



SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI
WARIS YANG CACAT MENTAL**

*The Land Trade Ownership by An Unauthorrized Person Agreement Legality of
A Mental Illnes Legacy*

AYUDYA RIZQI RACHMAWATI
NIM 140710101214

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**



SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI
WARIS YANG CACAT MENTAL**

*The Land Trade Ownership by An Unauthorrized Person Agreement Legality of
A Mental Illnes Legacy*

AYUDYA RIZQI RACHMAWATI
NIM 140710101214

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018

MOTTO

“Keyakinan harus dikuatkan dengan alasan. Ketika keyakinan jadi buta, dia akan mati”.¹

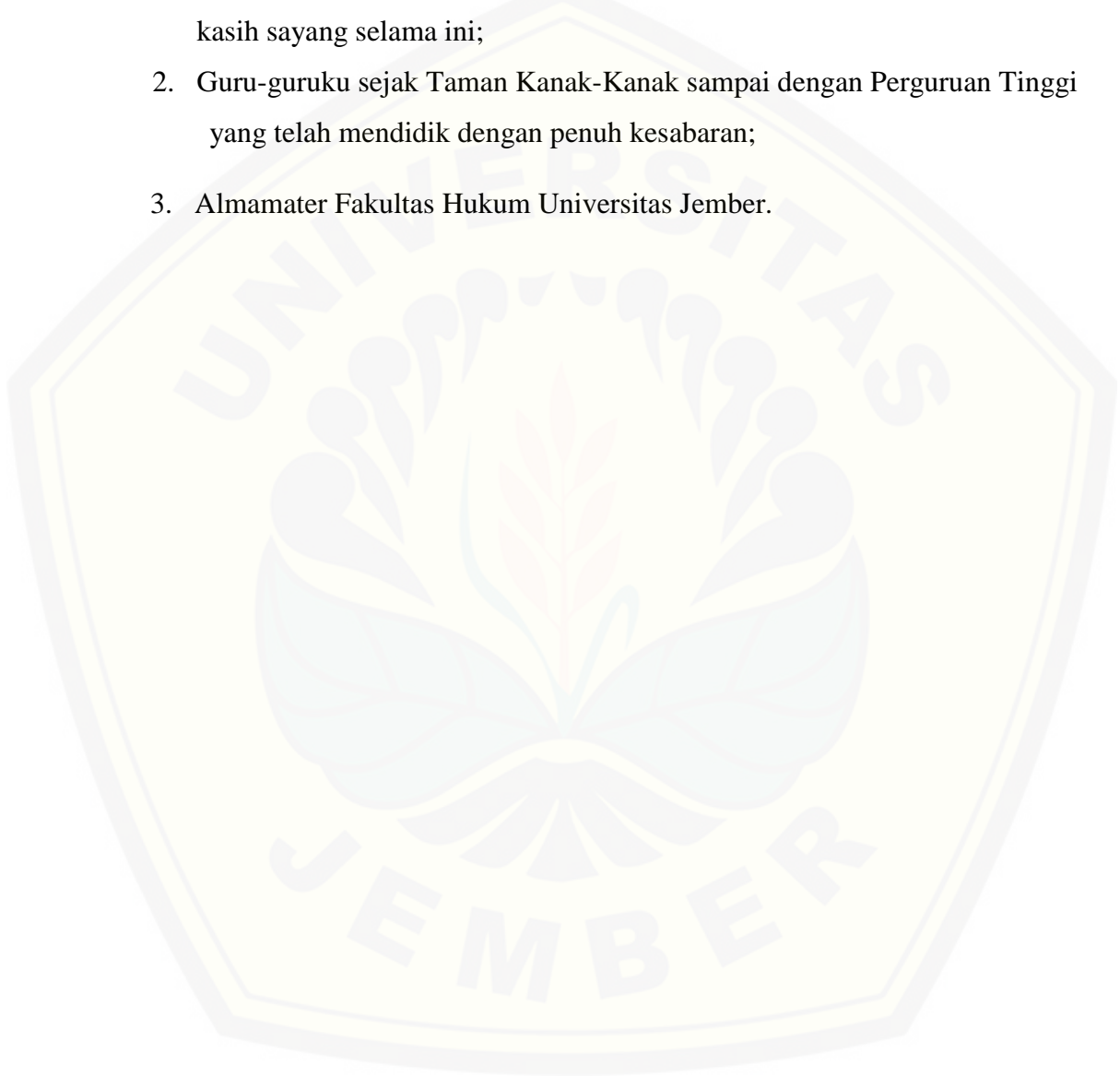


¹ Mahatma Gandhi.

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, saya persembahkan skripsi ini dengan segala cinta dan kasih kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ayahanda dan Mama tercinta, atas doa, dukungan, dan kasih sayang selama ini;
2. Guru-guruku sejak Taman Kanak-Kanak sampai dengan Perguruan Tinggi yang telah mendidik dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember.



PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI
WARIS YANG CACAT MENTAL**

*The Land Trade Ownership by An Unauthorrized Person Agreement Legality of
A Mental Illnes Legacy*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Jember

Oleh :

AYUDYA RIZQI RACHMAWATI
NIM 140710101214

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2018

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

Tanggal, 19 Januari 2018

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Prof.Dr.H.M.Khoidin., S.H., M.Hum..CN

NIP: 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,

Nanang Suparto S.H., M.H.

NIP: 19571121984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI
WARIS YANG CACAT MENTAL**

*The Land Trade Ownership by An Unauthorrized Person Agreement Legality of
A Mental Illnes Legacy*

Oleh :

**AYUDYA RIZQI RACHMAWATI
NIM. 140710101214**

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Prof.Dr.H.M.Khoidin., S.H., M.Hum.,CN.

Nanang Suparto, S.H.,M.H.

NIP: 196303081988021001

NIP: 19571121984031001

Mengesahkan

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

NIP: 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 19

Bulan : Januari

Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

NIP : 196010061989021001

Emi Zulaika, S.H., M.H.

NIP : 197703022000122001

Anggota Penguji,

Prof.Dr.H.M.Khoidin., S.H., M.Hum.,CN.

NIP: 196303081988021001

.....

Nanang Suparto, S.H., M.H.

NIP: 19571121984031001

.....

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **AYUDYA RIZQI RACHMAWATI**

Nim : **140710101214**

Fakultas/Program studi : **Hukum/Ilmu Hukum**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : “ **KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI WARIS YANG CACAT MENTAL** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan didalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 19 Januari 2018

Yang Menyatakan,

AYUDYA RIZQI. R.

NIM: 140710101214

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI WARIS YANG CACAT MENTAL”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, bantuan serta do'a dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof.H.M.Dr.Khoidin., S.H., M.Hum., CN. selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah berkenan memberikan nasehat dan ilmu yang bermanfaat dalam menyelesaikan skripsi ini dengan penuh tanggung jawab dan kesabaran;
2. Bapak Nanang Suparto, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota, yang telah berkenan memberikan nasehat dan ilmu yang bermanfaat dalam menyelesaikan skripsi ini dengan penuh tanggung jawab dan kesabaran;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., Ketua Penguji, yang telah banyak memberi pengarahan dalam penulisan hingga terselesaikannya skripsi ini;
4. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan demi perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H, selaku Pembantu Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;
7. Bapak Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Ibu Dr. Y A Triana Ohoiwutun, S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA)
9. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Ayah dan mama tercinta, terima kasih atas segala dukungan, kasih sayang, ketulusan, kesabaran, semangat serta do'a kepada penulis selama ini;
11. Saudara penulis, Nabila Anjani dan Mohammad Firdaus Mifta Andika yang telah memerikan dukungan semangat serta do'a kepada penulis;
12. Sahabat-sahabat penulis, Lintang, Hendra, Robi, Nanda, Dirga, Hesta, Aldina, Iqbal, Adhyaksa dan masih banyak lagi yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis;
13. Sahabat-sahabat Kos Namira, Elok, Yeni, Rara, dan Bilqis yang selalu memberikan semangat dan menemani;
14. Teman-teman Kelas Perdata Keluarga dan Waris, dan teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis;
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan banyak bantuan dan dorongan kepada penulis.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jember, 19 Januari 2018

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian jual beli merupakan bentuk peralihan hak yang paling banyak terjadi di dalam masyarakat. Jual beli dapat diartikan sebagai perjanjian timbal balik yaitu pihak yang satu sebagai penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tanah, tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi karena faktor hukum misalnya dengan cara penerusan dalam hal ini dicontohkan dengan peristiwa hukum yang berupa pewarisan, karena segala harta kekayaan seseorang dapat beralih menjadi harta warisan sejak orang tersebut meninggal dunia. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Selain itu Jual beli hak milik atas tanah juga harus memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat sah dan ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apabila syarat sahnya perjanjian dan ketentuan perjanjian jual beli atas tanah tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Pada kasus yang dikaji penulis jual beli hak milik atas tanah tersebut dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap tanah warisan yang dimiliki oleh ahli waris yang cacat mental. Kasus tersebut bermula ketika, saudara tertua dari ahli waris yang menderita cacat mental menjual tanah tegal dan sawah (warisan) peninggalan orang tuanya dengan alasan untuk memenuhi biaya hidup sehari-hari adiknya yang menderita gangguan jiwa. Tanah tegal dan sawah tersebut padahal merupakan bagian dari harta warisan yang diberikan oleh kedua orang tuanya untuk adiknya yang menderita cacat mental, sebagaimana yang pernah di ceritakan orang tuanya kepada beberapa kerabat sebelum meninggal. Pembagian harta tersebut dilakukan secara lisan sesuai dengan kebiasaan masyarakat setempat. Perjanjian jual beli atas tanah warisan tersebut dilakukan tanpa adanya persetujuan dari ahli waris yang mengalami cacat mental yang mempunyai hak atas tanah warisan tersebut serta tanpa adanya penetapan yang dikeluarkan pengadilan yang menetapkan saudara tertua dari ahli waris yang menderita cacat mental sebagai pengampu dari adiknya yang menderita cacat mental.

Rumusan Masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah: *Pertama*, Syarat sah jual beli hak milik atas tanah. *Kedua*, akibat hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap harta

ahli waris yang cacat mental. Ketiga, upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang dirugikan.

Metode yang digunakan penulis oleh adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*). Tinjauan pustaka yang menjelaskan uraian sistematis tentang asas, teori, konsep dan pengertian-pengertian yuridis yang relevan dengan pokok permasalahan, yaitu antara lain Perjanjian, Macam-Macam Hak Atas Tanah, Ahli Waris, dan Kecakapan.

Berdasarkan hasil pembahasan pada kasus yang dikaji oleh penulis bahwa jawaban dari jawaban dari rumusan masalah yang dianalisa tersebut, khususnya untuk rumusan masalah pertama mengacu pada ketentuan Pasal 26 UUPA dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Rumusan masalah kedua mengacu pada ketentuan yang terdapat pada Pasal 1471 KUHPerdara, rumusan masalah ketiga mengacu pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

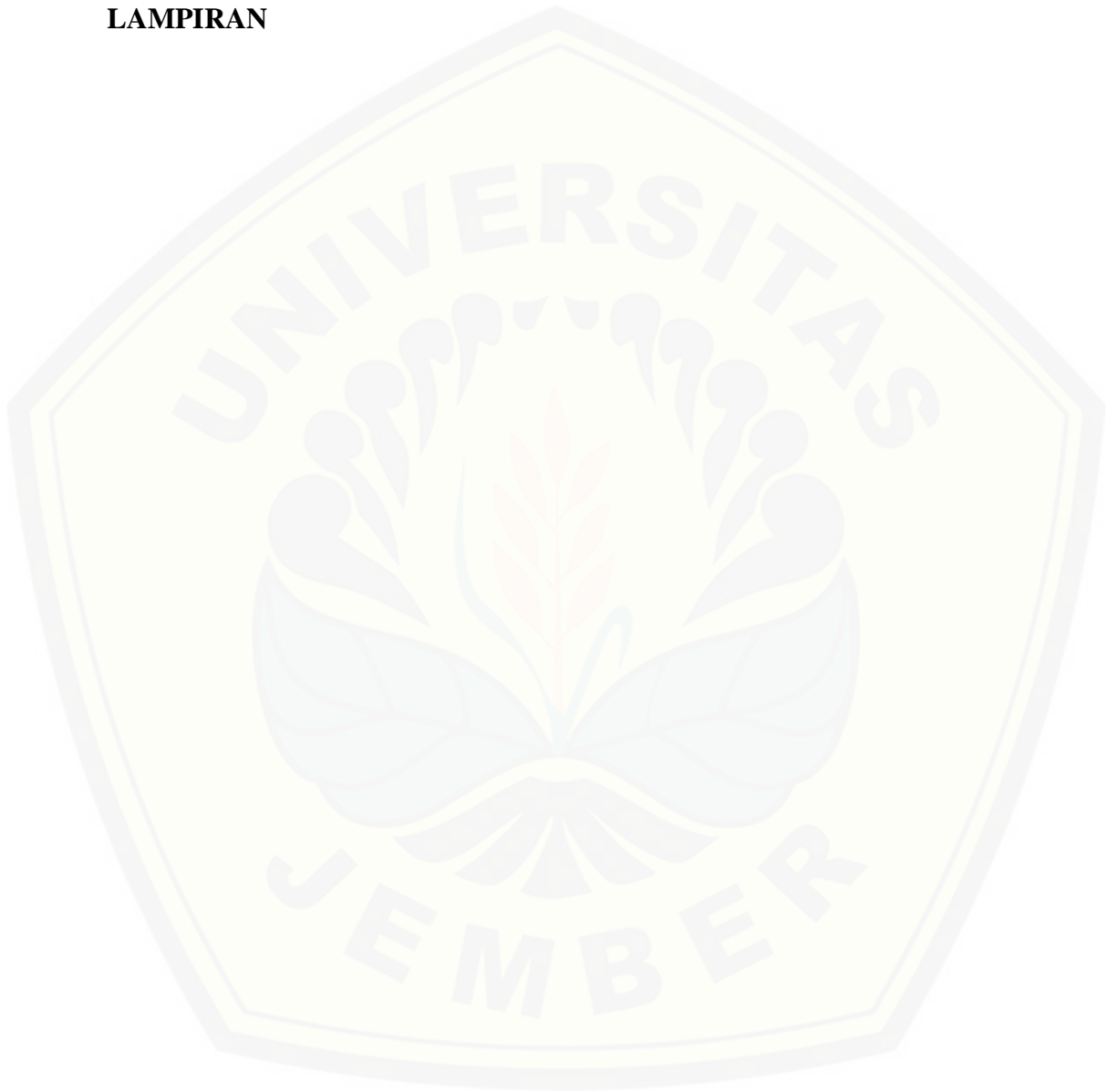
Kesimpulan atas kasus yang diangkat tersebut ialah bahwa Jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil dari syarat sah jual beli hak milik atas tanah. Jual beli hak atas tanah dalam kasus yang dikaji oleh penulis, dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat materiil dari syarat sah jual beli hak atas tanah. Syarat materiil yang tidak terpenuhi adalah pada bagian “penjual bukanlah orang yang berhak menjual tanah yang bersangkutan.” Akibat hukum dari perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap ahli waris yang cacat mental adalah “perjanjian dapat dibatalkan”. Hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara yang pada intinya dalam hal jual beli terkait objeknya haruslah barang kepunyaan penjual sendiri. Terkait dengan kasus yang dikaji, pihak penjual bertindak bukan sebagai pemegang hak yang sah dari tanah yang dijual dan tanpa ada kuasa dari ahli waris yang cacat mental. Upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang dirugikan dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur penyelesaian sengketa, yaitu: penyelesaian sengketa yaitu melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa (*non litigasi*) dan *litigasi* (pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh para pihak dalam menyelesaikan perselisihan dalam kasus jual beli tanah hak milik dari ahli waris yang cacat mental dapat ditempuh melalui jalur negosiasi dan mediasi. Penulis memberikan saran yaitu seharusnya para pihak memperhatikan syarat-syarat yang menjadi dasar sahnya suatu jual beli hak milik atas tanah, dan hendaknya dalam melakukan perjanjian jual beli hak milik atas tanah para pihak lebih memperhatikan informasi tentang tanah serta pemilik sah dari tanah tersebut terlebih dahulu, seta apabila terjadi sengketa antara para pihak hendaknya dalam penyelesaian sengketa lebih mengutamakan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dan melalui jalur penyelesaian sengketa secara *non litigasi*.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TRIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xiii
HALAMAN DAFTAR ISI	xv
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.2 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.4.3 Bahan Hukum	9
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	10
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	10
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Perjanjian	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian	11
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian.....	12
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian	14
2.1.4 Macam-Macam Perjanjian	18
2.2 Hak Atas Tanah	19
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	19
2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah	22
2.2.2.1 Hak Milik	22
2.2.2.2 Hak Guna Usaha	23
2.2.2.4 Hak Guna Bangunan	24
2.3 Ahli Waris.....	25
2.3.1 Pengertian Ahli Waris.....	25
2.3.2 Golongan Ahli Waris	27
2.3.3 Harta Waris	29
2.4 Kecakapan	30
2.4.1 Pengertian Kecakapan.....	30
2.4.2 Wenang Berhak dan Wenang Bertindak.....	32
2.2.3 Tidak Wenang Bertindak Menurut Hukum	33
2.2.4 Tidak Wenang Bertindak Menurut Fakta.....	34
BAB III PEMBAHASAN	36
3.1 Syarat Sah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	36
3.2 Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Dilakukan Oleh Orang Yang Tidak Berhak Terhadap Harta Ahli Waris yang Cacat Mental	45
3.3 Upaya Penyelesaian Sengketa yang Dapat Ditempuh Oleh Pihak-Pihak Lainnya yang Dirugikan	58

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
4.1 KESIMPULAN	71
4.2 SARAN.....	72
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : AKTA JUAL BELI NO. 655/TAHUN. 2014



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan laju perkembangan zaman yang semakin pesat, maka semakin beragam pula masalah yang terjadi di dalam kehidupan. Kehidupan manusia yang semakin dinamis juga membawa perubahan baik secara fisik maupun nonfisik. Manusia sebagai makhluk sosial (*homo socius*), pasti berusaha berinteraksi dan menjalin hubungan dengan manusia lainnya. Faktor interaksi sesama manusia juga turut memberi pengaruh akan timbulnya masalah-masalah baru, artinya semakin banyak manusia berinteraksi, maka semakin beragam pula ragam masalah yang akan ia miliki.

Manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan manusia lainnya untuk berkomunikasi dan berinteraksi satu sama lain. Komunikasi dan interaksi yang dilakukan antar manusia tersebut akan menghasilkan suatu hubungan yang didasarkan atas norma-norma yang berlaku dimasyarakat maupun norma hukum. Manusia sebagai makhluk sosial dapat dipastikan dalam kehidupan sehari-hari tidak pernah terlepas dari sebuah hubungan hukum perdata atau yang biasa disebut perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, maka dari itu perjanjian sudah tidak asing lagi dalam kehidupan manusia, hampir disetiap saat manusia melakukan perjanjian. Perjanjian dalam contoh sehari-hari adalah ketika kita ingin membeli barang disebuah toko, maka terjadi kesepakatan tentang harga serta jumlah dan jenis barang, maka disanalah sebuah perjanjian lahir. Para pihak yang terlibat dalam perjanjian ini mengikatkan diri satu sama lain sehingga muncullah hak dan kewajiban.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disingkat dengan KUHPerdata) yang membahas mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam buku III. Buku III KUHPerdata berjudul Perikatan. Perikatan sendiri sejatinya memang

memiliki arti yang lebih luas dari perjanjian, karena Perjanjian merupakan bagian dari perikatan. Sebagian besar dari buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian.² Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.³

Perjanjian dapat terlaksana jika telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak terlarang. Tidak terpenuhinya syarat-syarat perjanjian maka menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

Objek yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah jelas, mulai dari wujudnya sampai hak kepemilikan dari objek perjanjian tersebut, sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” tidak lain adalah apa yang menjadi kewajiban dari debitur dan apa yang menjadi hak dari kreditur. Suatu hal tertentu sebagai obyek dari perjanjian dapat diartikan sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian.⁴ Berdasarkan ketentuan Pasal 1332-1334 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian, maka obyek perjanjian haruslah :⁵

- a. Dapat ditentukan;
- b. Dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
- c. Mungkin dilakukan; dan
- d. Dapat dinilai dengan uang.

Tuntutan dari undang-undang adalah obyek perjanjian haruslah tertentu atau setidaknya obyek perjanjian cukup dapat ditentukan. Tujuan dari suatu

² Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cetakan XVII, Jakarta: Intermasa, 1983, hlm. 122.

³ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Dengan Hukum Perikatan Dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia, tanpa tahun, hlm. 119.

⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 107.

⁵ *Ibid.*

perjanjian adalah untuk timbulnya/terbentuknya, berubah, atau berakhirnya suatu perikatan. Perjanjian tersebut mewajibkan kepada (para) pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (prestasi). Pada akhirnya, kewajiban tersebut haruslah dapat ditentukan, bila obyeknya tidak tertentu, maka bagaimana orang dapat menuntut pemenuhan haknya dan melunasi kewajibannya. Apabila syarat “suatu hal tertentu” ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya suatu perjanjian akan batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi dan keadaan kembali seperti semula saat perjanjian belum terjadi.

Bangsa Indonesia dalam melakukan perjanjian tidak hanya tunduk pada hukum tertulis dalam hal ini adalah KUHPerdata melainkan juga tunduk pada hukum kebiasaan karena, di Indonesia mengenal 2 (dua) bentuk hukum yaitu hukum berbentuk tertulis dan hukum yang berbentuk tidak tertulis. Hukum yang tertulis dapat dilihat dalam setiap peraturan perundang-undangan yang ada. Hukum yang berbentuk tidak tertulis adalah peraturan hukum yang berupa kebiasaan yang tumbuh, berkembang, dipatuhi dan dijadikan pedoman hidup dalam kehidupan masyarakat suatu wilayah tertentu. Hukum kebiasaan ini kadang kala lebih dipatuhi serta berjalan secara lebih efektif dalam masyarakat, terutama masyarakat yang hidup di desa, karena masih kental akan nilai budaya. Masyarakat desa dalam melakukan perbuatan hukum khususnya dalam ranah keperdataan, seperti perjanjian jual beli ataupun pembagian warisan seringkali masih berpedoman pada hukum kebiasaan setempat, hal tersebut dikarenakan tingkat kesadaran hukum masyarakat yang tinggal di desa masih rendah, sehingga masih banyak masyarakat desa yang melakukan jual beli hak milik dilakukan dengan tanpa melalui pembuatan perjanjian dihadapan notaris.

Hal ini pernah terjadi pada suatu kasus yang menimpa 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental. Kasus tersebut bermula ketika saudara tertua dari ahli waris yang menderita cacat mental menjual tanah tegal dan sawah (warisan) peninggalan orang tuanya dengan alasan untuk memenuhi biaya hidup sehari-hari adiknya yang menderita gangguan jiwa. Tanah tegal dan sawah tersebut padahal merupakan bagian dari harta warisan yang diberikan oleh kedua orang tuanya untuk adiknya yang menderita cacat mental, sebagaimana yang

pernah di ceritakan orang tuanya kepada beberapa kerabat sebelum meninggal. Pembagian harta tersebut dilakukan secara lisan sesuai dengan kebiasaan masyarakat setempat. Pembagian harta secara lisan menjadi kebiasaan masyarakat setempat yang masih berlangsung dan dipatuhi hingga saat ini, dengan adanya kebiasaan tersebut maka pembagian harta secara lisan memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang disebutkan dalam proses pembagian harta tersebut. Pembagian harta secara lisan tersebut setelah diucapkan secara tidak langsung telah memiliki kekuatan mengikat kepada para calon ahli waris yang telah disebutkan, sehingga pembagian mengenai harta warisan tersebut harus dipatuhi dan dilaksanakan ketika warisan telah terbuka. Perjanjian jual beli atas tanah warisan tersebut dilakukan dengan akta dibawah tangan.

Pada saat perjanjian jual beli tanah tersebut berlangsung, pembeli telah mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan hak milik dari ahli waris yang cacat mental, akan tetapi karena adanya jaminan dari saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental bahwa tidak akan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, sehingga membuat proses jual beli tanah tersebut tetap berlangsung. Pihak pembeli setelah melakukan perjanjian jual beli tanah tersebut melanjutkannya dengan melakukan pengurusan pembuatan Akta Jual Beli kepada pihak yang berwenang dalam hal ini adalah camat setempat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (yang selanjutnya akan disebut PPATS), hal tersebut dibuktikan dengan terbitnya Akta jual beli No. 655/Tahun. 2014. Permasalahan mulai muncul ketika saudara lainnya dari ahli waris mengetahui dan merasa tidak terima bahwa tanah warisan milik 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental telah dijual tanpa adanya persetujuan secara lisan dari ahli waris yang mengalami cacat mental yang mempunyai hak atas tanah warisan tersebut serta tanpa adanya penetapan yang dikeluarkan pengadilan yang menetapkan saudara tertua dari ahli waris yang menderita cacat mental sebagai pengampu dari adiknya yang menderita cacat mental dan tanpa melalui musyawarah dengan anggota keluarga lainnya.

Permohonan menjadi pengampu ke pengadilan secara yuridis merupakan hal yang harus di tempuh, karena merupakan bukti otentik bagi seseorang untuk

ditaruh di bawah pengampuan dan bagi orang yang bertindak sebagai pengampunya. Seseorang yang pantas ditaruh dibawah pengampuan tapi tidak dibuatkan permohonannya ke pengadilan maka yang bersangkutan tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun apabila diperlukan, dalam hukum perdata proses permohonan menjadi pengampu ke pengadilan disebut sebagai pengampuan (*curatele*) serta orang yang ditaruh dibawah pengampuan selanjutnya disebut *curandus*.

Penetapan yang dikeluarkan pengadilan merupakan dasar hukum bagi seorang pengampu untuk bertindak mewakili *curandus* dalam melakukan segala perbuatan hukum apapun termasuk dalam hal membuat persetujuan ataupun perjanjian. Penetapan yang dikeluarkan oleh pengadilan tersebut juga merupakan dasar pemberian kewenangan bertindak bagi pengampu untuk melakukan pengurusan terhadap pribadi dan harta kekayaan milik *curandus*.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan mengkaji lebih lanjut tentang hal tersebut, dan menuliskan hasilnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, dengan judul **“KEABSAHAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH ORANG YANG TIDAK BERHAK TERHADAP HARTA AHLI WARIS YANG MENGALAMI CACAT MENTAL”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Apa syarat sah jual beli hak milik atas tanah?
2. Apa akibat hukum terhadap jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap ahli waris yang cacat mental?
3. Apa upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang dirugikan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Terdapat tujuan umum dan tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, tujuan tersebut adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini antara lain:

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis sesuai dengan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah ditentukan, guna meraih gelar Sarjana Hukum;
2. Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum yang bermanfaat bagi Almamater Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember dan masyarakat pada umumnya;
3. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dilapangan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini antara lain:

1. Untuk mengetahui syarat sah jual beli hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap harta ahli waris yang cacat mental.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang bisa ditempuh oleh pihak-pihak lainnya yang dirugikan.

1.4 Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses berpikir untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁶ Metode penelitian merupakan faktor penting untuk penulisan yang bersifat ilmiah. Suatu karya tulis ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Cetakan Ke-12, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm. 133.

sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.⁷

1.4.1 Tipe Penelitian

Pada penulisan karya tulis ilmiah terdapat suatu tipe penelitian yang digunakan sebagai konsekuensi dari pemilihan topik permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian yang objeknya adalah permasalahan hukum sedangkan hukum adalah kaidah atau norma yang ada dalam masyarakat. Penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum.⁸ Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif (*legal research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.⁹

Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang berisi konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Terkait karya tulis ilmiah ini terdapat beberapa pendekatan, melalui pendekatan tersebut, penulis akan mendapatkan informasi dan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*).¹⁰ Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penulisan karya ilmiah ini, antara lain :¹¹

⁷ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 7

⁸ Rianto Adi, *Aspek Hukum dalam Penelitian*, Edisi 1, Cet ke-1, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2015, hlm. 102.

⁹ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing, 2008. hlm. 302.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit.* hlm. 93.

¹¹ *Ibid.*

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*).

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) adalah suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral penelitian.¹² Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹³ Pendekatan ini digunakan untuk menguraikan rumusan masalah dalam skripsi ini terdiri dari 3 (tiga) hal yang secara konkrit diuraikan dalam pertanyaan yang dilandasi oleh pemikiran yang teoritis yang kebenarannya perlu dikaji, yaitu : *Pertama*, mengenai Syarat sah jual beli hak milik atas tanah. *Kedua*, mengenai akibat hukum yang ditimbulkan atas jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap harta ahli waris yang cacat mental. *Ketiga*, upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak lainnya yang merasa dirugikan.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, akan ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁴ Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.¹⁵ Dalam menggunakan pendekatan konseptual perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin doktrin hukum.¹⁶ Pendekatan ini digunakan untuk menguraikan rumusan masalah mengenai yang *pertama*, mengenai Syarat sah jual beli hak milik atas tanah. *Kedua*, mengenai akibat hukum yang ditimbulkan atas jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak terhadap harta ahli waris yang cacat mental. *Ketiga*, upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak-pihak lainnya yang merasa dirugikan.

¹²*Ibid.*, hlm. 137.

¹³*Ibid.*, hlm. 93.

¹⁴*Ibid.*, hlm. 135-136.

¹⁵*Ibid.*, hlm. 177.

¹⁶*Ibid.*, hlm. 178.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Bahan hukum merupakan suatu sarana dari penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dari isu hukum yang ada sekaligus memberikan jawaban atas isu hukum diangkat dan preskripsi mengenai apa yang seharusnya atau sebenarnya. Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*).¹⁷

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas dan bersifat mengikat. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian skripsi ini terdiri dari:

Perundang-undangan:

1. Kitab undang-undang Hukum Perdata /KUHPerdata ;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1974);
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat Mental (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1997);
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).
6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1961) Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

¹⁷ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *op.cit*, hlm. 52

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997).

7. Akta jual beli No. 655/Tahun. 2014.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.¹⁸ Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari buku baik cetak maupun *online*, artikel, jurnal-jurnal hukum, dan lain sebagainya sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Di dalam penelitian hukum untuk keperluan akademis pun bahan non hukum dapat membantu. Bahan non hukum sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum yang memberikan petunjuk maupun memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan non hukum yaitu bahan-bahan yang diambil dari buku-buku non hukum, jurnal-jurnal non hukum, hasil diskusi, dan lain sebagainya sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian. Bahan non hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini berupa buku-buku pedoman penulisan karya ilmiah dan bahan-bahan non hukum lainnya yang diperoleh dari internet.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta. Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode deduktif, yaitu yaitu suatu metode yang berpangkal dari hal yang bersifat umum ke khusus. Selanjutnya bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder diolah secara kualitatif, yaitu

¹⁸Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *op.cit*, hlm. 52

suatu pengolahan bahan-bahan non-statik. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa penelitian hukum dilakukan dengan langkah-langkah: ¹⁹

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan meminimalisir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- e. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Berdasarkan langkah tersebut penulis akan melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul dengan menggunakan metode deduktif.²⁰ Terkait demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan skripsi, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada dengan metode tersebut.

¹⁹*Ibid.*, hlm. 171.

²⁰*Ibid.*, hlm. 42.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang mengatakan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.” Secara harfiah pengertian perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.²¹

Perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.²²

Perjanjian dalam Bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* yang apabila diterjemahkan kedalam Bahasa Indonesia berarti persetujuan. Menurut pendapat Sudikno, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.²³ Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.²⁴ Berdasarkan dua pendapat para ahli hukum tersebut terdapat perbedaan dalam menterjemahkan pengertian dari perjanjian, Sudikno memandang pengertian perjanjian dalam arti sempit sedangkan Subekti memberi pengertian perjanjian dalam arti luas tidak sebatas tentang harta kekayaan.

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh

²¹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian>, diakses pada tanggal 18 September 2017.

²² Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009, hlm.1.

²³ Sudikno Mertokusomo, *Mengenal Hukum(Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 97.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 118

prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Perjanjian merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang membuatnya, dan dalam isi perjanjian tersebut mengandung hak-hak keperdataan seseorang atau pihak yang harus dilindungi, yang berarti dalam perjanjian tersebut ditentukan hak-hak yang akan diperoleh oleh para pihak terkait akan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi atau aturan-aturan main yang disepakati oleh para pihak dalam suatu kerjasama atau transaksi, dari rumusan pengertian tentang perjanjian tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi (debitur) dan pihak yang lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur).²⁵

Para pihak dalam suatu perjanjian, akan terikat pada hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi oleh satu pihak ke pihak lain yang berkepentingan dalam perjanjian tersebut. Perjanjian merupakan suatu bentuk rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan baik yang diucapkan atau ditulis.

2.1.2 Asas-Asas Perjanjian

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat.²⁶ Asas konsensualisme merupakan asas yang paling diutamakan dari asas-asas lainnya karena dalam perjanjian, asas ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian yang modern bagi terciptanya kepastian hukum.

Asas konsensualisme adalah pada dasarnya perjanjian dan perikatan sudah diahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah jika sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan lagi formalitas.²⁷

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Perjanjian cukup terjadi apabila sudah ada kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan.

²⁵ Salim H. S, *Hukum Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika, 2003, hlm. 2.

²⁶ Frans Satrio Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Cetakan Pertama, Jakarta: Transmedia Pustaka, 2008, hlm. 4.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 5.

b. Asas Personalia

Asas Personalia atau asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja.²⁸ Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.²⁹

c. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:³⁰

- a) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.³¹

Kehendak bebas juga memberikan kesempatan kepada semua subyek hukum untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja dan dalam semua bidang tetapi, kehendak bebas tidak lagi diberikan arti mutlak dimana para pihak benar-benar memiliki kebebasan penuh untuk menyelenggarakan dan mengatur perjanjian yang dilangsungkan, tetapi masih ada suatu batas-batas tertentu di dalamnya. Kehendak bebas memiliki batasan-batasan yang diatur dalam undang-undang dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

d. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas mengikat kontrak. Asas ini disebut juga dengan asas kepastian hukum, asas ini berhubungan dengan

²⁸ *Ibid.*, hlm. 6.

²⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 15.

³⁰ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Kesembilan, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm.9.

³¹ *Ibid.*, hlm.10.

akibat hukum.³² Asas *Pacta Sunt Servanda* memiliki arti bahwa perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang bersangkutan.

e. Asas Iktikad Baik

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.³³ Asas ini terbagi menjadi dua yaitu iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Iktikad baik nisbi yaitu seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Iktikad baik mutlak yaitu penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, serta dibuat ukuran yang obyektif (tidak memihak) untuk menilai keadaan menurut norma-norma yang obyektif.

2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dinyatakan sah dan mengikat apabila telah dipenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian. Keempat syarat tersebut disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Keempat unsur tersebut kemudian dalam ilmu hukum dikembangkan dan di klasifikasikan menjadi dua yaitu syarat subyektif dan syarat objektif. Untuk lebih lanjut tentang syarat sahnya perjanjian akan dijelaskan lebih lanjut:

A. Syarat Subyektif

Syarat subyektif merupakan syarat yang berkaitan dengan para pihak (subyek) yang bersepakat untuk mengadakan perjanjian tersebut. Syarat subyektif

³² *Ibid.*, hlm.46.

³³ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Dengan Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia, hlm. 142.

berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata tersebut yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

1) **Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya (*toesteming*)**

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanaannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan.³⁴ Kesepakatan merupakan bentuk kesediaan untuk mengikatkan diri dari orang-orang yang akan membuat perjanjian.

Kesepakatan dapat diwujudkan secara tegas maupun tidak tegas, ada beberapa cara untuk mewujudkan terjadinya kesepakatan yaitu dengan cara tertulis, secara lisan, dengan simbol-simbol tertentu, atau berdiam diri. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Sepakat disini berarti kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian bersama-sama untuk sepakat mengikatkan diri dan menyetujui isi dalam perjanjian tanpa ada rasa paksaan dan ancaman dari berbagai pihak, jadi dengan sukarela sepakat mengikatkan diri.

2) **Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan**

Kecakapan yang dimaksud disini adalah memiliki kemampuan atau berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum yaitu suatu perbuatan yang akan menimbulkan suatu akibat hukum.³⁵ Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat.

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi subyek hukum manusia (*person*) pada umumnya diukur dari standar usia dewasa atau cukup umur (*bekwaamheid-meerderjarig*).³⁶ Menurut Pasal 330 KUHPdata seseorang dikatakan dewasa apabila genap berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sedang dan/atau pernah menikah, namun KUHPdata memberi batasan mengenai

³⁴Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, edisi 1, Cetakan pertama, Jakarta: Prenada Media Group, 2010, hlm. 95.

³⁵ Wawan Muhwan Hariri, *op.cit.*, hlm. 125.

³⁶ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 184.

pihak-pihak yang tidak berwenang untuk membuat suatu perikatan. Tidak berwenang dikarenakan pihak-pihak tersebut dinilai tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Pasal 1330

Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Khusus pada angka 3 diatas mengenai perempuan dalam hal yang ditetapkan dalam undang-undang sekarang ini tidak dipatuhi lagi karena hak perempuan dan laki-laki telah disamakan dalam hal membuat perjanjian sedangkan untuk orang-orang yang dilarang oleh perjanjian untuk membuat perjanjian tertentu sebenarnya tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, tetapi hanya tidak berwenang membuat perjanjian tertentu.³⁷

Ketidakcakapan pihak dalam perjanjian dapat menyebabkan batalnya perjanjian tersebut, dan akibat hukumnya yaitu perjanjian dapat dibatalkan. Dengan konsekuensi hukum tersebut maka pihak-pihak yang akan membuat perjanjian harus memastikan terlebih dahulu apakah pihak lawan cakap menurut hukum atau tidak untuk menghindari kemungkinan terjadinya pembatalan perjanjian yang mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak.

B. Syarat Obyektif

Syarat obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan *causa* dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum.³⁸ Syarat obyektif sahnya perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara, serta Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Untuk lebih lanjut dibahas mengenai (2) dua syarat obyektif sahnya perjanjian yaitu suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagai berikut:

³⁷ Ahmadi Miru, *Op.Cit.*, hlm. 29

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.*, hlm. 94.

3) Suatu Pokok Persoalan Tertentu

Suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksudkan disini adalah obyek dari perjanjian. Secara yuridis setiap perjanjian/ persetujuan/ kontrak harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyeknya harus jelas dan tegas apa yang menjadi obyeknya sebab bila tidak dibuat secara rinci, dapat menimbulkan ketidakpastian atau kekeliruan.³⁹ Obyek dalam perjanjian dapat berupa barang, jasa, maupun prestasi. Prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.⁴⁰ Prestasi itu dapat berupa menyerahkan atau memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

4) Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ketiga hal tersebut tentunya disebutkan dan diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan 1337 KUHPerdara.

Pasal 1335

Suatu persetujuan tanpa sebab, didasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Pasal 1336

Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi memang ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain yang tidak terlarang selain dan yang dinyatakan itu, persetujuan itu adalah sah.

Pasal 1337

Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Pada pasal diatas memberikan dasar bahwa selain aturan tertulis juga norma-norma tidak tertulis diakui dalam memberikan dasar bahwa suatu sebab terlarang atau tidak. Kata kesusilaan bertitik tolak pada nilai hubungan intern perorangan, sedangkan titik tolak nilai ketertiban umum yang menjadi titik

³⁹ Syahmin A.K., *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: RajaGrafindo Persada:2006, hlm. 15

⁴⁰ Wawan Muhwan Hariri, *op.cit* , Cetakan Kesepuluh, Bandung: Pustaka Setia, 2011, hlm. 126

penilaiannya adalah elemen kekuasaan. Para pihak dalam perjanjian apabila tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

2.1.4 Macam-Macam Perjanjian

a) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan masyarakat, misalnya perjanjian jual beli, sewa-menyewa, pemborongan bangunan, dan tukar menukar.⁴¹

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada salah satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah dan hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan, dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan.

b) Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, dan perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian yang mana terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.⁴²

c) Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, terklasifikasi berdasarkan hal-hal tertentu, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.⁴³

⁴¹ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hal. 86.

⁴² *Ibid.*, hlm.87.

⁴³ www.hukumonline.com, diakses pada tanggal 18 September 2017.

d) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligat

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksana perjanjian obligator, sedangkan perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya, sejak terjadinya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga.⁴⁴

e) Perjanjian konsensual dan perjanjian *real*

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian *real* adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya.⁴⁵ Perjanjian *real* dapat berupa, perjanjian jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian *real* merupakan perjanjian yang paling menonjol apabila dilihat dari prespektif hukum adat, karena sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perjanjian yang objeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak itu juga terjadi peralihan hak.

Perjanjian digolongkan dalam 5 (lima) jenis. Penggolongan perjanjian tersebut berdasarkan atas hak dan kewajiban para pihak, berdasarkan keuntungan yang diperoleh, berdasarkan nama dan pengaturan, berdasarkan tujuan perjanjian, berdasarkan cara terbentuknya dan lahirnya perjanjian.

2.2 Hak Atas Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut dengan singkatan resminya UUPA. Hak atas tanah merupakan dasar hukum yang memberikan kewenangan bagi subyek hukum untuk dapat mengusahakan suatu tanah.

⁴⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm.87-88.

⁴⁵ *Ibid.*, hlm. 88.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

Hak atas tanah pengaturannya berakar pada UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 ayat (3). Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah.” Pasal tersebut menjelaskan bahwa hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang lain serta badan-badan hukum”.⁴⁷

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara. Hak atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing. Hak atas tanah juga dapat diberikan sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.⁴⁸

Hak hak atas tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut :

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah :⁴⁹

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak Memungut Hasil Hutan,
- h. Hak-hak Lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

⁴⁶ Liliek Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya: Usaha Nasional, 1982, hlm. 14.

⁴⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2009, hlm. 87.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 283.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu singkat.
2. Ketentuan dalam Pasal 52 ayat 2 dan 3 berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

Semua hak atas tanah harus memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial yang dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA mengandung pengertian bahwa tanah wajib dipergunakan hingga bukan saja menguntungkan yang empunya hak, tetapi juga bermanfaat bagi masyarakat. Tanah tidak boleh diterlantarkan, artinya dengan sengaja dibiarkan dalam keadaan tidak dimanfaatkan, karena hal yang demikian akan merugikan masyarakat, dengan sengaja membiarkan tanah dalam keadaan terlantar dapat dijadikan alasan untuk membatalkan haknya dan mengembalikan tanah itu ke dalam penguasaan langsung dari negara, tanpa pemberian sesuatu ganti kerugian.

Setiap subyek hukum dalam hukum perdata dapat memperoleh hak atas suatu tanah dengan melalui 3 (tiga) cara, sebagai berikut :

1. Pendakuan (*toeïngening*), yaitu cara memperoleh suatu benda yang tidak ada pemiliknya. Pendakuan hanya ada pada benda-benda yang belum ada pemiliknya, dalam istilah asing benda tanpa pemilik disebut *Res Nullius*. Perolehan hak melalui proses pendakuan dapat dicontohkan dengan apabila terjadinya suatu bencana alam seperti banjir dan tanah longsor yang mengakibatkan luas tanah menjadi bertambah akibat adanya endapan lumpur, sehingga mengakibatkan luas tanah menjadi bertambah dari luas yang semula.

2. Penerusan (pewarisan), yaitu proses beralihnya hak milik atas harta benda dari pewaris kepada ahli warisnya baik karena peraturan perundang-undangan maupun dengan wasiat.
3. Pengalihan, yaitu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada orang lain. Perolehan hak melalui proses pengalihan dapat dicontohkan dengan proses jual beli.

Subyek hukum yang telah memperoleh hak atas tanah dalam penggunaannya wajib berpedoman pada kepentingan umum. Kepentingan umum merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah. Pedoman dalam penggunaan hak atas tanah tersebut untuk menjamin kelangsungan hidup bersama bahwa kepentingan perseorangan wajib mengalah pada kepentingan masyarakat bersama.

2.2.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

2.2.2.1 Hak Milik

Hak Milik atas tanah diatur dalam pasal 20 sampai dengan 27 UUPA. Pengertian Hak Milik yang terdapat dalam pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6.”

Turun temurun artinya Hak Milik atas tanah tidak hanya berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup tetapi apabila pemilik tanah atau pewaris meninggal dunia, Hak milik tersebut dapat dilanjutkan sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁵⁰ Terkuat artinya Hak milik atas tanah dapat dibebani oleh hak atas tanah yang lain, kecuali Hak Guna Usaha karena Hak Guna Usaha harus ada di atas tanah negara. Terpenuh artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan hak atas tanah lainnya.⁵¹

Hak Milik juga dapat diartikan sebagai hak atas tanah “terkuat dan terpenuh”. Dijelaskan dalam penjelasan pasal 20 ayat (1) UUPA, bahwa maksud pernyataan itu menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas

⁵⁰ Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 286.

⁵¹ www.jurnalhukum.com, diakses pada tanggal 19 September 2017

tanah lainnya, hak miliklah yang “ter”-(dalam arti “paling”) kuat dan “ter”-penuh. yaitu mengenai tidak adanya batas waktu penguasaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.⁵²

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana ditentukan dalam pasal 22 UUPA, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat, Hak Milik terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembakaran hutan) atau timbulnya lidah tanah (*aanslibbing*).
2. Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah yaitu karena tanahnya berasal dari tanah negara.
3. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Konversi UUPA, semua hak atas tanah yang ada sebelum UUPA (dikonversi) menjadi hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA.⁵³

Subyek hukum yang dapat memperoleh hak milik adalah Warga Negara Indonesia (WNI), dan Badan Hukum yang ditunjuk berdasarkan Peraturan pemerintah No. 38 tahun 1963. Orang asing dapat memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat, atau percampuran harta karena perkawinan.

2.2.2.2 Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) diatur dalam pasal 28 sampai dengan 34 UUPA. Pasal 28 ayat (1) UUPA menentukan bahwa “Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.”

Hak guna usaha merupakan hak atas tanah yang baru, yang semula tidak dikenal dalam masyarakat, tidak ada persamaannya dengan salah satu hak atas tanah dalam hukum adat, begitu juga tidak sama dengan hak *erfpacht* dalam

⁵² Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm.287.

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 92.

KUHPerdata. Hak guna usaha ini adalah ciptaan baru dalam UUPA, diadakan karena untuk memenuhi keperluan masyarakat dewasa ini.⁵⁴

Hak guna usaha yang dimaksud adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu 25 atau 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan yang luasnya paling sedikit 5 hektare dengan ketentuan apabila luasnya 25 hektare atau lebih, harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain serta dapat dijadikan jaminan hutang dan dibebani Hak Tanggungan.

Hak guna usaha hanya dapat diberikan oleh negara atau pemerintah. Penggunaan tanah dengan HGU tujuannya hanya terbatas pada usaha, pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan. Pemegang HGU juga berkewajiban membayar uang pemasukan kepada negara, yang besarnya disesuaikan dengan luas tanah yang diusahakan.

2.2.2.3 Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) ini diatur secara khusus dalam UUPA yaitu pasal 35 sampai dengan pasal 40 dan pasal 50 ayat (2). Pengertian hak guna bangunan itu sendiri terdapat pada pasal 35 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu paling lama 30 tahun”.

Hak guna bangunan ini, memberikan batasan dalam penggunaan tanahnya tidak boleh untuk pertanian, melainkan hanya untuk bangunan. Hak guna bangunan juga sesungguhnya bukan merupakan hak yang berasal dari hukum adat, melainkan diadakan dalam rangka memenuhi keperluan masyarakat modern.⁵⁵

Hak guna bangunan merupakan hak atas tanah yang tergolong dalam hak yang kuat, dapat beralih dan dapat dijadikan jaminan hutang akan tetapi jangka waktu penguasaannya terbatas yaitu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang

⁵⁴ Liliék Istiqomah, *Hak Gadai Atas Tanah Sesudah Berlakunya Hukum Agraria Nasional*, Surabaya: Usaha Nasional, 1982, hlm. 21.

⁵⁵ Effendi Perangin, *Ibid*, hlm. 276

selama 20 tahun. Subjek hukum yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan menurut pasal 36 ayat (1) hanya dapat diberikan kepada :

1. Warga Negara Indonesia ;
2. Badan hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Subyek hukum yang berupa perusahaan asing juga dapat diberikan hak guna bangunan. Hak guna bangunan diberikan kepada perusahaan asing dalam rangka pembangunan nasional semesta berencana. Hak guna bangunan diberikan pula kepada perusahaan asing seperti yang telah ditegaskan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing.

2.3 Ahli Waris

2.3.1 Pengertian Ahli Waris

Ahli Waris adalah mereka yang mempunyai hak atas harta untuk sebagian dari si peninggal warisan, dengan demikian ahli waris merupakan kerabat si mati yang menurut hukum ada bagian sebagai ahli waris.⁵⁶ Dasar hukum ahli waris dapat mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sistem hukum waris yang terdapat dalam KUHPerduta adalah melalui dua cara berikut:

1. Menurut ketentuan undang-undang (*ab intestato* atau *weetelijk erfrecht*)
2. Ditunjuk dalam surat wasiat (*testamentair erfrecht*).⁵⁷

Ahli waris menurut ketentuan Undang-undang (*ab intestato*), yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena ada hubungan darah kekeluargaan yang berdasarkan keturunan.⁵⁸ Ahli waris *ab intestato* merupakan keluarga kandung dari pewaris yang mendapat bagian warisan apabila pewaris tidak meninggalkan surat wasiat yang.

Hal ini terjadi apabila pewaris sewaktu hidup tidak menentukan sendiri tentang apa yang akan terjadi terhadap harta kekayaannya

⁵⁶ Soedharyo Soimin, *Hukum Orang dan Keluarga*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 74.

⁵⁷ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 22.

⁵⁸ Benyamin Asri dan Tharani Asri, *Dasar-Dasar Hukum Waris Barat (Suatu Pembahasan Teoritis dan Praktik)*, Bandung: Tarsito, 1998, hlm. 29.

sehingga dalam hal ini undang-undang akan menentukan perihal harta yang ditinggalkan tersebut.⁵⁹

Ahli waris yang ditunjuk dalam surat wasiat (*testamentair erfrecht*), yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena adanya *testament* yang dibuat oleh pewaris. Testament adalah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendaki agar terjadi setelah ia meninggal dunia dan yang olehnya dapat dicabut kembali.⁶⁰

Pasal 830-832 KUHPerdara mendefinisikan :

Pewarisan hanya terjadi karena kematian. Apabila beberapa orang antara mana yang satu adalah untuk menjadi pewaris yang lain karena suatu malapetaka yang sama, atau pada suatu hari, telah menemui ajalnya, dengan tak dapat diketahui siapakah kiranya yang mati terlebih dahulu maka dianggaplah mereka telah meninggal dunia pada detik yang sama, dan perpindahan warisan dari yang satu kepada yang lain taklah berlangsung karenya. Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris adalah, para keluarga sedarah baik sah, maupun luar kawin dan suami istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan yang tertera dibawah ini. Dalam hal, bilamana baik keluarga sedarah, maupun yang hidup terlama diantara suami istri tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana wajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harta peninggalan mencukupi untuk itu.⁶¹

Hukum waris memiliki suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat di wariskan, dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekeluargaan atau pada umumnya hak dan kewajiban kepribadian, misalnya hak dan kewajiban seorang suami atau sebagai seorang ayah tidak dapat diwariskan, begitu pula hak dan kewajiban seorang sebagai anggota suatu perkumpulan.⁶²

Menurut pasal 834 KUHPerdara, seorang ahli waris berhak menuntut segala yang termasuk harta peninggalan si meninggal agar diserahkan padanya berdasarkan haknya sebagai ahli waris. Hak penuntutan ini menyerupai hak penuntutan seorang pemilik suatu

⁵⁹ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia dalam Prespektif Islam, Adat, dan BW*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 29.

⁶⁰ Benyamin Asri dan Tharani Asri, *Ibid*, hlm. 30.

⁶¹ Habisyallah, *Belajar Ilmu Waris*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007, hlm. 2.

⁶² www.hukumonline.com, diakses pada tanggal 19 September 2017.

benda, dan menurut maksudnya penuntutan itu harus ditujukan pada orang yang menguasai suatu benda warisan dengan maksud untuk memilikinya. Penuntutan tersebut dapat ditujukan pada seorang *execute-testamentair* atau seorang *curator* atas harta peninggalannya yang tidak terurus.⁶³

Si pewaris kehendaknya kadangkala tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan dari pandangan tersebut, timbul anggapan bahwa biasanya yang punya kesempatan menjadi penerima wasiat adalah keluarga terdekat sebagai ahli waris, baru kemudian orang yang diinginkan oleh pewaris. Pada dasarnya anggapan itu kurat tepat, karena semua pihak punya kesempatan sebagai ahli waris baik keluarga terdekat maupun keluarga jauh bahkan orang yang tidak ada kaitannya dengan keluarga sama sekali.⁶⁴

Setiap orang, meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewarisi, hanya oleh undang-undang telah ditetapkan ada orang-orang yang oleh karena perbuatannya tidak patut (*onwaardig*) menerima warisan, sebagai mana yang dimaksud dalam pasal 838 KUHPerduta. Seorang dapat mewarisi karena undang-undang dan juga dapat dengan cara di tunjuk dalam surat wasiat. Surat wasiat didalamnya tertulis keinginan dari si pewaris selama di perkenankan oleh undang-undang. Surat wasiat dalam hal ini harus dilandasi alasan dari si pewaris terhadap pembagian harta yang diwariskannya, jadi ketentuan ini menyimpang dari ketentuan undang-undang.⁶⁵ Surat wasiat berisikan kehendak dari pewaris mengenai pembagian harta peninggalannya agar terjadi setelah ia meninggal dunia. Surat wasiat juga dapat dicabut kembali apabila sewaktu pewaris masih hidup dan memiliki perubahan kehendak terhadap isi surat wasiat tersebut.

2.3.2 Golongan Ahli Waris

Menurut KUHPerduta, ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris *ab intestato* berdasarkan hubungan darah dibagi menjadi empat golongan sebagai berikut.

⁶³ H Habisyallah, *Belajar Ilmu Waris*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007, hlm. 15.

⁶⁴ J.G. Kaassen dan J.E. Eggen, *Goedeizen en Erfrecht-Hukum Waris*, disandur oleh Kelompok Belajar Esa, Jakarta, 1997, hlm. 3.

⁶⁵ Maman Suparman, *Op.cit*, hlm. 22.

1. Ahli Waris Golongan I (Pertama)

Yang termasuk ahli wari golongan I adalah sebagai berikut :

- a. Keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunannya, tanpa membedakan jenis kelamin waktu kelahiran, dari perkawinan pertama atau kedua. Dasar hukumnya diatur dalam pasal 852 KUHPerduta, dimana bagian mereka sama besar, dan mewaris kepala demi kepala dan mengenal sistem pergantian.⁶⁶
- b. Suami atau istri yang ditinggalkan pewaris yang hidup paling lama. Suami atau istri yang hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935 sedangkan sebelumnya suami istri tidak saling mewaris. Dalam hal ini pembagian suami atau istri dari perkawinan pertama adalah sama besar dengan bagian anak, kecuali istri atau suami dari perkawinan kedua, yang mendapatkan bagian maksimal $\frac{1}{4}$ bagian dari harta warisan atau tidak boleh melebihi bagian anak yang terkecil, apabila dari perkawinan pertama dilahirkan anak, sebagai mana diatur dalam pasal 852 (a) KUHPerduta.⁶⁷
- c. Anak luar kawin yang diakui sah mendapatkan bagian warisan tidak sama dengan anak sah.

2. Golongan Ahli Waris II (Kedua)

Yang termasuk ahli wari golongan II adalah sebagai berikut :

- a. Ahli waris golongan kedua, yaitu keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua, saudara laki-laki dan perempuan dan keturunannya, bila tidak ada suami atau istri dan keturunannya, maka warisan jatuh kepada keluarga sedarah golongan kedua.⁶⁸
- b. Saudara, yang dimaksud dengan saudara dalam hal ini adalah saudara kandung dengan saudara ayah atau seibu.

⁶⁶ Benyamin Asri dan Thabrsni Asri, *Op.cit.*, hlm. 8.

⁶⁷ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia dalam Prespektif Islam, Adat, dan BW*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 8.

⁶⁸ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 30.

3. Golongan Ahli Waris III (Ketiga)

Ahli waris golongan III, yaitu keluarga sedarah dalam garis lurus keatas jika si pewaris tidak meninggalkan keturunan maupun suami atau istri, orang tua, saudara-saudara, maka yang mendapatkan giliran adalah keluarga sedarah selanjutnya di dalam garis lurus keatas yang disebut golongan ke-III (ketiga).⁶⁹ Menurut Pasal 850 dan Pasal 853 ayat (1) KUHPerdara harta peninggalan harus dibagi menjadi dua bagian yang sama besarnya, satu bagian untuk semua keluarga sedarah dalam garis si bapak lurus ke atas, dan satu bagian lainnya untuk semua keluarga sedarah dalam garis ibu.

4. Ahli Waris Golongan IV (Keempat)

Ahli waris golongan keempat, yaitu keluarga lainnya dalam garis menyamping yang dibatasi sampai dengan derajat keenam, baik dari pihak ayah maupun dari pihak ibu. Keluarga sedarah dalam garis menyimpang yang sama dan dalam derajat yang sama (sampai dengan drajat keenam) mendapat bagian yang sama kepala demi kepala (pasal 858 ayat (3) KUHPerdara), di sini dapat diberlakukan pengantian tempat termaksud dalam pasal 845 KUHPerdara.⁷⁰ Ahli waris golongan III dan golongan IV dapat mewaris secara bersama dan tidak saling menutup.

Pembagian golongan ahli waris menurut KUHPerdara menggunakan sistem perderajatan, yaitu ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan pewaris akan menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya. Keempat golongan ahli waris tersebut jika sudah tidak ada semua maka harta peninggalan pewaris akan jatuh pada negara.

2.3.3 Harta Waris

Harta Warisan merupakan seluruh harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris dalam lapangan hukum harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Harta warisan juga dapat diartikan sebagai sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris. Harta warisan termasuk syarat terjadinya pewarisan, disamping 2 (dua) syarat lainnya yaitu adanya pewaris dan adanya ahli waris.

⁶⁹ Maman Suparman, *Ibid.*, hlm. 30 .

⁷⁰ Maman Suparman, *Ibid.*, hlm. 39.

Ketentuan terhadap harta warisan memiliki beberapa pengecualian, yaitu tentang hak dan kewajiban yang tidak dapat beralih kepada ahli warisnya. Pengecualian tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Dalam lapangan hukum harta kekayaan, yaitu:
 1. Hak untuk memungut hasil (*vruchtgebruik*);
 2. Perjanjian perburuhan, dengan pekerjaan yang harus dilakukan bersifat pribadi;
 3. Perjanjian perkongsian dagang, bail berbentuk *maatcschap* menurut KUHPerdota maupun firma menurut WvK, sebab perkongsian ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang anggota atau Persero.
- b. Dalam lapangan hukum keluarga, yaitu:
 1. Hak seorang ayah untuk menyangkal sahnya seorang anak;
 2. Hak seorang anak untuk menuntut supaya ia dinyatakan sebagai anak sah dari ayah dan ibunya.⁷¹

Sistem Hukum waris dalam KUHPerdota tidak mengenal adanya harta asal dan harta perkawinan atau harta gono gini, sebab harta warisan dalam KUHPerdota dari siapapun juga harta itu berasal tetap merupakan “harta persatuan” yang bulat dan utuh. Harta itu secara keseluruhan akan beralih dari tangan si peninggal harta warisan kepada ahli warisnya. Hal ini diatur dalam Pasal 849 KUHPerdota yang berbunyi “Undang-Undang tidak memandang akan sifat atau asal dari barang-barang dalam suatu harta peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya.” Harta waris juga dapat berupa utang-utang dan kewajiban lainnya yang belum dibayar oleh pewaris selama hidupnya.

2.4 Kecakapan

2.4.1 Pengertian Kecakapan

Cakap (*bekwaam*) secara konsepsional merupakan keadaan seseorang berdasarkan unsur fisiologis dan psikologis. Makna kecakapan erat kaitannya dengan umur yang melekat pada mereka yang telah tidak lagi “*minderjarig*”, yaitu setelah dianggap memasuki fase kedewasaan akhir atau disebut *adulthood*. Cakap

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 21.

berhubungan dengan kapasitas mental dan akal sehat seseorang untuk mengetahui akibat-akibat perbuatannya. Cakap (*bekwaam*) adalah kriteria umum yang dihubungkan dengan keadaan diri seseorang.

Ter Haar menyatakan bahwa “kecakapan atau *Volwassen* adalah suatu kondisi sudah kawin dan hidup terpisah dari orang tuanya.”⁷² Pengertian cakap menurut Subekti adalah mengerti akan sesuatu yang dilakukan serta mengetahui dampak dari perbuatan yang dilakukannya. Dengan kata lain sudah dapat mengendalikan apa yang diperbuatnya sehingga mampu mempertanggung jawabkannya. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil balik dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

R. Setiawan tidak memberikan pengertian mengenai kecakapan, tetapi *secara a contrario* memberikan pengertian tidak cakap. R. Setiawan berpendapat bahwa: “seseorang adalah tidak cakap apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan yang akibat-akibat hukum yang sempurna.”⁷³

J. Satrio menyatakan bahwa kecakapan melakukan tindakan hukum dalam hukum perdata, dikaitkan dengan unsur kedewasaan dan hal itu secara tidak langsung ada kaitannya dengan unsur umur. Kecakapan bertindak bergantung dari kedewasaan yang dibatasi umur, namun demikian, ada faktor lain, seperti status menikah, yang bisa mempengaruhi kecakapan seseorang. Kecakapan bertindak dikaitkan dengan faktor umur, dan faktor umur ini didasarkan atas anggapan bahwa orang di bawah umur tertentu belum dapat menyadari sepenuhnya akibat dari perbuatannya, maka dapat dimaknai bahwa masalah ketidakcakapan bertindak di dalam hukum tidak harus sesuai dengan kenyataan. Ketidakcakapan di sini adalah ketidakcakapan yuridis atau ketidakcakapan yang dipersangkakan bukan ketidakcakapan yang senyatanya (sesuai dengan kenyataan yang ada).⁷⁴

Mengingat kecakapan selalu terkait dengan kedewasaan, kedewasaan seseorang bila dilihat dari berbagai ketentuan hukum yang berlaku sangat

⁷² Ter Haar dalam Ade Manan Suherman dan J. Satrio, *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur)*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010, hlm.39.

⁷³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra Abardin, 1999, hlm. 61.

⁷⁴ Ter Haar dalam Ade Manan Suherman dan J. Satrio, *Ibid.*, hlm. 40.

beragam. Kecapakan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar berikut ini :

- a. *Person* (pribadi) diukur dari usia kedewasaan (*meerderjarig*) dan,
- b. *Rechtspersoon* (badan hukum) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Pasal 330 KUH Perdata menentukan belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dewasa menurut KUH Perdata adalah berumur genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin, artinya menurut KUHPerdata hanya orang yang telah berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin adalah cakap membuat perjanjian. Kedewasaan subjek hukum orang perseorangan (*persoon*) akan menentukan kecakapannya untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dapat berdampak pada keabsahan perjanjian yang dibuat.

2.4.2 Pengertian Wenang Berhak dan Wenang Bertindak

Wenang berhak adalah kewenangan yang dimiliki oleh setiap subyek hukum dalam melakukan semua perbuatan hukum. Kewenangan berhak mengandung pengertian kewenangan setiap manusia sebagai pribadi yang berlangsung terus menerus hingga akhir hayatnya. Kewenangan berhak setiap manusia tidak dapat ditiadakan oleh suatu ketentuan hukum apapun. Hal ini diatur ditentukan oleh Pasal 3 KUHPerdata yang menyatakan bahwa tidak ada suatu hukuman apapun yang mengakibatkan kematian perdata atau kehilangan hak-hak perdata seseorang.

Wenang bertindak/berbuat adalah kewenangan yang tidak harus dilakukan oleh setiap manusia, sebab hal ini dibatasi oleh beberapa faktor. Pada dasarnya, setiap manusia memiliki kewenangan berhak, yakni kewenangan berhak untuk dilakukan (dikenai) atau melakukan apa saja sesuai dengan ketentuan aturan, namun pada kewenangan berbuat, kewenangan tersebut yang dimiliki manusia

sebagai subyek hukum dibatasi oleh beberapa hal-hal tertentu, seperti usia kedewasaan, dan kondisi kesehatan mental.⁷⁵

Wenang berhak dan wenang bertindak dalam hukum perdata erat kaitannya dengan hak keperdataan yang dimiliki oleh seorang pribadi sebagai subyek hukum. Hak perdata terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:⁷⁶

1. Hak mutlak (hak absolut), merupakan hak yang memberikan wewenang atau kekuasaan pada setiap orang untuk melakukan suatu perbuatan yang harus dihormati oleh orang lain. Hak mutlak terdiri dari: Hak kepribadian, Hak-hak yang terletak dalam hukum keluarga, serta Hak perbedaan.
2. Hak relatif (hak nisbi), merupakan hak yang memberikan wewenang kepada orang tertentu atau beberapa orang tertentu untuk menuntut supaya seseorang atau beberapa orang tertentu memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Hak relatif sebagian besar dapat dijumpai dalam hukum perikatan yang timbul berdasarkan persetujuan-persetujuan dari pihak yang bersangkutan.

Hak keperdataan tersebut merupakan hak yang dimiliki oleh semua subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban. KUHPerdata tidak mengenal istilah kematian perdata, jadi hak keperdataan tersebut merupakan hak yang diperoleh ketika seorang subyek hukum terlahir di dunia dan berakhir ketika subyek hukum meninggal. Hak keperdataan dalam penggunaannya diatur dalam Undang-Undang agar terjadi keadilan dan kepastian hukum.

2.4.3 Tidak Wenang Bertindak Menurut Hukum

KUHPerdata dan beberapa literatur tidak memberikan pengertian secara jelas dan rinci mengenai tidak wenang bertindak menurut hukum, tetapi secara *a contrario* memberikan pengertian kewenangan hukum dan kewenangan bertindak. Kewenangan hukum, adalah kewenangan untuk menjadi pendukung hak dan

⁷⁵ Komariah, *Hukum Perdata*, 2002, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, hlm. 92-93.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 93-95.

kewajiban di dalam hukum. Jadi kewenangan hukum merupakan kewenangan untuk menjadi subyek hukum. Subyek hukum adalah semua manusia dan bukan manusia, yaitu badan hukum yang juga pendukung hak dan kewajiban.

Kewenangan bertindak adalah mengenai kewenangan bertindak khusus, yang hanya tertuju pada orang-orang tertentu untuk tindakan-tindakan hukum tertentu saja.⁷⁷ Secara *argumentum a-contrario* pengertian tidak wenang bertindak menurut hukum adalah batasan atau larangan bagi subyek-subyek hukum tertentu untuk melakukan perbuatan hukum. Subyek hukum yang tidak wenang bertindak menurut hukum merupakan subyek hukum yang dalam melakukan perbuatan hukum kewenangannya terbatas, dan batasan kewenangan tersebut diberikan oleh undang-undang.

Semua manusia dan badan hukum bisa menjadi pendukung hak dan kewajiban, maka belum berarti bahwa semua subyek hukum bisa dengan leluasa secara mandiri melaksanakan hak-haknya melalui tindakan-tindakan hukum. Untuk itu harus ada kecakapan bertindak, yaitu kewenangan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum pada umumnya.

Macam subyek hukum, ada subyek hukum yang oleh undang-undang dinyatakan sama sekali tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum (mereka yang ditaruh di bawah pengampuan karena sakit ingatan), ada yang tindakannya tidak bisa menimbulkan akibat hukum yang sempurna (anak-anak belum dewasa pada umumnya), ada yang mempunyai kewenangan yang terbatas, dalam arti harus didampingi atau mendapat persetujuan dari orang lain (membuat perjanjian kawin, untuk anak-anak yang telah mencapai usia menikah) dan ada yang mempunyai kewenangan penuh (mereka yang sudah dewasa).

2.4.4 Tidak Wenang Bertindak Menurut Fakta

Pengertian tidak wenang bertindak menurut hukum memang tidak di jelaskan secara eksplisit dalam KUHPerdara, akan tetapi secara *a contrario* beberapa doktrin memberikan pengertian mengenai kewenangan bertindak saja.

⁷⁷ Paton, G. W. A. *Textbook of Jurisprudence*, Terjemahan J. Satrio, edisi kedua, At the Clarendon Press, Oxford, 1951, hal. 314.

Kewenangan bertindak merupakan kewenangan khusus, yang hanya berlaku untuk orang tertentu dan untuk tindakan hukum tertentu saja. Berdasarkan hal tersebut maka, tidak wenang bertindak menurut fakta merupakan batasan-batasan atau larangan bagi subyek hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum berdasarkan keadaan yang senyatanya.

Keadaan yang senyatanya yang dimaksud adalah suatu kondisi atau keadaan yang sebenarnya yang ada pada subyek hukum. Keadaan yang senyatanya yang dimaksud dalam hal ini adalah dapat berupa subyek hukum mengalami sakit ingatan (gangguan jiwa), ataupun subyek hukum yang belum dewasa.

Tidak wenang bertindak menurut fakta ini ada dikarenakan kewenangan bertindak diberikan dengan mengingat akan semua tindakan hukum menimbulkan akibat hukum yang mengikat si pelaku, yang bisa membawa akibat yang sangat besar, maka kepada mereka yang belum atau belum sepenuhnya bisa menyadari akibat dari tindakannya, perlu diberikan perlindungan dalam hukum. Perlindungan hukum tersebut dapat ditempuh melalui jalan pengajuan permohonan pengampunan dan perwalian.

Pengajuan permohonan pengampunan ke pengadilan ini dapat digunakan sebagai dasar untuk mewakili seseorang yang ditaruh di bawah pengampunan dalam melakukan berbagai perbuatan hukum dibidang harta kekayaan. Pengampunan yang dilakukan tersebut hanya terbatas pada perbuatan hukum dibidang harta kekayaan, untuk perbuatan dalam ranah hukum keluarga seperti perkawinan tidak dapat diajukan permohonan pengampunan.

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Syarat Sah Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Jual beli merupakan bentuk peralihan hak yang paling banyak terjadi di dalam masyarakat. Jual beli dapat diartikan sebagai perjanjian timbal balik yaitu pihak yang satu sebagai penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebut jual beli, tetapi disebutkan peralihan hak.

Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutka “dialihkan” namun didalamnya juga termasuk sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.⁷⁸

Menurut pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku.”

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum antara lain:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan dalam perusahaan;
5. Pembagian hak bersama;

⁷⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 76.

6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa Pembebanan hak tanggungan.

Jual beli tanah pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tanah, tetapi peralihan hak pemilikan itu dapat terjadi karena faktor hukum, misalnya dalam hal pewarisan. Pengalihan hak atas tanah karena pewarisan didasarkan atas segala harta kekayaan seseorang yang sudah meninggal dunia dapat beralih menjadi harta waris sejak orang tersebut meninggal dunia.

Pengertian jual beli menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya, tunai, riil, dan terang.⁷⁹ “Sifat tunai” berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Selanjutnya yang dimaksud “sifat riil” adalah dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No.271/K/Sip/1965 dan No.840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih masih berada dalam penguasaan penjual.⁸⁰ Pada umumnya “sifat terang” yang dapat dipenuhi saat dilakukan jual beli yang dilaksanakan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut. Sifat terang yang dimaksud adalah jual beli yang dilakukan harus menurut peraturan hukum tertulis yang berlaku.

Adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor: 271/K/Sip/1965 dan Nomor: 840/K/Sip/1971 tersebut diharapkan masyarakat yang melakukan jual beli tanah menurut hukum adat wilayah setempat, dalam melakukan jual beli tidak hanya didasarkan pada kesepakatan secara lisan saja, akan tetapi kesepakatan tersebut juga harus dituangkan dalam bentuk tertulis. Adanya bentuk tertulis dari kesepakatan jual beli tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum antar

⁷⁹ Boedi Harsono, *Peralihan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, Banjarmasin, 1997, hlm. 50.

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 76.

para pihak serta dapat digunakan sebagai bukti bahwa jual beli tersebut secara sah telah terjadi.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, Peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disingkat PPAT). Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat :

1. Dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan;
2. Menggunakan dokumen;
3. Dibuat oleh/dihadapan PPAT.

Jual beli hak atas milik tanah dikenal adanya *registration of deeds* (pendaftaran perbuatan hukum). Penggunaan sistem *registration of deeds* terlihat dari pelaksanaan jual beli tanah yaitu saat beralihnya hak dari penjual kepada pembeli adalah pada saat didaftarkan oleh *overschrijvingsambtenaar*. Jual beli hak milik atas tanah dikatakan sah menurut hukum apabila memenuhi syarat sah jual beli hak milik atas tanah.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Terkait dengan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT harus dipenuhinya syarat terang (bukan perbuatan hukum hukum yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditanda tangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual ke pembelinya disertai pembayaran yang harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan dilakukan perbuatan hukum berupa pemindahan hak selama-lamanya dan pembayaran harganya. Perbuatan hukum yang dilakukan dikarenakan merupakan perbuatan hukum yang berupa pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.

Hak milik atas tanah baru akan beralih ke pemilik yang baru jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan secara yuridis wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan oleh kantor pendaftaran tanah selaku *overschrijvingsambtenaar*. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Jual beli hak milik atas tanah sebagai dasar dari pendaftaran tanah harus dilakukan berdasarkan syarat-syarat yang berlaku. Syarat Jual beli hak milik atas tanah ada 2 (dua), yaitu syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil dan Syarat formal akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil adalah syarat yang harus dipenuhi menyangkut hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Syarat materiil antara lain sebagai berikut:⁸¹

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya, guna menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna pakai. Menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah;
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik, kalau pemilik sebidang tanahnya hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri itu, akan tetapi bila pemilik tanah itu adalah kedua orang atau lebih maka tidak boleh seorang saja bertindak sebagai penjual;
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20

⁸¹ Effendi Perangin, *Praktik Jual Tanah, Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994, hlm.2.

UUPA), hak guna usaha (Pasal 28 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 35 UUPA), dan hak pakai (Pasal 41 UUPA).

Syarat materiil merupakan syarat utama yang harus terpenuhi, jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak akibat hukumnya adalah jual beli tersebut dapat dibatalkan, artinya jual beli tersebut dapat dibatalkan dengan syarat adanya putusan dari pengadilan.

2. Syarat Formal

Syarat formal adalah syarat yang harus dipenuhi dalam tata cara pembuatan akta jual beli yang kemudian diserahkan kepada PPAT untuk diproses sebagaimana mestinya, setelah semua persyaratan formal terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Syarat formal juga dapat diartikan sebagai proses pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditanda tangani para pihak dihadapan PPAT. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit, kontan, nyata, dan riil. Terkait dalam hal ini untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap pealihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, para pihak dibebani kewajiban menyerahkan surat-surat yang diperlukan berupa:

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat: Sertipikat tanah yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran (apabila tanah sudah bersertipikat);
2. Surat Keterangan bahwa tanah tersebut bersertipikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya

yang diperlukan dalam pembuatan seripikat untuk tanahnya setelah selesai melakukan jual beli (apabila tanah belum bersertipikat).

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah syarat mutlak sah tidaknya jual beli tanah. Jual beli tanah masih dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997), pendaftaran jual beli tanah itu hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya menurut hukum.

Perjanjian jual beli hak milik atas tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah sebagai obyeknya. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut. Pada saat syarat materiil telah terpenuhi, maka perjanjian jual beli tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formal.

Berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas dikaitkan dengan kasus dikaji oleh penulis dalam hal ini jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh saudara pertama ahli waris yang mengalami cacat mental terhadap tanah warisan milik ahli waris yang cacat mental tidak sah. Jual beli hak atas tanah tersebut dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat materiil dari syarat sah jual beli atas tanah. Syarat materiil yang tidak terpenuhi adalah pada bagian “penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.”

Pada kasus yang dikaji oleh penulis terdapat jual beli hak milik atas tanah, dimana penjual merupakan saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental. Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan oleh saudara

pertama ahli waris yang cacat mental dengan alasan bahwa uang hasil penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk biaya perawatan kedua adiknya yang mengalami cacat mental. Pada kenyataannya hal tersebut tidaklah benar, uang dari hasil penjualan tanah warisan tersebut hanya untuk dinikmati sendiri oleh saudara pertama ahli waris yang cacat mental dan 2 (dua) adiknya yang mengalami cacat mental tidak dirawat secara manusiawi. Alasan saudara pertama ahli waris cacat mental dalam menjual tanah warisan tersebut bukanlah alasan yuridis yang dapat dibenarkan untuk menjual tanah yang bukan hak miliknya.

Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan secara sepihak oleh saudara pertama dari ahli waris tanpa adanya pengajuan permohonan pengampuan yang menetapkan dirinya sebagai wali (pengampu) dari ahli waris yang cacat mental. Permohonan sebagai pengampu seharusnya terlebih dahulu dilakukan oleh saudara pertama dari ahli waris apabila ingin melakukan pengurusan dibidang harta kekayaan milik ahli waris yang cacat mental. Saudara pertama dari ahli waris juga melakukan perbuatan yang tidak sepatutnya dilakukan apabila ingin menjual tanah warisan milik saudaranya yang cacat mental, seharusnya sebagai saudara tertua apabila ingin melakukan suatu perbuatan hukum yang berkenaan dengan saudaranya yang cacat mental hendaknya melakukan musyawarah dengan ahli waris lainnya yaitu anak ke-3 dan ke-5.

Jual beli tanah warisan tersebut dilakukan dihadapan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) dalam hal ini adalah camat pada wilayah setempat belum terdapat PPAT. Camat sebagai PPATS juga memiliki fungsi serta peranan yang sama seperti PPAT dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Akta jual beli No. 655/Tahun. 2014.

Terdapat fakta bahwa di wilayah setempat proses pembuatan akta jual beli pengurusannya dan penanganannya hanya melalui sekretaris desa, sehingga para pihak setelah proses pemenuhan persyaratan dikantor desa telah selesai dilakukan maka selanjutnya proses pengurusan di kantor Kecamatan diurus oleh sekretaris desa. Pada proses pengurusan akta di Kecamatan sama sekali tidak melibatkan para pihak untuk menghadap langsung kepada Camat, karena semua proses telah diurus oleh sekretaris desa, dan setelah akta jual beli tersebut telah selesai maka

akan diantar langsung oleh sekretaris desa ke rumah/kediaman masing-masing pihak yang berkepentingan. Hal tersebut sudah menjadi kebiasaan di wilayah setempat dan berlangsung hingga sekarang. Fakta tersebut bertentangan dengan bunyi Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.”

Berdasarkan fakta tersebut dapat diketahui bahwa dalam pembuatan akta jual beli camat selaku PPATS wilayah setempat dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan kurang memahami tugasnya tersebut. Camat tersebut melakukan kelalaian dalam melaksanakan tugasnya dengan tidak memeriksa syarat materiil dan formal dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPATS harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPATS yaitu:

1. Identitas dari para pihak. PPATS harus memeriksa kebenaran materiil dan formal dari identitas para serta dasar hukum tindakan para pihak;
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang dipejual belikan (karena jika jangka waktu berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara);
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani;
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
5. Objek jual beli harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

Terkait dengan fakta yang telah tersebut diatas bahwa dalam pengurusan akta jual beli di wilayah setempat pengurusannya mulai awal sampai akhir dilakukan oleh sekretaris desa, sehingga dalam kasus yang dikaji oleh penulis camat sebagai PPATS dalam melakukan tugas jabatannya tidak dilaksanakan dengan benar dan sesuai dengan peraturan yang ada. Camat dalam menerbitkan akta jual beli hanya didasari dengan berkas-berkas yang dibawa oleh sekretaris

desa, tanpa mengetahui fakta sebenarnya yang terjadi dilapangan. Berdasarkan hal tersebut dalam menjalankan praktiknya sehari-hari, camat sebagai PPATS dalam membuat akta peralihan hak milik atas tanah telah terjadi kesalahan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dinyatakan batal demi hukum atau dinyatakan dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan.

Kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh PPATS dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung pada para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut. Secara lebih terperinci terkait dengan kasus yang dikaji oleh penulis produk akta yang dikeluarkan oleh PPATS tersebut yang menimbulkan masalah atau terjadi penyimpangan terhadap tata cara pembuatan akta karena menyangkut syarat materiil dari syarat sah jual beli hak milik atas tanah. Camat selaku PPATS tidak memeriksa terlebih dahulu identitas dari subyek hukum yang bertindak sebagai penjual dalam jual beli tanah tersebut, sehingga camat tidak mengetahui bahwa saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental tidak berhak bertindak sebagai penjual dalam transaksi jual beli hak milik atas tanah sawah dan tanah tegal tersebut

Penulis berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas berpendapat bahwa saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental tidak berhak menjual tanah yang berupa tanah tegal dan sawah, karena saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental bukan merupakan pemegang hak yang sebenarnya atas tanah tersebut. Pemegang hak atas sawah dan tegal yang sah sebenarnya adalah 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental, hal tersebut didasarkan pada pembagian warisan yang dilakukan secara lisan oleh orang tua dari ahli waris sebelum meninggal. Pembagian warisan secara lisan tersebut disaksikan secara langsung oleh para calon ahli waris dan beberapa kerabat pewaris, dimana dalam pembagian tersebut pewaris menyatakan bahwa tanah tegal dan sawah tersebut merupakan bagian yang diberikan kepada 2 (dua) orang yang cacat mental. Ahli waris keseluruhan berjumlah 5 (lima) orang dimana yang mengalami cacat mental 2 (dua) orang yaitu anak yang dilahirkan ke-2 dan ke-4. Pembagian warisan secara lisan tersebut merupakan kebiasaan masyarakat setempat.

Berdasarkan uraian penjelasan di atas penulis berasumsi bahwa jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris cacat mental tersebut tidak sah. Hal itu dikarenakan tanah warisan tersebut bukanlah hak milik saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental, sehingga dapat dikatakan saudara pertama tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai penjual dalam jual beli hak milik atas tanah. Tidak terpenuhinya syarat materiil dari jual beli hak milik atas tanah maka jual beli dapat dinyatakan dapat dibatalkan dengan ketentuan adanya putusan yang dari pengadilan yang menyatakan jual beli hak milik atas tanah tersebut dibatalkan.

3.2 Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang Dilakukan Oleh Orang yang Tidak Berhak Terhadap Harta Ahli Waris yang Cacat Mental

Setiap perbuatan hukum pastinya akan menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa. Suatu peristiwa hukum disebabkan oleh adanya suatu perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum.⁸² Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku. Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena atau suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akibat hukum erat kaitannya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perbuatan hukum. Misalnya, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli

⁸² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2008, hlm. 11.

tersebut yakni ada subyek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan membayar uang sesuai dengan harga barang dan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang dan mendapatkan uang dari harga barang tersebut. Begitu sebaliknya subyek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang atau barang tetapi di samping itu dia mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang ataupun piutang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subyek hukum terhadap obyek hukum menimbulkan akibat hukum.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum dan dilakukan oleh seorang subyek hukum. Akibat hukum dapat berbentuk:⁸³

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
Contohnya : Akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.
Contohnya : Seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Perjanjian merupakan salah satu perbuatan hukum, akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban/prestasi yang diperoleh dan harus dipenuhi oleh para pihak yang bersangkutan.

Perjanjian dikatakan sah apabila sudah memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut selanjutnya berkembang dalam ilmu hukum yang kemudian di klasifikasikan menjadi 2 (dua) bagian yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif.

⁸³Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 29

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum, sebagaimana perjanjian itu dibuat secara sah dengan memenuhi setiap unsur Pasal 1320 KUHPerdota. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan KUHPerdota akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, hal tersebut didasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdota. Pembuatan perjanjian yang dibuat oleh masing-masing pihak harus memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada perjanjian itu sendiri. Unsur-unsur tersebut adalah:⁸⁴

- a. Unsur Esensialia, unsur ini dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu pihak atau lebih, yang mencerminkan sifat dari perjanjian lainnya. Unsur ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.
- b. Unsur naturalia, unsur ini merupakan unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.
- c. Unsur aksidentalialia, merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak dengan kehendak para pihak.

Syarat sahnya perjanjian ini bersifat kumulatif, artinya seluruh persyaratan tersebut harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Berdasarkan konsekuensi tersebut maka apabila salah satu syarat, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif tidak dipenuhi maka berakibat pada batalnya perjanjian tersebut. Syarat subyektif berkaitan dengan dengan hal-hal yang menyangkut mengenai pihak yang menyelenggarakan dan mengikatkan diri dalam perjanjian. Syarat subyektif menurut pasal 1320 KUHPerdota meliputi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Syarat obyektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan, dan kausa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak terlarang atau diperkenankan menurut hukum. Syarat obyektif menurut pasal 1320 KUHPerdota meliputi suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang halal.

⁸⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 84.

Batalnya perjanjian tersebut bisa dalam bentuk dapat dibatalkan (*vermetigbaar = voidable*) atau batal demi hukum (*nietig atau null and ab initio*). Tidak terpenuhinya syarat subyektif maka menyebabkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, artinya akibat-akibat yang timbul dari suatu perjanjian tetap sah sebelum diadakan pembatalan. Prestasi dan peristiwa-peristiwa yang berkaitan selama masih berlangsungnya perjanjian masih dinyatakan sah sampai terjadinya pembatalan perjanjian tersebut. Tidak terpenuhinya syarat obyektif perjanjian maka menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya akibat-akibat dari perjanjian dianggap tidak pernah ada atau dikembalikan seperti semula sebelum adanya perjanjian.

Pasal 1454 KUHPerdara mengatakan bahwa “Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek maka suatu itu adalah lima tahun. Waktu tersebut mulai berlaku: dalam hal kebelumdewasaan sejak hari kedewasaan; dalam hal pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan; dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu berhenti; dalam hal penyesatan atau penipuan, sejak hari diketahuinya penyesatan atau penipuan itu; dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan, dalam hal batalnya suatu perikatan termaksud dalam Pasal 1341, sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada. Waktu tersebut di atas, yaitu waktu yang ditetapkan untuk mengajukan tuntutan, tidak berlaku terhadap kebatalan yang diajukan sebagai pembelaan atau tangkisan, yang selalu dapat dikemukakan.”

Berdasarkan pasal 1454 KUHPerdara tersebut penulis berasumsi bahwa untuk perjanjian yang dapat dibatalkan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif maka batas waktu untuk mengajukan pembatalan perjanjiannya adalah 5 (lima) tahun. Pembatalan karena tidak terpenuhinya syarat subyektif tersebut meliputi: dalam hal kebelumdewasaan, dalam hal pengampuan, dalam hal paksaan, dalam hal penyesatan atau penipuan, dalam hal perbuatan seseorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, dan dalam hal batalnya suatu perikatan termasuk dalam pasal 1341.

Apabila suatu perjanjian yang bersangkutan sudah berjalan lebih dari 5 (lima) tahun, meskipun dalam perjanjian tersebut tidak atau belum memenuhi syarat subyektif, namun jika para pihak tidak mempermasalahkannya maka perjanjian tersebut dianggap sudah mengikat bagi kedua belah pihak. Pembatalan perjanjian yang batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektifnya pengajuan pembatalan dapat diajukan kapan saja atau tidak terdapat batas waktunya. Selama salah satu pihak merasa dirugikan atau merasa tidak terpenuhinya syarat obyektif dalam perjanjian tersebut maka dapat mengajukan pembatalan perjanjian tersebut.

Berdasarkan hal diatas dikaitkan dengan kasus yang dikaji oleh penulis terdapat perjanjian jual beli hak milik atas tanah, dimana penjual merupakan saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental. Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan oleh saudara pertama ahli waris yang cacat mental dengan alasan bahwa uang hasil penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk biaya perawatan kedua adiknya yang mengalami cacat mental. Pada kenyataannya hal tersebut tidaklah benar, uang dari hasil penjualan tanah warisan tersebut hanya untuk dinikmati sendiri oleh saudara pertama ahli waris yang cacat mental dan 2 (dua) adiknya yang mengalami cacat mental tidak dirawat secara manusiawi.

Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan secara sepihak oleh saudara pertama dari ahli waris tanpa adanya pengajuan permohonan pengampunan yang menetapkan dirinya sebagai wali (pengampu) dari ahli waris yang cacat mental. Permohonan sebagai pengampu seharusnya terlebih dahulu dilakukan oleh saudara pertama dari ahli waris apabila ingin melakukan pengurusan dibidang harta kekayaan milik ahli waris yang cacat mental.

Proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut dilakukan oleh pembeli dan saudara pertama dari ahli waris cacat mental dihadapan PPATS dalam hal ini adalah camat pada wilayah setempat belum terdapat PPAT. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Akta jual beli No. 655/Tahun. 2014. Camat sebagai PPATS juga memiliki fungsi serta peranan yang sama seperti PPAT dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah. Kewenangan camat sebagai PPATS untuk

membuat akta jual beli diatur dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pada daerah setempat terdapat fakta bahwa di wilayah tersebut proses pembuatan akta jual beli pengurusannya dan penanganannya hanya melalui sekretaris desa, sehingga para pihak setelah proses pemenuhan persyaratan di kantor desa telah selesai dilakukan maka selanjutnya proses pengurusan di kantor Kecamatan diurus oleh sekretaris desa. Pada proses pengurusan akta di Kecamatan sama sekali tidak melibatkan para pihak untuk menghadap langsung kepada Camat, karena semua proses telah diurus oleh sekretaris desa, dan setelah akta jual beli tersebut telah selesai maka akan diantar langsung oleh sekretaris desa ke rumah/kediaman masing-masing pihak yang berkepentingan. Hal tersebut sudah menjadi kebiasaan di wilayah setempat dan berlangsung hingga sekarang. Terkait fakta di atas dapat diketahui bahwa Camat sebagai PPATS tidak melakukan pemeriksaan secara rinci terhadap syarat sahnya perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak, hal tersebut dikarenakan Camat dalam proses pembuatan akta hanya didasarkan pada berkas-berkas yang dibawa oleh sekretaris desa bukan didasarkan dengan fakta-fakta para pihak yang sesungguhnya.

Camat sebagai PPATS wilayah setempat dalam menerbitkan akta perjanjian jual beli tersebut tidak mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut adalah hak milik dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental. Pembuatan akta jual beli hak milik atas tanah tersebut hanya didasarkan pada persyaratan yang sudah dilengkapi para pihak yang diserahkan pada sekretaris desa.

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik atas tanah. Proses pelaksanaan dalam melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah harus memenuhi syarat sah jual beli hak atas tanah, tetapi sebelumnya para pihak dalam hal ini pihak penjual dan pihak pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan membuat suatu perjanjian jual beli hak milik tanah dihadapan Notaris/PPAT. Perjanjian jual beli hak milih atas tanah yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli

tersebut harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian agar perjanjian tersebut dapat dikatakan sah secara hukum. Suatu perjanjian dinyatakan sah dan mengikat apabila telah dipenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian. Keempat syarat tersebut disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut :

Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian yang dibuat oleh Penjual dalam hal ini saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental dengan pembeli jelas-jelas tidak memenuhi syarat apabila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada pasal 1320 KUHPerdara tentang hal-hal sebagai berikut:

1) Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan yang dimaksud disini adalah memiliki kemampuan atau berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat.

Pada kasus yang dikaji oleh penulis ahli waris yang mewarisi tanah sawah dan tanah tegal peninggalan orang tuanya adalah penderita gangguan jiwa (cacat mental), sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum atau dapat dikatakan tidak cakap. Pihak-pihak yang dinilai tidak cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Pasal 1330

Yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah;

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Berdasarkan pasal 1330 KUHPerdara tersebut ahli waris yang cacat mental memenuhi kriteria orang yang tidak cakap pada point ke-2 yaitu “orang yang

ditaruh dibawah pengampuan”. Ahli waris penderita cacat mental tersebut dikatakan tidak cakap dalam kapasitas mental dan akal sehat seseorang untuk mengetahui akibat-akibat dari perbuatannya. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum yang cacat mental menimbulkan akibat hukum dapat dibatalkannya perbuatan hukum tersebut, sehingga apabila ahli waris yang cacat mental hendak melakukan suatu perbuatan hukum harus ada pengampu yang mewakili perbuatan hukum atas nama penderita cacat mental.

Seorang pengampu dapat ditunjuk melalui pengajuan permohonan menjadi pengampu ke pengadilan, selanjutnya pengadilan akan mengeluarkan penetapan yang menunjuk seorang tersebut menjadi pengampu dari orang yang diajukan permohonan pengampuannya tersebut. Penetapan yang dikeluarkan pengadilan merupakan dasar hukum bagi seseorang pengampu untuk bertindak mewakili orang yang diampunya (*curandus*) dalam melakukan segala perbuatan hukum apapun termasuk dalam hal membuat persetujuan ataupun perjanjian. Penetapan yang dikeluarkan pengadilan tersebut juga merupakan dasar pemberian kewenangan berbuat/bertindak bagi pengampu untuk melakukan pengurusan terhadap harta kekayaan milik *curandus*.

Terkait dengan isu hukum yang dibahas oleh penulis dimana saudara pertama dari 2 (dua) ahli waris yang cacat mental dalam menjual tanah warisan milik ahli waris yang cacat mental tersebut tanpa ada dasar hukum yang jelas yaitu pengajuan permohonan sebagai pengampu ke pengadilan. Saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental tidak mempunyai alas hak untuk melakukan perjanjian jual beli atas harta warisan milik ahli waris yang cacat mental.

2) *Suatu hal tertentu*

Suatu obyek yang diperjanjikan dalam sebuah perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Pada kasus ini objek berupa tanah yang akan di jual memang sudah jelas, namun status kepemilikan tanah tersebut secara jelas bukanlah milik dari penjual, sehingga tidak dapat diperjual belikan secara sah. Objek yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah jelas, mulai dari wujudnya sampai hak kepemilikan dari objek perjanjian tersebut. Berdasarkan

ketentuan Pasal 1332-1334 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian, maka obyek perjanjian haruslah :⁸⁵

- a. Dapat ditentukan;
- b. Dapat diperdagangkan (diperbolehkan);
- c. Mungkin dilakukan; dan
- d. Dapat dinilai dengan uang.

Pada kasus yang dikaji oleh penulis objek perjanjian jual beli yang berupa tanah sawah dan tegal tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam pasal 1332-1334 KUHPerdata berupa suatu obyek yang “mungkin dilakukan”. Hal tersebut dikarenakan berkaitan dengan kejelasan dari hak kepemilikan dari obyek perjanjian jual beli tersebut. Kejelasan hak kepemilikan dari suatu obyek perjanjian bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli agar dikemudian hari tidak timbul sengketa. Seseorang apabila melakukan jual beli terhadap ssesuatu yang bukan kepunyaannya atau bukan hak miliknya maka perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Penulis mengkaji suatu kasus dimana penjual yang merupakan saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental bukanlah lah pemilik yang sah dari tanah sawah dan tanah tegal yang menjadi obyek perjanjian jual beli. Pemilik yang sah dari tanah sawah dan tanah tegal tersebut adalah 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental. Saudara pertaama dari ahli waris yang cacat mental tersebut didasarkan pada kondisi dari dua saudaranya yang cacat mental maka secara sepihak menjual tanah warisan yang merupakan hak milik dari saudaranya yang cacat mental.

Saudara pertama dari ahli waris juga memiliki niat buruk karena tidak melakukan musyawarah atau melakukan pembicaraan dengan saudara ke-3 dan ke-5 apabila ingin menjual tanah warisan milik saudaranya yang cacat mental, dengan adanya pembicaraan dengan keluarga besar kemungkinan terjadinya sengketa atau perselisihan akan dapat dihindari. Selain itu, pembeli juga tidak memiliki iktikad baik, hal tersebut dikarenakan pembeli mengetahui bahwa tanah

⁸⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti ,2009, hlm. 107.

yang dijual tersebut bukanlah hak milik dari penjual akan tetapi pembeli masih tetap melanjutkan proses jual beli tersebut. Perbuatan-perbuatan tersebut jelas sudah dapat menjadi alasan tidak terpenuhinya suatu perjanjian sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdota.

Penulis berasumsi bahwa terdapat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh saudara pertama dari 2 (dua) ahli waris yang cacat mental. Penyalahgunaan keadaan tersebut dalam hal ini adalah saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental menggunakan posisi psikologis dominannya untuk menjual harta dari ahli waris yang cacat mental. Penyalahgunaan keadaan lainnya yang dilakukan saudara pertama ahli wari yang cacat mental adalah dengan menggunakan alasan pemutihan agar saudara ke-3 dan ke-5 untuk menandatangani berkas jual beli atas tanah milik 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah dapat dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. Terkait hal tersebut, tidak dipenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan.

Syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi dalam kasus yang dikaji oleh penulis adalah syarat mengenai “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan” yang merupakan syarat subyektif kedua dalam unsur terbentuknya perjanjian secara sah. Pada kasus tersebut pemilik tanah sawah dan tanah tegal merupakan ahli waris yang mengalami cacat mental sehingga termasuk dalam katagori subyek hukum yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum dalam hal ini pembuatan perjanjian jual beli hak milik atas tanah. Syarat kecakapan membuat suatu perikatan ini apabila tidak terpenuhi akan mengakibatkan suatu perjanjian tidak sah dan berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Pembatalan suatu perjanjian harus memperhatikan beberapa hal-hal yang menjadi syarat pembatalan perjanjian. Pada rumusan Pasal 1266 KUHPerdota ditentukan tiga hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan perjanjian, yaitu:

1. Perjanjian harus bersifat timbal balik, dimana para pihak saling memperjanjikan memberi prestasi yang terkait satu sama lain, tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan berhubungan langsung dengan pemenuhan prestasi oleh pihak lainnya. Dasar pembenaran dari syarat batal adalah kepatutan karena terutama dalam perjanjian timbal balik adanya prestasi yang satu dikaitkan dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Oleh karena itu, jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, pihak lawan mempunyai hak untuk minta agar perjanjian dibatalkan. Namun, pihak lawan tersebut tidak berhak mengajukan pembatalan jika ia telah wanprestasi.
2. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak lawan, syarat batal dicantumkan dalam perjanjian yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
3. Pembatalan harus dilakukan melalui putusan pengadilan melalui putusan Pengadilan Negeri, gugatan perdata wanprestasi terhadap salah satu pihak harus dituntutkan pembatalannya. Kata harus dalam ketentuan pasal 1266 KUHPerdata ditafsirkan sebagai aturan yang memaksa dan karenanya tidak boleh disimpangi para pihak melalui perjanjian mereka. Hakim juga memiliki kewenangan lain, seperti menolak tuntutan pembatalan apabila wanprestasi yang dilakukan relatif kecil dibandingkan dengan prestasi yang sesungguhnya.

Berdasarkan uraian diatas dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum akta jual beli tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran. Pembatalan akta jual tanah tersebut harus dibuktikan melalui adanya proses hukum di Pengadilan Negeri bahwa akta jual beli tersebut adalah cacat hukum. Cacat hukum tersebut timbul pada saat saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental mejual tanah yang bukan hak miliknya melainkan hak milik dari ahli waris yang cacat mental serta cacat hukum lainnya timbul ketika saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental meminta persetujuan saudara lainnya dari ahli

waris untuk menjual tanah milik saudara yang cacat mental dengan menggunakan alasan adanya pemutihan.

Cacat hukum dalam perjanjian jual beli tanah ini, dapat menimbulkan sengketa hak. Sengketa hak ini terjadi karena alas hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan akta jual beli hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif, maka sewaktu-waktu peristiwa yang melahirkan hak tersebut dapat digugat keabsahannya. Gugatan atas keabsahan suatu perbuatan tersebut apabila dapat dibuktikan bahwa perbuatan hukum tersebut benar maka hakim akan memutuskan menyatakan batal hubungan hukum yang telah terjadi. Putusan yang dikeluarkan oleh hakim tersebut selanjutnya dapat dijadikan dasar untuk memohon pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah atau akta jual beli hak atas tanah tersebut.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara, dengan dipenuhinya syarat batal maka perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan dan keadaan harus dikembalikan pada kondisi semula pada saat sebelum timbulnya perjanjian tersebut. Pada saat setelah perjanjian dibatalkan, maka para pihak mengembalikan segala sesuatunya pada keadaan semula, pihak yang telah melakukan prestasi dianggap telah terjadi pembayaran yang tidak diwajibkan, dan harus dikembalikan sesuai dengan jumlah yang telah dibayar pada saat terjadinya kesepakatan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut.

Akibat hukum terhadap terjadinya pembatalan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut menyebabkan para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu. Kewajiban tersebut seperti apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, seperti yang telah disebutkan diatas dengan mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda, dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan. Perjanjian jual beli yang merupakan akta otentik akan dapat memberikan suatu perlindungan serta adanya kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Penulis berpendapat bahwa jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental tidak sah, karena tanah warisan tersebut bukanlah hak milik saudara pertama dari ahli waris

yang cacat mental dan saudara pertama tersebut bukanlah pengampu dari ahli waris yang cacat mental, sehingga dapat dikatakan saudara pertama tersebut tidak mempunyai alasan yuridis untuk menjual tanah warisan milik 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental. Hal tersebut didukung oleh Pasal 1471 KUHPerdara. Pasal 1471 KUHPerdara menegaskan bahwa “Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”

Pasal 1471 menyatakan mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik barang yang dijual. Pemilik merupakan orang yang berhak melakukan transaksi jual beli terhadap barang kepunyaannya tersebut, karena tidak merugikan hak orang lain.

Berdasarkan uraian kasus tersebut penulis berasumsi bahwa dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tanah milik ahli waris yang cacat mental dapat membawa akibat hukum pada akta jual beli tanah yang telah dikeluarkan oleh PPATS. Akta jual beli hak milik atas tanah dengan Nomor: 655/Tahun. 2014 tersebut dapat menjadi batal, yang artinya akta jual beli tersebut dianggap ditarik dari peredaran. Adanya pembatalan terhadap akta jual beli hak milik atas tanah tersebut, maka akan menciptakan suatu keadaan dimana para pihak harus mengembalikan objek jual beli pada kondisi semula pada saat sebelum timbulnya jual beli tersebut. Pada saat setelah akta jual beli hak milik atas tanah dibatalkan, maka para pihak mengembalikan segala sesuatunya pada keadaan semula, pihak yang telah melakukan prestasi dianggap telah terjadi pembayaran yang tidak diwajibkan, dan harus dikembalikan sesuai dengan jumlah yang telah dibayar pada saat terjadinya kesepakatan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut. Pernyataan dibatalkannya akta jual beli hak milik tersebut juga membuat hak milik atas tanah tetap berada pada 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental.

Prosedur pembatalan perjanjian yang dapat dilakukan di Pengadilan Negeri adalah dengan cara salah satu pihak dapat memintakan atau mengajukan permohonan pembatalan terhadap perjanjian jual beli tersebut. Perjanjiannya

sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Terkait dengan kasus yang dikaji oleh penulis pihak-pihak yang dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian adalah penjual dalam hal ini adalah saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang cacat mental, pembeli serta saudara lainnya dari ahli waris yang cacat mental sebagai pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Terkait demikian, hal-hal tersebut mengenai pembatalan perjanjian dapat diimplementasikan dalam kasus yang dikaji oleh penulis, dimana perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan oleh saudara pertama terhadap harta ahli waris yang cacat mental dapat dibatalkan melalui proses pengajuan permohonan pembatalan perjanjian di Pengadilan Negeri. Pembatalan perjanjian tersebut dilakukan demi terciptanya keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan bagi semua pihak yang berkaitan dalam perjanjian tersebut.

3.3 Upaya Penyelesaian Sengketa yang Dapat Ditempuh Oleh Pihak-Pihak Lainnya yang Merasa Dirugikan

Sengketa perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi diantara para pihak yang bersengketa, yang di dalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak. Para pihak yang bersengketa ini dapat menyelesaikannya dengan jalan damai tanpa melalui pengadilan, atau mereka dapat mengambil jalan tengah dengan menyelesaikan kasus sengketa tersebut melalui mekanisme hukum di Pengadilan.

Pola penyelesaian sengketa terbagi atas 2 (dua) penyelesaian yaitu melalui jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) dan *litigasi* (penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan (*litigasi*) adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang bersengketa melalui jalur pengadilan. Hasil penyelesaian sengketa di Pengadilan berupa putusan yang dikeluarkan oleh hakim dan bersifat mengikat. Upaya penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan dalam kasus yang dikaji oleh penulis adalah sebagai berikut:

A. Jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa

Pola penyelesaian sengketa sebagai suatu bentuk atau kerangka untuk mengakhiri suatu pertikaian atau sengketa yang terjadi antar para pihak. Pola penyelesaian sengketa yang menjadi prioritas utama dalam menyelesaikan sengketa antara para pihak adalah melalui jalur Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa pada awalnya didasarkan pada Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg, dimana pasal tersebut memberikan penjelasan bahwa hakim diwajibkan untuk mengusahakan perdamaian antar para pihak yang bersengketa.

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian diluar pengadilan dengan cara konsultasi, mediasi, negosiasi, konsialisasi atau penilaian ahli. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) diatur pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, serta alternatif penyelesaian sengketa diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Mediasi sebagaimana telah diperbarui dengan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, adapun macam-macam alternatif penyelesaian sengketa dibagai sebagai berikut:

1. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan. Alternatif penyelesaian sengketa melalui konsultasi terjadi dimana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

2. Negosiasi

Negosiasi berasal dari kata *negosiation* yang berarti perundingan sedangkan orang yang mengadakan perundingan di sebut negosiator (*negotiator*) negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum. Black Law

Dictionary mendefinisikan negosiasi sebagai “*A consensual begining process in which the parties attempt to reach agreement on a disputed or pottentially disputed matter. Negotiation also involves complete autonomy for the parties involved, without the intervention of tritd parties.*” Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa negosiasi merupakan suatu pilihan upaya alternatif penyelesaian sengketa yang dilaksanakan mandiri oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa tersebut dilakukan melalui proses interaksi dan komunikasi yang dinamis.

3. Mediasi

Mediasi merupakan suatu prosedur penengahan dimana seorang bertindak sebagai kendaraan untuk berkomunikasi antar para pihak yang bersengketa, peran tersebut diambil oleh seorang mediator. Madiator dalam hal ini juga berperan sebagai fasilitator bagi para pihak untuk berkomunikasi sehingga pandangan mereka yang semula berbeda atas sengketa yang dihadapi dapat dipahami dan mungkin dapat didamaikan. Kesepakatan tercapainya suatu perdamaian dalam mediasi tetap berada ditangan para pihak sendiri, tanpa campur tangan seorang mediator.⁸⁶

4. Konsiliasi

Konsiliasi dapat diartikan sebagai usaha untuk mempertemukan keinginan pihak-pihak yang bersengketa agar mencapai kesepakatan guna menyelesaikan sengketa dengan cara kekeluargaan.⁸⁷ Konsiliasi adalah suatu alternatif penyelesaian sengketa dimana melibatkan peran konsiliator. Konsiliator akan bertindak sebagai penengah dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima penilaian ahli merupakan suatu penyelesaian sengketa dari pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Berdasarkan hal diatas dikaitkan dengan kasus yang dikaji oleh penulis terdapat perjanjian jual beli hak milik atas tanah, dimana penjual merupakan

⁸⁶ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 24.

⁸⁷ M.Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*, Surabaya: Reality Publisher, 2009, hlm.376.

saudara pertama dari 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental. Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan oleh saudara pertama ahli waris yang cacat mental dengan alasan bahwa uang hasil penjualan tanah tersebut akan digunakan untuk biaya perawatan kedua adiknya yang mengalami cacat mental. Pada kenyataannya hal tersebut tidaklah benar, uang dari hasil penjualan tanah warisan tersebut hanya untuk dinikmati sendiri oleh saudara pertama ahli waris yang cacat mental dan 2 (dua) adiknya yang mengalami cacat mental tidak dirawat secara manusiawi.

Penjualan tanah warisan tersebut dilakukan secara sepihak oleh saudara pertama dari ahli waris tanpa adanya pengajuan permohonan pengampuan yang menetapkan dirinya sebagai wali (pengampu) dari ahli waris yang cacat mental. Permohonan sebagai pengampu seharusnya terlebih dahulu dilakukan oleh saudara pertama dari ahli waris apabila ingin melakukan pengurusan dibidang harta kekayaan milik ahli waris yang cacat mental.

Saudara pertama dari ahli waris juga melakukan perbuatan yang tidak sepatutnya dilakukan dalam hal untuk mendapatkan persetujuan ahli waris lainnya yaitu anak ke-3 dan ke-5. Saudara pertama tersebut untuk mendapatkan tanda tangan persetujuan dari ahli waris lainnya yang berkeadaan normal menggunakan alasan adanya pemutihan dalam pengurusan tanah milik 2 (dua) ahli waris yang cacat mental.

Pembeli sebagai pihak kedua dalam perjanjian jual beli atas tanah milik 2 (dua) ahli waris yang cacat mental tersebut merupakan tetangga yang masih bertempat tinggal dalam satu desa dengan saudara pertama dari ahli waris cacat mental, yang dalam hal ini bertindak sebagai penjual. Penjual pada saat sebelum perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut berlangsung sebenarnya telah mengetahui bahwa tanah tegal dan sawah yang akan dibelinya tersebut bukanlah hak milik dari penjual yaitu saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental. Pembeli meskipun telah mengetahui kenyataan tersebut tetap saja meneruskan dan melangsungkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut, karena mendapatkan jaminan dari saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental yang

bertindak sebagai penjual bahwa tidak akan terjadi suatu hal yang tidak diinginkan/sengketa dikemudian hari setelah proses jual beli tanah tersebut

Proses jual beli tanah warisan tersebut dilakukan oleh pembeli dan saudara pertama dari ahli waris cacat mental dihadapan PPATS dalam hal ini adalah Camat pada wilayah setempat belum terdapat PPAT. Jual beli tersebut dibuktikan dengan adanya Akta jual beli No. 655/Tahun. 2014. Camat sebagai PPATS juga memiliki fungsi serta peranan yang sama seperti PPAT dalam hal melaksanakan pendaftaran tanah.

Perselisihan atau sengketa mulai muncul ketika saudara ke-3 dan ke-5 dari 2 (dua) orang ahli waris yang mengalami cacat mental mengetahui bahwa saudara pertama tidak mengungkapkan alasan sebenarnya untuk menjual tanah warisan tersebut saat dulu meminta tanda tangan berkas-berkas, ternyata berkas tersebut merupakan salah satu persyaratan berupa persetujuan dalam pembuatan akta jual beli atas tanah hak milik ahli waris yang cacat mental. Penyebab perselisihan selanjutnya juga disebabkan karena alasan saudara pertama menjual tanah sawah dan tanah tegal yang merupakan hak milik 2 (dua) orang saudaranya yang cacat mental untuk menambah biaya perawatan dua adiknya yang cacat mental yang berada dalam perawatan saudara pertama. Alasan tersebut ternyata tidak sepenuhnya benar dikarenakan setelah penjualan tanah sawah dan tegal milih ahli waris yang cacat mental, saudara pertama tersebut membeli sebuah rumah baru. Hal tersebut menimbulkan kecurigaan dari saudara ke-3 dan ke-5 bahwa rumah baru tersebut dibeli dari uang hasil penjualan tanah milik ahli waris yang cacat mental.

Saudara ke-3 dan ke-5 merasa tidak terima dengan perbuatan saudara pertamanya yang menjual tanah warisan milik 2 (dua) orang ahli waris cacat mental mendatangi Camat yang pada waktu pelaksanaan jual beli tanah warisan tersebut bertindak sebagai PPATS. Kedatangan saudara ke-3 dan ke-5 untuk menghadap Camat tersebut adalah untuk meminta dibatalkannya perjanjian jual beli tanah yang merupakan milik ahli waris yang cacat mental. Tidak hanya sampai disitu saja saudara ke-3 dan ke-5 juga mendatangi pembeli dari tanah sawah dan tegal yang merupakan warisan milik saudaranya yang cacat mental,

mereka meminta pembeli tersebut mengembalikan tanah warisan tersebut, apabila tidak saudara ke-3 dan ke-5 tersebut mengancam akan membawa perkara tersebut ke pengadilan. Selain itu, saudara ke-3 dan ke-5 juga mendesak saudara pertama yang menjual tanah warisan milik ahli waris yang cacat mental tersebut agar membatalkan perjanjian jual beli hak milik atas tanah tersebut karena sudah melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Kejadian-kejadian tersebut diatas membuat posisi saudara pertama yang dalam hal ini bertindak sebagai penjual tanah warisan milik ahli waris yang cacat mental semakin terdesak. Saudara pertama dari 2 (dua) ahli waris yang cacat mental berusaha menemui pembeli tanah sawah dan tegal tersebut untuk membuat kesepakatan, bahwa penjual siap menyerahkan kembali uang yang telah dibayarkan dan pembeli mengembalikan tanah sawah dan tegal tersebut, tetapi hal tersebut tidak disetujui oleh penjual karena pada saat awal proses perjanjian jual beli penjual sudah menjamin bahwa tidak akan terjadi masalah atas jual beli hak milik atas tanah terhadap harta kekayaan ahli waris yang cacat mental. Pertemuan saudara yang pertama ahli waris yang cacat mental yang bertindak sebagai penjual dengan pembeli tidak menghasilkan kesepakatan apapun, selanjutnya saudara pertama ahli waris yang cacat mental tersebut berusaha menemui aparat desa setempat yang pada saat terjadinya proses jual beli hak milik atas tanah tersebut bertindak sebagai saksi. Pertemuan tersebut bertujuan untuk meminta bantuan atas perselisihan yang terjadi.

Berdasarkan uraian kasus diatas apabila dikaitkan dengan Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, maka para pihak yang bersengketa/berselisih paham dapat menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa. Jalur alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh para pihak adalah berupa negosiasi dan mediasi. Jalur alternatif penyelesaian sengketa dipilih karena memberikan banyak keuntungan, yaitu:⁸⁸

⁸⁸ Rachmadi Usman, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 28.

1. Sederhana dan cepat ;
2. Hemat biaya, tanpa menggunakan jasa pengacara juga dapat menyelesaikan masalah;
3. Putusan akhir yang disepakati diharapkan tidak menimbulkan nilai kebencian;
4. Lebih adil kerana keputusan akhirnya bersifat menguntungkan kedua belah pihak;
5. Bersifat kompromi, karena para pihak tidak terikat dengan syarat-syarat formalitas waktu yang lama. antara satu sama lain karena berkonsepkan *win-win solution*;
6. Bersifat rahasia (*confidential*), segala sesuatu yang diutarakan para pihak dalam proses penyelesaian sengketa;
7. Tidak emosional, oleh karena cara pendekatan penyelesaian diarahkan pada hukum acara yang digunakan di pengadilan. Tidak perlu saling menyodorkan pembuktian. digunakan sidang tertutup dan tidak ada peliputan oleh media masa kerjasama untuk mencapai persefahaman.

Terkait dengan penjelasan diatas maka para pihak yang terlibat sengketa dalam kasus jual beli tanah hak milik dari ahli waris yang cacat mental dapat menempuh jalan penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa sebagai berikut:

1. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu proses pembicaraan atau perundingan mengenai suatu hal tertentu untuk mencapai suatu kompromi atau kesepakatan di antara para pihak yang melakukan negosiasi. Negosiasi, yaitu cara untuk mencari penyelesaian masalah melalui diskusi (musyawarah) secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa yang hasilnya diterima oleh para pihak tersebut.

Terkait dengan kasus yang dikaji oleh penulis, proses negosiasi dapat dilakukan dengan melibatkan saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental selaku pihak penjual tanah warisan, pembeli, dan saudara ke-3 dan ke-5 dari ahli waris yang cacat mental yang merasa keberatan atas adanya penjualan tanah

sawah dan tegal yang merupakan hak milik dari 2 (dua) ahli waris yang menderita cacat mental.

Negosiasi dipilih dalam menyelesaikan menyelesaikan kasus yang dikaji oleh penulis karena penyelesaian sengketa melalui negosiasi mengedepankan musyawarah dalam mencapai kesepakatan. Penyelesaian sengketa melalui negosiasi lebih memiliki sifat penyelesaian sengketa secara kekeluargaan sehingga hasil penyelesaian sengketa akan saling menguntungkan pihak-pihak yang berselisih. Proses negosiasi yang dijalankan oleh para pihak apabila berlangsung dengan alot dan berakhir dengan tidak adanya jalan keluar dari sengketa yang dihadapi para pihak maka alternatif penyelesaian sengketa selanjutnya yang dapat ditempuh oleh para pihak adalah melalui jalur mediasi.

2. Mediasi

Mediasi adalah proses pemecahan masalah di mana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan. Berbeda dengan hakim atau arbiter, mediator tidak mempunyai wewenang untuk memutuskan sengketa antara para pihak, namun dalam hal ini para pihak menguasakan kepada mediator untuk membantu mereka menyelesaikan persoalan-persoalan diantara mereka.

Terkait dengan kasus yang yang dikaji oleh penulis, proses mediasi dapat dilakukan dengan melibatkan saudara pertama dari ahli waris yang cacat mental selaku pihak penjual tanah warisan, pembeli dan saudara ke-3 dan ke-5 dari ahli waris yang cacat mental. Pihak yang berperan sebagai mediator dalam hal ini sesuai dengan kebiasaan masyarakat desa setempat apabila ada sengketa pihak penengahnya (mediator) adalah seorang Kepala Desa. Alur penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat dimulai dengan para pihak mengutarakan kepada mediator bagaimana awal mula sengketa terjadi, selanjutnya para pihak dapat mengungkapkan keinginannya yang berupa jalan keluar yang diharapkan oleh masing-masing pihak untuk menyelesaikan sengketa. Pada tahapan selanjutnya mediator memfasilitasi atau menjadi penengah dalam musyawarah antar para

pihak yang bersengketa agar ditemukan mufakat yang berupa jalan keluar dari sengketa yang sedang dihadapi.

Alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi dipilih karena mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa berdasarkan perundingan. Mediator terlibat dan diterima oleh para pihak yang bersengketa didalam perundingan, mediator bertugas membantu para pihak yang bersengketa untuk mencari penyelesaian. Mediator tidak mempunyai kewenangan membuat keputusan selama perundingan berlangsung. Diharapkan melalui proses mediasi dapat membantu mencari jalan keluar/alternatif penyelesaian atas sengketa yang timbul diantara para pihak yang disepakati dan dapat diterima oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa menjadi pilihan utama dalam menyelesaikan perselisihan dalam kasus yang dikaji oleh penulis. Hal tersebut dikarenakan penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa mengutamakan musyawarah yang bersifat kekeluargaan, sehingga keputusan yang dihasilkan nantinya merupakan hasil mufakat bersama dari para pihak yang terlibat.

B. Jalur Litigasi (Jalur Pengadilan)

Suatu sengketa dalam litigasi terjadi apabila salah satu pihak yang merasa haknya dilanggarakan tetapi orang yang dirasa melanggar haknya atau mereka itu tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta oleh yang merasa dilanggar haknya, untuk menentukan benar siapa yang benar dan siapa yang salah diperlukan adanya putusan hakim. Pada sengketa perdata hakim sebagai penegak hukum benar-benar berfungsi sebagai hakim yang mengadili dan memutus siapa para pihak yang benar atau siapa yang tidak benar. Fungsi hakim tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 995.K/Sip/1975, tanggal 19 Agustus 1993 yaitu “sedangkan bagi pengajuan gugatan haruslah ada suatu hak yang dilanggar oleh orang lain, untuk dapat

menarik yang bersangkutan sebagai tergugat dalam suatu proses peradilan.”⁸⁹ Oleh karena itu, dalam hal ini perlu adanya suatu pola penyelesaian sengketa yang merupakan bentuk atau pola untuk mengakhiri sengketa atau pertentangan yang timbul antar para pihak.

Terkait apabila penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa tidak dapat menemui jalan keluar, para pihak dapat menempuh jalur penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi* (pengadilan). Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dapat diawali dengan mengajukan tuntutan hak (gugatan) ke Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan untuk memeriksa perkara sengketa tersebut tersebut.

Tuntutan hak merupakan upaya untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak-hak tertentu yang dimiliki oleh seseorang melalui proses peradilan yang dibenarkan menurut hukum untuk mencegah terjadinya *eigenrichting* sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak lainnya. Suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan ini merupakan syarat utama diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan.

Tuntutan hak sering disebut juga sebagai gugatan. HIR (*Herziene Inlandsch Reglement*) dan RBg (*Rectstreglement voor de Buitengewesten*) hanya mengatur cara mengajukan gugatan, sedangkan mengenai persyaratan isi gugatan tidak ada ketentuannya. Bagi kepentingan para pihak pencari keadilan, kekurangan ini diatasi oleh adanya Pasal 119 HIR (Pasal 143 Rbg) yang memberikan wewenang kepada ketua pengadilan negeri untuk memberikan nasihat dan bantuan kepada pihak penggugat dalam pengajuan gugatannya.

Bentuk gugatan ada 2 (dua) macam, yaitu gugatan lisan dan gugatan tertulis. Dasar hukum mengenai gugatan diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR juncto Pasal 142 RBg untuk gugatan tertulis dan Pasal 120 HIR untuk gugatan lisan. Gugatan berbentuk tertulis lebih diutamakan dibandingkan dengan gugatan lisan.

Terkait kasus yang dikaji oleh penulis apabila saudara ke-3 dan ke-5 sebagai pihak yang merasa tidak terima (merasa dirugikan) dengan adanya jual

⁸⁹ Putusan MA-RI Nomor: 995.K/Sip/1975, tanggal 19 Agustus 1993

beli hak milik atas tanah oleh saudara pertamanya terhadap harta milik 2 (dua) saudaranya yang cacat mental, ingin menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur *litigasi*, maka saudara ke-3 dan ke-4 harus terlebih dahulu mengajukan permohonan pengampunan atas dua saudaranya yang menderita cacat mental. Permohonan pengampunan tersebut secara yuridis merupakan hal yang harus ditempuh, karena merupakan bukti otentik bagi seseorang untuk ditaruh di bawah pengampunan dan bagi orang yang bertindak sebagai pengampunya. Syarat-syarat dalam pengajuan permohonan pengampunan yang harus dipenuhi oleh pihak yang mengajukan permohonan pengampunan adalah sebagai berikut:

1. Permohonan diajukan dengan surat permohonan yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya yang sah dan ditujukan kepada ketua Pengadilan di tempat domisili pemohon;
2. Permohonan disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri, kemudian didaftarkan dalam buku register dan diberi nomor register setelah pemohon membayar biaya perkara yang besarnya yang sudah ditentukan oleh Pengadilan Negeri;
3. Perkara permohonan tersebut termasuk dalam yurisdiksi voluntair dan terhadap perkara permohonan yang diajukan itu, hakim memberikan suatu penetapan;
4. Alat bukti, dalam hal ini alat bukti yang harus disiapkan berupa alat bukti tertulis dan alat bukti saksi. Alat bukti tertulis dapat berupa surat keterangan yang menyatakan bahwa seseorang yang dimohonkan pengampunannya memenuhi syarat untuk ditaruh dibawah pengampunan, misalnya surat keterangan yang dikeluarkan oleh dokter yang menyatakan seseorang mengalami cacat mental. Alat bukti saksi dapat dipenuhi dengan mengahukan seseorang yang mengetahui pasti fakta dan keadaan mengenai latar belakang dari seseorang yang diajukan permohonan pengampunannya.

Permohonan pengampunan yang diajukan nantinya akan mendapatkan Penetapan dari pengadilan. Penetapan yang dikeluarkan merupakan dasar hukum bagi seorang pengampu untuk bertindak mewakili *curandus* dalam melakukan

perbuatan hukum apapun termasuk dalam hal membuat persetujuan ataupun perjanjian. Penetapan yang dikeluarkan oleh pengadilan tersebut juga merupakan dasar pemberian kewenangan bertindak bagi pengampu untuk melakukan pengurusan terhadap pribadi dan harta kekayaan milik *curandus*.

Penetapan sebagai pengampu tersebut akan memberikan *legal standing* pada saudara ke-3 dan ke-5 apabila ingin menyelesaikan sengketa melalui jalur *litigasi*. Penetapan sebagai pengampu memberikan kewenangan bertindak bagi saudara ke-3 dan ke-5 dalam melakukan pengurusan terhadap pribadi serta harta kekayaan milik 2 (dua) saudaranya yang cacat mental. Setelah adanya penetapan sebagai pengampu barulah saudara ke-3 dan ke-5 dapat mengajukan gugatan atas penjualan tanah warisan milik 2 (dua) saudaranya yang cacat mental yang dilakukan oleh saudara pertamanya.

Berdasarkan penjelasan tersebut dikaitkan dengan kasus yang dikaji oleh penulis, maka penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi* dinilai kurang efektif untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Penyelesaian melalui jalur *litigasi* dinilai kurang efektif karena membutuhkan waktu yang relatif lama serta menghabiskan biaya yang relatif besar dikarenakan harus menyewa jasa pengacara. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui jalur *litigasi* menghasilkan keputusan berupa menang dan kalah, sehingga memungkinkan dapat merenggangkan hubungan kekeluargaan antara para pihak yang bersengketa.

Terkait penjelasan diatas penulis berpendapat, bahwa penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif penyelesaian sengketa merupakan pilihan yang paling tepat untuk menyelesaikan sengketa/perselisihan tersebut. Alternatif penyelesaian sengketa yang dapat digunakan para pihak dalam kasus yang dikaji oleh penulis adalah alternatif sengketa yang berupa mediasi dan Negosiasi. Mediasi dan negosiasi dipilih karena 2 (dua) alternatif penyelesaian sengketa ini mengedepankan musyawarah dalam pengambilan keputusan dari masing-masing keinginan para pihak yang bersengketa. Pengambilan keputusan secara bermusyawarah dapat tetap menjaga hubungan baik antar anggota keluarga karena para pihak tidak akan merasa ada yang menang dan kalah. Hal tersebut didasarkan

pada sifat alternatif penyelesaian sengketa yang mengedepankan prinsip “*win-win solution*.”



Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

-----, 2009, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Wawan Muhwan Hariri. *Hukum Perikatan Dilengkapi Dengan Hukum Perikatan Dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.

B. Perundang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat Mental (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171) Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)

C. Internet

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perjanjian> diakses pada tanggal 18 September 2017.

www.jurnalhukum.com, diakses pada tanggal 19 September 2017.

www.hukumonline.com, diakses pada tanggal 19 September 2017.