

JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

Oleh:

Dea Rahmadani Kusuma Putri

Sri Budi Purwaningsih

Program Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Mei, 2023



Pendahuluan

- Hubungan interaksi antara manusia dan tanah dapat diimplementasikan sebagai fungsi ekonomis atas tanah dimana fungsi tanah sebagai tempat mendirikan bangunan, untuk diperjual belikan, disewakan dan lain sebagainya
- Dengan melihat aktivitas masyarakat yang semakin luas didalam berbagai bidang kehidupan serta semakin bertambahnya penduduk yang berpengaruh juga dibutuhkannya tanah oleh rakyat, menjadi sebab tanah sangat dibutuhkan kedudukannya terkhusus pada unsur hak kuasa tanah dan hak guna tanah serta hak milik tanah
- Salah satu permasalahan yang berhubungan dengan tanah adalah proses tanah yang secara absente dimiliki, serta terbitnya sertifikat palsu
- Penipuan pengalihan nama akta jual beli tanah sering dilakukan dengan tujuan ingin menguasai sebidang tanah yang merupakan tanah warisan milik orang lain

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

1. Apakah menyembunyikan informasi surat keterangan waris dapat dipidana?
2. Apakah akibat hukum bagi pembeli yang melakukan perjanjian jual-beli tanah dengan pihak yang tidak berwenang?

Metode

Jenis Penelitian

- Penelitian hukum normatif menggunakan metode studi kasus.

Pengumpulan Data

- Sumber hukum primer
- Sumber hukum sekunder

Analisis Data

- Penulisan hukum ini menggunakan metode deduktif, yaitu berpangkal dari prinsip-prinsip dasar.

Hasil dan Pembahasan

STUDI KASUS

Putusan Mahkamah Agung oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA yang berisi penetapan hukuman/vonis pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dan dibebani membayar biaya perkara yang besarnya Rp.5.000,- (lima ribu rupiah), atas perbuatan pembuatan akta jual beli dan pemindahan nama kepemilikan yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris dengan melakukan tindak pidana dengan turut serta melakukan pemalsuan surat / akta otentik, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP

Hasil dan Pembahasan

Analisa Putusan Berdasarkan KUHP Pasal 263, 264, dan 266

- Pasal 263

(1) Setiap orang yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat mengeluarkan suatu hak, perjanjian (kewajiban), keringanan utang, atau uraian perbuatan dengan maksud untuk menggunakan surat itu atau menyuruh orang lain untuk mempergunakannya seolah-olah asli dan tidak dipalsukan berisiko dihukum karena memalsukan surat tersebut dengan hukuman maksimal enam tahun penjara jika mereka menggunakannya.

- Pasal 264

(2) Dengan disiplin yang sama, barangsiapa dengan sengaja membuat akta seolah-olah barangnya sesuai dengan aslinya, maka bagian pertama seolah-olah merupakan catatan asli dan tidak dibuat-buat, jika penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. (K.U.H.P. 4-3e, 35, 52, 64-2, 165, 266, 275 s, 277 s, 416 s, 486).

Hasil dan Pembahasan

Analisa Putusan Berdasarkan KUHP Pasal 263, 264, dan 266

- Pasal 266

(1) Barangsiapa memberi perintah untuk membuat pernyataan palsu dalam akta otentik tentang suatu peristiwa yang harus dinyatakan kebenarannya dalam akta dengan maksud untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenarannya, tunduk pada hukuman maksimal tujuh tahun jika menggunakannya dapat mengakibatkan kerugian.

(2) Dengan disiplin seperti ini, siapapun yang dengan sengaja melakukan perbuatan seolah-olah barangnya sesuai dengan kenyataan, karena penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. (KUHP 35, 52, 64, 264-1, 274, 276, 279, 451 bis, 451 ter, 452, 486).

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Batalnya Serfikat Hak Milik Terhadap Akta Jual Beli

Pembatalan sertifikat hak milik tanah terhadap akta tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan oleh asas Yudiprudensi (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 302 /TUN/1999, Tanggal 08 Februari 2000) yang menyatakan Mahkamah Agung menjelaskan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan apabila akta tanah tidak otentik dan akta tanah masih bukan bersifat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sehingga kata tanah hanya bersifat hubungan bilateral atau kesepakatan yang terjadi antar kedua belah pihak atau tidak bersifat unilateral

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Batalnya Serfikat Hak Milik Terhadap Akta Jual Beli

- Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1. Perjanjian mereka yang mengikatkan diri;*
- 2. Kemampuan membuat perjanjian;*
- 3. Suatu hal tertentu;*
- 4. Sebab yang halal*

Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat membantu masyarakat luas tentang pertanggungjawaban terhadap pelaku pemalsuan sertifikat tanah dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah atau ahli waris.

Temuan Penting Penelitian

1. Ahli waris dapat dibedakan menjadi ahli waris dengan gelar umum (ab intestato) menurut undang-undang dan ahli waris dengan gelar khusus (ahli waris berbakat) yang diangkat melalui surat wasiat atau wasiat, jika ada ahli waris utama yang sengaja dicoret dari pengesahan atau penjaminan warisan, maka tindakan tersebut dianggap sebagai demonstrasi pidana berdasarkan Pasal 263, Pasal 264, atau Pasal 266 KUHPidana. Surat yang dapat dianggap sebagai pemalsuan meliputi surat yang mengandung hak orang lain, surat perjanjian, surat yang membebaskan hutang, dan surat yang mencatat suatu peristiwa atau perbuatan dalam pembuatan akta tanah palsu atau mengandung nama ahli waris yang tidak sah dapat dianggap sebagai pelanggaran Pasal 264 KUHPidana. Penerapan Pasal 263, 264, dan 266 KUHPidana dalam kasus pemalsuan akta tanah sesuai dengan asas legalitas dan kesalahan, di mana pelaku akan ditindak pidana karena kesalahannya dalam pemalsuan yang bertentangan dengan hukum.
2. Pembatalan sertifikat hak milik tanah atau akta tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dilakukan berdasarkan asas yudisprudensi Mahkamah Agung RI No. 302/TUN/1999 yang menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan jika akta tanah tidak otentik dan masih bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), serta kata tanah hanya bersifat hubungan bilateral atau kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak atau tidak bersifat unilateral. Pembatalan juga dapat terjadi karena kecacatan hukum dalam transaksi tersebut. Produk hukum yang dihasilkan dari pembatalan transaksi seperti pembuatan akta tanah atau sertifikat hak atas tanah disebut "pembatalan demi hukum" atau "rescission". Pembatalan transaksi ini termasuk dalam permasalahan yang tercantum dalam KUHPerdota pada Pasal 1266, Pasal 1267, dan Pasal 1365. Terdapat empat syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya perjanjian mereka yang mengikatkan diri, kemampuan membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, terdapat kesalahan atau kekeliruan, atau terdapat unsur penipuan dalam transaksi, akad jual beli dapat berakhir dan pembatalan demi hukum dapat dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku serta putusan pengadilan, penting untuk memperhatikan kejelasan dalam pembuatan akta tanah dan transaksi properti lainnya guna menghindari kemungkinan pembatalan akibat kecacatan hukum atau kesalahan lainnya, serta untuk mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan dan membuktikan adanya kesalahan, kekeliruan, atau unsur penipuan dalam transaksi tersebut.

Referensi

- [1] K. Wantjik Saleh, 1997, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta,hal.16.
- [2] Adrian Sutedi, 2007, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 45.
- [3] Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 6(9), 1-5.
- [4] Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 41-58.
- [5] Pandia, H. (2022). Kajian Teoritis Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Supremasi Hukum*, 18(01), 24-34.
- [6] Putusan Mahkamah agung oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA
- [7] Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, 6(3), 223-238.
- [8] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016
- [9] Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1), 80-97
- [10] Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1365

Referensi

- [11] Kitab Undang – Undang Hukum Pidana Pasal 55 dan 263
- [12] Wardana, R. A., & Handayani, I. G. A. K. R. (2019). Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt. G/2012/PT. TK). *Jurnal Repertorium*, 6(1), 15.
- [13] Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- [14] Kitab Undang – Undang Hukum Pidana Pasal 263, 264 dan 265
- [15] Angela P., Gozali, D. S., & Qamariyanti, Y. (2016). Akta Kuasa Ditandatangani tidak dihadapan Notaris sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Hak Milik. *Notary Law Journal*, 2(1), 33-53.
- [16] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- [17] Undang – Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986
- [18] Mustafida, L. (2017). *Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- [19] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- [20] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1266, Pasal 1267, dan Pasal 1365
- [21] Kitab Undang –Undang Hukum Perdata Pasal 1320

