

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak milik dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6.¹ Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu : Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum, Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli waris sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak atas tanah berisi data fisik dan data yuridis, esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang berisi salinan.²

¹ Urip Santoso, *Perolehan Hak atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group, 2015, hlm. 38

² Andrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 162

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar atau memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diberikan hak.³ Peralihan hak atas tanah berdasarkan pewarisan tanpa wasiat yang peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut hukum perdata pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.⁴

Peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat keterangan waris. Surat keterangan waris menjadi dasar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan AJB, PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan ditandatangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuannya (karena yang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Surat keterangan waris dicantumkan satu klausul bahwa semua keterangan yang

³ J. Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Surabaya, Laksbang Justitia, 2015, hlm. 119

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Universitas Trisakti, 2013, hlm. 329

diberikan berupa dokumen, surat, akta yang diperlihatkan dan keterangan serta dokumen, surat, akta yang dicantumkan dalam surat keterangan waris menjadi tanggung jawab para penghadap sendiri. Guna menjamin keadilan dalam pembagian harta warisan masing-masing yang berwujud bangunan atau tanah dapat ditaksir harganya yang dengan demikian keseluruhan harta warisan akan diketahui jumlah nilai nominalnya dan keseluruhan harta warisan tersebut kemudian dibagi menurut hak masing-masing ahli waris.

Dengan adanya sertifikat hak atas tanah tersebut maka pemegang hak dapat membuktikan kepada pihak ketiga bahwa ia adalah pemilik tanah bersangkutan. Disamping itu sertifikat hak atas tanah tersebut juga dapat dijadikan salah satu syarat bagi perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah kepada pihak ketiga. Girik sebenarnya bukan salah satu jenis sertifikat, girik hanya merupakan bukti surat pembayaran pajak atas suatu lahan yang merupakan bukti bahwa seseorang telah menguasai sebidang lahan. Lahan dengan status girik adalah lahan bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan. Jadi girik bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak tetapi hanya bukti merupakan bukti penguasaan atas suatu lahan dan pembayaran pajak atas tanah. Salah satu bukti pembayaran pajak tanah yang dikenal masyarakat adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan (PBB). Sertifikat suatu alat bukti, girik tidak kuat status hukumnya seperti sertifikat tetapi girik dapat dijadikan dasar untuk membuat sertifikat tanah. Jadi apabila akan mengadakan transaksi jual beli tanah

dengan alat bukti girik, maka harus dipastikan bahwa nama yang tertera di dalam dokumen girik harus sama dengan nama yang tertera dalam akta jual beli.⁵

Salah satu kasus yaitu di Desa Kedungdung Kabupaten Sampang :

1. Sepasang suami bernama bapak pahri dan istri bernama ibu sumi dan mereka dianugerahi 3 anak yang bernama Mukarromah, Karimah dan Hanah dan mereka meninggal dunia dengan meninggalkan tanah seluas 300 m².
2. Tanah seluas 300 m² akan diwariskan kepada para ahli waris yaitu : Mukarromah, Karimah dan Hanah yang merupakan ahli waris. Serta bukti kepemilikan tanah berupa dokumen letter C.
3. Selang beberapa waktu Mukarromah menjual tanah tersebut kepada H. Salehuddin selaku pembeli tanah seluas 300 m² dengan harga yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam jual beli tanah warisan harus dibuat pernyataan para ahli waris.
4. Setelah terbit sertifikat atas nama H. Salehuddin dan tanah tersebut sudah beralih kepemilikan kepada H. Salehuddin. Karimah dan Hanah baru mengetahui bahwa tanah seluas 300 m² telah dijual oleh Mukarromah, bahkan Karimah dan Hanah tidak dimintai persetujuan untuk menjual tanah seluas 300 m² tersebut.

Menjadi hal menarik untuk diteliti yaitu jual beli tanah tanpa persetujuan dari para ahli waris maka dari itu skripsi ini berjudul “ **Jual Beli Tanah Tanpa**

⁵ J. Andy Hartanto, *Op.Cit*, hlm. 67

Persetujuan Dari Para Ahli Waris di Desa Moktesareh Kecamatan Kedundung Kabupaten Sampang”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli tanah tanpa persetujuan para ahli waris lainnya di Desa Moktesareh Kecamatan Kedundung Kabupaten Sampang?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa tanah warisan yang dapat diajukan para ahli waris lainnya?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk memperoleh kejelasan pelaksanaan jual beli tanah tanpa persetujuan para ahli waris lainnya di Desa Moktesareh Kecamatan Kedundung Kabupaten Sampang.
2. Untuk memperoleh kejelasan upaya penyelesaian sengketa tanah warisan yang dapat diajukan para ahli waris lainnya.

1.4 Kegunaan Penulisan

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan menambah wacana tentang ilmu hukum mengenai hukum agraria khususnya.
 - b. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan untuk peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik yang sama.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

- b. Diharapkan dapat memberikan bagi para pihak dan khususnya bagi kalangan PPAT sementara dalam menjalankan peran dan tugasnya transaksi jual beli tanah.
- c. Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka melaksanakan jual beli tanah, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau konflik dalam pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan prosedur yang benar dan mendapatkan kepastian hukum.

1.5 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian untuk mempertahankan gagasan penelitian skripsi yang berjudul “Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan Dari Para Ahli Waris (Studi Kasus di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang)” Adanya penelitian sebelumnya sangat membantu dalam memberikan sumbangan pemikiran dalam menyusun skripsi ini. Agar lebih mudah mengetahui penelitian sebelumnya, berikut disajikan dalam bentuk tabel.

Tabel 1.1 : Orisinalitas Penelitian Dan Korelasinya

No	Penelitian Sebelumnya	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil	Pembeda
1	Ni Made Eka Yanti Purnawan. Fakultas Hukum. Universitas Jember, 2014	Analisis yuridis mengenai penjualan harta waris berupa tanah tanpa persetujuan ahli waris yang	1. Apakah penjualan harta warisan berupa tanah adalah sah tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya ? 2. Apakah	Dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor. 27/Pdt.G/2013/P N.Blt. Alat bukti dari para pihak gugatan penggugat terhadap para	Perbedaan penelitian hukum ini dengan tiga penelitian hukum tersebut dapat diketahui dari pokok bahasan yang dibahas,

		lainnya (Studi kasus putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor. 27/Pdt.G/2013/PN.Blt)	pertimbangan hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian jual beli yang sah ?	tergugat mengajukan bantahan pada pokoknya para padahal jual beli antara penggugat dan tergugat VII telah dihadiri dan disetujui para tergugat namun tergugat masih mengajukan keberatan.	penelitian hukum yang ditulis oleh Ni Made Eka Yanti Purnawan lebih fokus pada Para tergugat mengajukan bantahan karena pada pokoknya tidak mengakui adanya jual beli akan tetapi ada salah satu tergugat mengakui jual beli tersebut.
2	Margareta Fery Putriana Ningtyas, Fakultas Hukum Universitas Jember, 2014.	Penjualan tanah atas sisa harta waris yang belum dibagi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 26/Pdt.G/2013/PN.Bdw)	1.Apakah boleh atau tidak seorang ahli waris menjual tanah sisa harta waris kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris yang lain? 2. bagaimana akibat hukum bagi ahli waris yang menjual tanah sisa harta waris kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris yang lain? 3.Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan No. 26/Pdt.G/2013 /PN.Bdw	Penelitian ini lebih fokus mengenai seorang ahli waris tidak berhak menjual tanah sisa harta waris kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris yang lain, tanah yang dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya karena sekarang yang memegang hak milik atas tanah tersebut para ahli waris yang sah Dalam pertimbangan hakim telah sesuai dengan hukum positif dengan pokok penjualan tanah atas sisa harta waris yang belum dibagi	Penelitian hukum dalam skripsi yang ditulis oleh Margareta Fery Putriana Ningtyas lebih menitik beratkan pada akibat hukum bagi ahli waris yang menjual tanah sisa harta waris kepada pihak lain tanpa persetujuan dari para ahli waris yang lain merupakan perbuatan melanggar hak subyektif para ahli waris yang lain. Sedangkan penelitian hukum dalam skripsi yang ditulis oleh Akh.

				tanpa persetujuan ahli waris yang lain.	Syarifuddin lebih menitik beratkan penyelesaian sengketa atau konflik yang diselesaikan melalui non litigasi dan litigasi di Desa Pakaan Laok Kecamatan Galis Kabupaten Bangkalan.
3.	Akh. Syarifuddin, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura, 2016.	Penyelesaian sengketa tanah hibah di Desa Pakaan Laok Kecamatan Galis Kabupaten Bangkalan	1. Bagaimana kewenangan kantor pertanahan kabupaten bangkalan dalam menyelesaikan sengketa tanah hibah di desa pakaan laok kecamatan galis kabupaten bangkalan ? 2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa tanah hibah di desa pakaan laok kecamatan galis kabupaten bangkalan?	Penelitian ini lebih fokus mengenai kantor pertanahan kabupaten bangkalan untuk kasus dan sengketa penyelesaian sengketa atau konflik melalui mediasi akan tetapi tidak tercapai dikarenakan salah satu pihak tidak datang pada saat pelaksanaan mediasi serta bentuk diselesaikan melalui non litigasi dan litigasi.	

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian adalah metode yang digunakan untuk mengkaji tentang rumusan masalah yang dipermasalahkan, berikut jenis dan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini, adalah sebagai berikut :

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yaitu menjelaskan

data yang ditemukan dalam suatu penelitian serta untuk mengetahui proses bekerjanya hukum masyarakat dan meningkatkan pengetahuan masyarakat tentang hukum.⁶ Alasan menggunakan jenis penelitian secara empiris dikarenakan untuk mengetahui dan mengamati secara langsung tentang jual beli tanah tanpa persetujuan dari ahli waris di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Metode penelitian hukum empiris ialah metode pendekatan fakta (*Fact Approach*) yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di suatu lingkungan masyarakat sebab penelitian hukum yang diambil ialah dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat⁷. Fakta yang ada di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang tentang jual beli tanah tanpa persetujuan para ahli waris.

1.6.3 Lokasi Penelitian

Lokasi yang dijadikan penelitian untuk penulisan skripsi ini di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang. Alasan memilih lokasi tersebut karna pada lokasi tersebut terdapat kasus yang menarik yaitu jual beli tanah tanpa persetujuan para ahli waris.

⁶Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 53.

⁷Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, Hlm 134

1.6.4 Data Penelitian

Data Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer, data sekunder antara lain sebagai berikut :

a. Data primer

Data primer adalah yang dihasilkan terutama dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam lingkungan masyarakat.⁸ Pengambilan data ini dilakukan di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang dengan melakukan wawancara terhadap pihak-pihak yang bersangkutan yaitu Mukarromah, Ahli waris yang tidak menyetujui yaitu karimah dan Hanah, Kepala Desa, PPATS serta H. Salehuddin selaku pembeli.³

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, penjelasan tersebut dapat berupa rancangan perundang-undangan hasil penelitian, buku-buku. Adapaun peraturan perundang-undangan dalam penelitian ini yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op.cit*, Hlm 156

3. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang tata cara pemberian dan pembatalan hak tanah negara dan hak pengelolaan.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan

Penulisan penelitian selain menggunakan aturan-aturan yang telah disebutkan juga menggunakan buku yang berkaitan dengan hukum agraria indonesia, kepemilikan tanah dan hukum waris dalam islam.

1.6.5 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian pada umumnya dikenal dengan menggunakan tiga jenis alat pengumpulan data yaitu studi kepustakaan (dokumen), pengamatan atau observasi serta studi lapang dari ketiga alat tersebut dapat digunakan masing-masing atau bersama-sama. Namun pada penulisan ini digunakan teknik pengumpulan data dengan studi lapang dan studi kepustakaan.

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini sebagai berikut :

a. Wawancara

Wawancara melakukan tanya jawab dengan narasumber yaitu : Mukarromah selaku penjual, Karimah dan Hanah selaku ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli, Kepala

Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang dan H. Salehuddin selaku pembeli serta PPATS. Wawancara dapat menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab dilakukan secara bebas yang penting penelitian mendapatkan data yang dibutuhkan.⁹ Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku dll

b. Telaah Kepustakaan

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini terdapat adanya kesenjangan antara Das Sollen adalah apa yang seharusnya hukum sebagai fakta hukum yang diungkapkan para ahli hukum dalam bentuk cita-cita bagaimana seharusnya dan Das Sein (apa yang ada dalam kenyataan) maka tidak cukup dengan dilakukan wawancara. Penelitian ini diperlukan telaah terhadap data kepustakaan yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan hasil penelitian. Pengumpulan data dengan menggunakan pendekatan ini dilakukan secara bertahap melalui beberapa literatur dan dokumen yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi dalam hal ini.

1.6.6 Analisis Data

Setelah dilakukan pengumpulan data baik data hukum primer dan data sekunder selanjutnya akan dilakukan analisis data dengan metode yang bersifat deskriptif maksudnya adalah bahwa penelitian dalam

⁹ *Ibid.* hlm. 161

menganalisis bermaksud untuk memberikan gambaran atau penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan.¹⁰ Kemudian data yang ditemukan dalam penelitian yaitu membahas mengenai permasalahan yang berada pada Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang terkait kasus yang terjadi disana serta data yang diperoleh dari hasil wawancara kepada Penjual, para ahli waris yang tidak menyetujui, kepala desa, PPATS, serta pembeli. Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu cara analisis dari hasil penelitian yang menghasilkan data Deskriptif Analisis,¹¹ metode analisis kualitatif dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Akan dilakukan analisis mengenai gambaran kasus yang telah terjadi di Desa Moktesareh Kecamatan Kedungdung Kabupaten Sampang.
- b. Memfokuskan penelitian pada kendala dan upaya dalam permasalahan yang telah terjadi
- c. Melakukan pemeriksaan keabsahan data dengan tujuan mengecek kebenaran data yang diperoleh dari wawancara.

¹⁰ Ibid, Hlm. 183

¹¹ Ibid, Hlm 192