BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Hukum di Indonesia merupakan campuran dari sistem hukum hukum Eropa, hukum Agama dan hukum Adat. Sebagian besar sistem yang dianut, baik perdata maupun pidana, berbasis pada hukum Eropa kontinental, khususnya dari Belanda karena aspek sejarah masa lalu Indonesia yang merupakan wilayah jajahan dengan sebutan Hindia Belanda *(Nederlandsch-Indie)*. Hukum Agama, karena sebagian besar masyarakat Indonesia menganut Islam, maka dominasi hukum atau Syari'at Islam lebih banyak terutama di bidang perkawinan, kekeluargaan dan warisan. Selain itu, di Indonesia juga berlaku sistem hukum Adat, yang merupakan penerusan dari aturan-aturan setempat dari masyarakat dan budaya-budaya yang ada di wilayah Nusantara.

Dari seluruh hukum yang telah ada dan berlaku di indonesia ini di samping hukum perkawinan, hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat penting. Hal ini disebabkan hukum kewarisan itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia. Setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang lazim disebut meninggal dunia.[1]

Apabila ada suatu peristiwa hukum yaitu meninggalnya seseorang, sekaligus menimbulkan akibat hukum. Diantaranya adalah tentang bagaimana harta

[1]Titik Khumairoh, *Penjualan Harta Warisan Yang Belum Dibagi Dalam Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata*, Skripsi, Salatiga : Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN), 2011, hal.1

peninggalannya harus diperlakukan, dan kepada siapa saja harta itu dipindahkan serta bagaimana cara-caranya.

Hukum yang mengatur tentang harta peninggalan orang yang sudah meninggal dunia dinamakan Hukum Waris. Hukum waris diatur di dalam Buku II, bersama-sama dengan benda pada umumnya. Hal tersebut dikarenakan adanya pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh hak milik sebenarnya terlalu sempit dan bisa menimbulkan salah pengertian, karena yang berpindah dalam pewarisan bukan hanya hak milik saja, tetapi juga hak-hak kebendaan yang lain (hak kekayaan) dan di samping itu juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam Hukum Kekayaan. Hukum waris menduduki tempat yang sangat penting dalam hukum Islam. Al-qur'an mengatur hukum waris secara jelas dan terperinci, diantaranya dalam surat An-Nisaa' (4) ayat 7 yang berbunyi:

"Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapak dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan"

Didalam Pasal 584 KUHPerdata meniru Pasal 711 *Code Civil* ditetapkan bahwa : *"Hak milik atas suatu benda tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan kepemilikan, karena perlekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang, maupun menurut surat wasiat"*

Ketentuan Pasal 584 KUHPerdata mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang secara limitatif ditentukan untuk memperoleh hak milik, dan karena benda (hak) milik merupakan salah satu unsur pokok daripada benda yang merupakan benda yang paling pokok diantara benda-benda lain, maka

hukum waris diatur dalam Buku II bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain. Disamping itu penyebutan hak mewaris oleh pembentuk undang-undang di dalam kelompok hak-hak kebendaan di dalam Pasal 528 KUHPerdata adalah tidak benar. Untuk jelasnya Pasal 528 KUHPerdata menyebutkan:

"Atas sesuatu kebendaan (zaak), seseorang dapat mempunyai, baik Hak untuk menguasai, baik sebagai hak milik, baik sebagai hak waris, baik sebagai hak pakai hasil, baik sebagai hak pengabdian tanah, baik sebagai hak gadai atau hipotik"

Disini ternyata bahwa hak mewaris disebutkan bersama-sama dengan hak kebendaan yang lain, sehingga menimbulkan pandangan "seakan-akan" hak mewaris" merupakan suatu hak kebendaan". Hal ini disebabkan adanya pengaruh dari Hukum Romawi yang menganggap warisan adalah *zaak* (tak berwujud) tersendiri, dan para ahli waris mempunyai hak kebendaan *(zakelijkrecht)* atasnya.

Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut : "Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat"[2]. Hal inila yang menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada suatu diberlakukannya peraturan ini sejak tanggal 24 september 1960, maka telah terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah indonesia, yang sederhana, mudah, modern, serta memihak pada rakyat indonesia dan hakikatnya

[2]Lihat Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik indonesia Tahun 1945

“UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara”.[3] Mengingat besar dan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, khususnya bagi rakyat Indonesia, maka masalah tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan :

a. Pertama, Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten, dan
b. Kedua, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan nama pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut[4].

Dalam ketentuan Pasal 1471 KUHperdata yang menyatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal, dan serta secara eksplisit menyangkut Pasal 1083 KUHperdata yang pada intinya bahwa setiap ahli waris dianggap seketika menggantikan si pewaris dalam hal barang-barang yang dibagikan kepadanya. Hal tersebut di atas menggambarkan ketidak mungkinan menyerahkan hak kebendaan

[3]Melisa Julianti Gobel, *Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan,* Skripsi, Universitas Negeri Gorontalo : Fakultas Hukum ,2016, hal.2
[4]Ibid, hal.3

yang masih menjadi milik bersama, dan belum diadakan pembagian untuk menjadi milik perseorangan.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual beli tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status

tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuaan yang berlaku.

Pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

Salah satu contoh masalah sengketa tanah budel atau tanah warisan dapat ditemukan di Kota Gorontalo, yang menurut keterangan pihak penggugat, tanah budel atau tanah warisan yang diberikan oleh orang tuanya yang berada di Kelurahan Padebuolo jln. Sultan Amay Kecamatan Kota Timur, yang berukuran 14.06 m x 29,6.0 m, salah satu ahli waris dari tanah budel tersebut sudah menguasai secara sepihak keseluruhan dari tanah warisan tersebut serta dengan mudah dan sengaja menjual sebagian tanah warisan yang berukuran 14m x 14,80 m tanpa sepengetahuan ahli waris.[5] Padahal harta warisan yang dijual itu masih hak milik bersama dan belum diketahui siapa yang akan menerima bagian dari tanah tersebut sebagai hak warisnya. Hal tersebut dapat menjadikan para Penggugat merasa dilangkahi, tidak dihormati dan menganggap para Penggugat itu tidak ada, sehingga ada perasaan tidak senang dan menimbulkan rasa jengkel serta rasa iri terhadap

[5]Hasil wawancara dengan Bapak K, Pada Kamis 11 Januari 2018, Pukul 15:30 Wita, Di Kelurahan Padebuolo Kota Timur Kota Gorontalo.

perbuatan Tergugat. Sedangkan uang hasil penjualan itu hanya dipergunakan untuk kepentingan pribadi Tergugat yang tidak jelas penggunaannya untuk kepentingan apa, yang mana diketahui tidak ada kebutuhan yang mendesak untuk segera dipenuhi dengan membutuhkan uang banyak. Padahal dari segi ekonomi Tergugat kedudukannya sama cukupnya dengan para Penggugat. Penyebab lain yang dapat menyebabkan rasa tidak senang, jengkel dan iri adalah karena berkurangnya bagian harta warisan yang akan dibagi akibat telah dijual Tergugat, maka akan berkurang pula bagian harta warisan yang akan diperoleh para Penggugat atau ahli waris yang lainnya. Bukan hanya bagian si Tergugat yang menjual tanah warisan tersebut saja yang berkurang, tapi bagian para Penggugat atau ahli waris yang lain juga ikut berkurang.

Kenyaataan ini juga sama digambarkan dalam dua putusan Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor : 41/Pdt.G/2017/PN.Gtlo dan Nomor : 16/Pdt.G/2015/PN.Gtlo serta pada putusan Pengadilan Agama Kota Gorontalo No:0197/Pdt.G/2015/PA.Gtlo dan No: 0445/Pdt.G/2016/PA.Gtlo

Berdasarkan Uraian Latar Belakang diatas maka penelitian ini menarik untuk di angkat judul penelitian tentang "**TINJAUAN SOSIO YURIDIS TERHADAP JUAL BELI TANAH BUDEL DI KOTA GORONTALO"**

1.2 RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Tinjauan sosio yuridis terhadap jual beli tanah budel di Kota Gorontalo?

2. Apa akibat hukum dari jual beli tanah budel di Kota Gorontalo?

1.3 TUJUAN PENELITIAN

Sehubungan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tinjauan sosio yuridis jual beli tanah budel yang berada di Kota Gorontalo.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari jual beli tanah budel yang berada di Kota Gorontalo.

1.4 MANFAAT PENELITIAN

1) Segi Teoritis

   Dipergunakan sebagai sumbang saran dalam Ilmu Hukum Khususnya terkait dengan tinjauan sosio yuridis dari jual beli tanah budel yang berada di Kota Gorontalo.

2) Segi Praktis

   Sebagai bahan masukan bagi semua pihak khususnya kepada masyarakat Kota Gorontalo agar mengetahui bagaimana akibat hukum dari jual beli tanah budel dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.