut pembeli, dimana pembeli selanjutnya melakukan pembayaran kepada penjual”. Sementara itu, dalam hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil. Hal tersebut berarti penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak yang dipenuhi agar terjadinya suatu perjanjian.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli atau dapat disebut PPJB terdapat asas-asas selama proses perjanjian pengikatan jual beli terjadi. Asas PPJB di antaranya terdapat kepastian hukum, terdapat teori perlindungan hukum kuat, terdapat asas kebebasan dalam menjalankan kontrak, terdapat itikad baik, serta terdapat proposional yang seimbang¹³. Proses perjanjian jual beli umumnya akan didampingi atau dibantu oleh seorang ahli seperti notaris sebagai penyedia fasilitas hukum yang akan menjadi penengah dalam proses jual beli hak atas tanah antar pihak penjual dan pihak pembeli. Notaris atau PPAT yang nantinya akan mengatur terkait

¹³Arjuna Purama Putra dan Febrianus Adi Nggala. “Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata”. Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa. Vol. 1. No. 2. 2021. hlm. 170.

ketetapan hukum tentang kepemilikan serta membantu proses pembuatan akta tanah kepemilikan secara legal dan sah.

Apabila selama proses pembuatan akta tanah sedang berlangsung, maka tanah pada wilayah yang bersangkutan dianggap belum bersertifikat. Salah satu syarat agar memperoleh dan memenuhi sertifikat atas tanah yang sah secara hukum yaitu perjanjian pengikatan jual beli atau sering disebut PPJB¹⁴.

2. Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Peralihan hak milik atas tanah dari satu pihak ke pihak lainnya dapat melalui 2 (dua) bentuk, yaitu beralih atau dialihkan. Beralih berarti hak milik atas tanah berpindah dari pemiliknya kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum berupa pemilik tanah telah meninggal dunia. Dialihkan berarti perpindahan hak milik atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang disebabkan adanya perbuatan hukum salah satunya berupa jual beli tanah¹⁵. Diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa “Hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

Perbuatan hukum jual beli tanah dilakukan oleh kedua pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT berarti telah memenuhi sifat terang dan tunai. Akta yang telah ditandatangani pihak penjual dan pihak pembeli menjadi bukti bahwa benar telah dilakukan peralihan hak atas tanah. Untuk mendapatkan tanda bukti yang lebih kuat dan lebih luas pembuktiannya,

¹⁴*Ibid.* hlm. 170.

¹⁵Hinda Warda Sakinah, dkk. “Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hak Milik Terkait Pendaftaran Tanah”. Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum. 2022. hlm. 36.

peralihan hak milik atas tanah didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Khususnya pada daerah pedesaan yang terdapat kekurangan PPAT dan Camat atau Kepala Desa belum ditunjuk sebagai PPAT Sementara, masih banyak masyarakat daerah setempat yang melakukan jual beli tanah tanpa akta PPAT atau akta dibawah tangan yang dibuat para oleh kedua pihak namun dilakukan di hadapan Camat/Kepala Desa/Suku¹⁶. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum perpindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT” menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan akta otentik. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, “Akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”.

Akta dibawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Syarat pokok yang harus dipenuhi agar suatu tulisan bernilai sebagai akta di bawah tangan adalah harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil¹⁷.

¹⁶*Ibid.* hlm. 37.

¹⁷*Ibid.* hlm. 38.

3. Pewarisan

Pasal 833 KUHPerdara mengatur bahwa ketika seseorang meninggal dunia, seluruh hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang diatur dalam hukum waris. Hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan dan memberikan barang-barang harta benda (materiil) dan barang-barang yang tak berwujud (immateriil) dari satu angkatan manusia atau generasi kepada turunannya¹⁸. Unsur esensial dari hukum waris ialah seorang ahli waris selaku orang yang memiliki kepentingan atas peristiwa wafat atau meninggalnya seseorang berhubung dengan adanya suatu harta peninggalan.

Dalam hukum adat waris, anak bukan merupakan ahli waris utama apabila ditinjau dari sistem kekerabatan unilateral (patrilineal dan matrilineal) dan bilateral (parental). Pembagian waris terdiri atas ahli waris dari keluarga utama yaitu ayah, ibu, suami atau istri, anak laki-laki dan 11 orang dari pihak perempuan¹⁹.

Proses pengalihan harta warisan berupa hak atas tanah kerap menjadi permasalahan kompleks dalam suatu hubungan. Proses perjanjian jual beli atas tanah waris sebaiknya dilakukan ketika harta atau tanah tersebut telah dilakukan pembagian guna memberikan kepastian hukum dengan tercapainya seluruh syarat sah perjanjian serta guna melindungi pembeli dari penjual yang tidak beritikad baik. Permasalahan terkait harta

¹⁸Sigit Sapto Nugroho. Hukum Waris Adat di Indonesia. Cetakan pertama. Solo: Pustaka Iltizam. 2016. hlm. 17.

¹⁹Raditia Fadillah Akbar dan Taufiq Hidayat. "Pembagian Warisan Menurut Syariat Islam dengan Basis Pengetahuan Menggunakan PROLOG". Prosiding Automata. Vol. 2. No. 2. 2021. hlm. 5.

kekayaan termasuk perbuatan hukum peralihan hak telah diatur dalam KUHPerdara. Selain itu, pembagian harta warisan berupa tanah juga telah diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk mempermudah proses pemindahan kepemilikan tanah yang telah terdaftar, penting untuk menyampaikan kepada Kantor Pertanahan atas semua dokumen yang dibutuhkan, termasuk sertifikat tanah yang relevan, surat kematian pemilik yang sah, dan bukti tertulis wasiat yang menunjukkan klaim ahli waris atas aset tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yuridis, yaitu penelitian yang berfokus pada analisis dokumen hukum dan peraturan perundang-undangan terkait kasus yang dikaji. Penelitian ini menggunakan pendekatan yang sistematis untuk menganalisis keabsahan peralihan hak dalam jual beli tanah di bawah tangan tanpa persetujuan ahli waris. Model penelitian normatif atau dapat disebut penelitian hukum doktrinal merupakan suatu penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut pengonsep dan/atau sang pengembangnya²⁰.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan langkah sistematis yang digunakan untuk menganalisis permasalahan hukum. Sesuai dengan pedoman, pendekatan yang digunakan meliputi:

²⁰M. Syamsudin. *Mahir Meneliti Studi Permasalahan Hukum*. Jakarta: Kencana. 2021. hlm. 51.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Dilakukan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria dan peraturan lain terkait jual beli tanah serta hukum waris. Pendekatan ini bertujuan untuk menemukan norma hukum yang berlaku atas kasus yang dikaji²¹.
- b. Pendekatan kasus (*case approach*). Digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa peralihan hak jual beli tanah di bawah tangan tanpa persetujuan ahli waris²². Fokus utama adalah *ratio decidendi* atau pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara tersebut.
- c. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dilakukan dengan menelaah konsep-konsep hukum dan doktrin yang relevan untuk mendukung analisis serta pemahaman terhadap keabsahan peralihan hak dan mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul²³.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan hal utama yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini. Penelitian ini secara khusus mengkaji keabsahan hukum dari peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan tanpa persetujuan ahli waris. Penelitian ini juga mempelajari mekanisme penyelesaian sengketa yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan jual

²¹Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.

²²Philipus M. Hadjon. *Pengkajian Putusan Pengadilan: Ratio Decidendi dalam Sistem Hukum Indonesia*. Cetakan kedua. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2018. hlm. 27.

²³Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum: Suatu Pengantar*. Cetakan ketiga. Bandung: Alumni. 1986. hlm. 45.

beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku seperti pada satu kasus serupa yang juga menjadi objek penelitian ini, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Utara, Putusan No. 2/Pdt.G/2024/PN Sos. Kajian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang mendalam mengenai penerapan hukum dalam kasus-kasus yang berkaitan dengan jual beli tanah di bawah tangan serta memberikan solusi atas permasalahan hukum yang timbul.

4. Subyek Penelitian

Subyek penelitian yang digunakan dalam skripsi ini meliputi:

1. Pembeli dan penjual
2. Kepala seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan Kota Tidore Kepulauan Provinsi Maluku Utara

5. Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian terdiri atas dua jenis:

a. Data primer

Data ini diperoleh langsung dari wawancara dengan subjek penelitian, yaitu penjual, pembeli, dan pejabat terkait di bidang pertanahan.

b. Data sekunder

Data sekunder meliputi:

- a) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan seperti:

(1) Undang-Undang Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

- (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
 - (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - (5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
 - (6) Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 1495 K/Pdt/2014.
 - (7) Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan No. 123/Pdt/2016.
 - (8) Pengadilan Tinggi Maluku Utara, Putusan No. 2/Pdt.G/2024/PN Sos.
- b) Bahan hukum sekunder, yaitu buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan artikel hukum yang relevan.
 - c) Bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum dan ensiklopedia yang digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas konsep-konsep hukum.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini adalah studi dokumen dan studi kepustakaan.

- a. Studi dokumen atau dapat disebut kajian dokumen adalah teknik pengumpulan data dalam rangka memperoleh informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Dokumen sebagai salah satu objek penelitian mengandung informasi atau keterangan di dalamnya yang dapat dijadikan sebagai dasar untuk menjawab, menjelaskan dan memecahkan masalah penelitian²⁴.
- b. Studi pustaka atau studi literatur adalah metode pengumpulan data sekunder dengan cara melakukan kegiatan membaca, mencatat, mengkaji, dan mengolah data yang telah dikumpulkan. Studi pustaka bertujuan untuk mengungkapkan berbagai teori-teori yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti sebagai bahan rujukan dalam pembahasan hasil penelitian²⁵.

7. Analisis Data

Analisis data dalam skripsi ini menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif. Analisis data kualitatif yang bersifat deskriptif adalah menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan dengan tujuan untuk memberikan gambaran objektif mengenai masalah penelitian berdasarkan data dan variabel yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti²⁶.

Analisis data kualitatif artinya peneliti memilah, mengorganisasikan data yang didapatkan dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Tidore Kepulauan, Provinsi Maluku

²⁴*Ibid. hlm. 144.*

²⁵*Ibid. hlm. 145.*

²⁶*Ibid. hlm. 143.*

Utara. Hasil data tersebut selanjutnya dilakukan analisa lebih lanjut, diolah, kemudian membuat kesimpulan yang berdasar peraturan perundang-undangan, literatur, dengan keterangan di lapangan.

Berdasarkan hal tersebut maka peneliti dapat menarik kesimpulan mengenai analisis hukum terhadap sengketa peralihan hak dalam hal jual beli tanah dibawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris dan akibat hukum jika salah satu pihak tidak sesuai prosedur terkait peralihan hak dalam hal jual beli.

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran terkait arah dan tujuan penulisan skripsi ini, penulis akan menjelaskan secara garis besar kerangka dari skripsi yang dibuat dengan rincian sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, definisi operasional, dan metode penelitian.

Bab II adalah tinjauan pustaka yang berisi tinjauan umum dan perspektif hukum islam yang berkaitan dengan peralihan hak terkait jual beli tanah dibawah tangan tanpa diketahui ahli waris.

Bab III adalah hasil penelitian dan pembahasan yang menjawab rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini yaitu tentang analisis hukum terhadap sengketa peralihan hak dalam hal jual beli tanah dibawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris dan akibat hukum jika salah satu pihak tidak sesuai prosedur terkait peralihan hak dalam hal jual beli.

Bab IV adalah penutup yang memuat kesimpulan dan saran terkait peralihan hak dalam hal jual beli tanah dibawah tangan tanpa sepengetahuan ahli waris dan akibat hukum jika salah satu pihak tidak sesuai prosedur terkait peralihan hak dalam hal jual beli.