

**AKIBAT HUKUM ATAS JUAL BELI DAN BALIK NAMA TANAH  
WARIS SALAH SATU AHLI WARIS TIDAK DIKUTSERTAKAN**

Oleh:

**Veronica Vennacia Ompu Mona, Ade Saptomo**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

**veronicavennacia@gmail.com**

**ABSTRAK**

Peninggalan harta warisan dari Pewaris diberikan kepada yang berhak menerima waris tersebut yaitu ahli waris dari Pewaris, dilihat dari golongan pembagian waris nya. Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kewenangannya, memproses balik nama waris yang salah satu ahli warisnya dihilangkan sehingga membuat ahli waris yang dihilangkan akibat hukumnya mempengaruhi hak dan kewajiban sebagai ahli waris dalam keluarga pewaris. Kasus ini terjadi di Kabupaten Sleman. Pendekatan teori menggunakan Teori ucapan atau kemauan, Teori Kehendak, Teori Kepercayaan dan Teori Keadilan Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif yang mana bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan karakteristik maupun fungsi dari suatu ide, gagasan, gejala atau fenomena tertentu yang mengacu berupa norma hukum tertulis yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Melalui penelitian ini, Saya melihat adanya akibat hukum yang terjadi dengan adanya proses balik nama waris yang salah satu ahli warisnya dihilangkan dalam kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman. Manfaat hasil penelitian ini berguna untuk melihat kendala yang terjadi dan memberikan informasi solusi hukum dalam pemecahan suatu masalah yang terjadi. Solusi yang diberikan kepada pihak ahli waris dan pihak pembeli yaitu dengan bernegosiasi tanpa harus melalui ranah hukum agar mewujudkan kesepakatan berdasarkan keadilan kepada satu ahli waris yang dihilangkan dalam Surat Keterangan Waris (SKW) dan pembagian warisnya. Hasil dari negoisasi sebagai keadilan bagi ahli waris yang dihilangkan dan memberikan kepastian hukum kepada pihak pembeli. Kesimpulan akibat hukum dari proses balik nama waris yang dihilangkan mempengaruhi hak dan kewajiban bagi ahli waris dan bagi pembeli tanah tersebut, dan dengan cara melakukan penyelesaian negoisasi memberikan ganti rugi berupa dana kepada ahli waris yang dihilangkan dalam proses balik nama sehingga

bentuk keadilan bagi pihak ahli waris dan bagi pembeli mendapatkan jaminan kepastian hukum bahwa nantiannya tidak ada tuntutan dikemudian harinya.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Jual beli tanah, Balik nama waris

### **ABSTRACT**

*The inheritance from the heir is given to those who are entitled to receive the heir, namely the heirs of the heir, seen from the class of distribution of the inheritance. In this case, the Land Deed Making Officer (PPAT) within their authority processes the transfer of the name of the heir in which one of the heirs is removed so that the heir who is removed as a result of the law affects the rights and obligations as heirs in the heir's family. This case occurred in Sleman Regency. This Research use Willingness approach theory, trustworthy and justice approach as well for the methodology and theoretical baseline. The research used is descriptive method research which aims to describe or describe the characteristics and functions of an idea, ideas, symptoms or certain phenomena that refer to written legal norms that refer to the laws and regulations that apply in Indonesia. Through this research, I see that there are legal consequences that occur with the transfer of inheritance in which one of the heirs is removed from the authority of the Land Deed Making Officer (PPAT) in Sleman Regency. The benefits of the results of this research are useful to see the obstacles that occur and provide information on legal solutions in solving a problem that occurs. The solution given to the heirs and the buyer is by negotiating without having to go through the realm of law in order to realize an agreement based on justice for one heir who is omitted in the Inheritance Certificate (SKW) and the division of inheritance. The result of the negotiation is justice for the heirs who are removed and provides legal certainty to the buyer. The conclusion of the legal consequences transferring the name of an inheritance who is eliminated has affected the rights and obligations of the heirs and the buyer of the land, and by conducting a negotiation settlement, it provides compensation in the form of funds to the heirs who are removed in the process of transferring names so that justice forms for the heirs. and for the buyer to get a of legal standing certainty that there will be no lawsuits in the future.*

**Keywords:** *Legal consequences, land transaction, Return the inheritance name*

### **A. LATAR BELAKANG**

Indonesia merupakan negara yang unik merupakan negara kepulauan yang terdiri dari berpulau-pulau yang memiliki berbagai suku dan bahasa daerah yang berbeda-beda, akan tetapi memiliki bahasa persatuan yaitu Bahasa Indonesia. Di Indonesia terkenal dengan negara

hukum, yang mana seluruh masyarakatnya tunduk dalam aturan-aturan hukum yang dibuat oleh negara. Aturan hukum yang dibuat oleh negara ini memiliki tujuan bagi seluruh masyarakat Bangsa Indonesia yaitu menuju pembangunan yang lebih baik, dan saat ini Negara Indonesia merupakan negara yang sedang berkembang, sehingga memiliki kebijakan dalam peraturan-peraturan hukum yang terjadi sehingga masyarakat terikat dalam aturan negara. Saat ini kebijakan salah satu yang dibuat oleh negara yaitu kebijakan mengenai aturan-aturan pertanahan yang merupakan pembangunan hukum tanah nasional.

Didalam rangka pembangunan hukum tanah nasional, khususnya dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, diperlukan pendekatan yang mencerminkan pola pikir yang proaktif dilandasi sikap kritis dan objektif.<sup>1</sup> Dalam pembentukan aturan perundang-undangan yang mana menuju pembangunan hukum tanah nasional nantinya memang diperlukan pendekatan secara kritis dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian hukum khususnya kepastian hukum, oleh karena itu pembangunan mengenai pertanahan nasional memerlukan cara pandang dalam menentukan aturan hukum sehingga mewujudkan pembangunan hukum tanah nasional yang merata, pembangunan hukum tanah nasional tersebut sangat penting untuk menentukan siapa penguasaan hak atas tanah, baik penguasaan hak atas perorangan, badan hukum dan juga penguasaan untuk negara. Oleh karena itu kebijakan dari pemerintah mengenai aturan pertanahan inilah sangat penting diupayakan pemerataan sehingga perlu adanya peninjauan kembali karena kebijakan pertanahan inilah nantinya berdampak pada keadilan terhadap masyarakat dalam penguasaan hak atas tanah.

Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam pembukuan Undang-Undang Dasar 1945 mempunyai tujuan antara lain adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Dalam

---

<sup>1</sup> Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hlm 1

rangka mencapai kesejahteraan umum tersebut, perlu diusahakan langkah-langkah untuk menggali, mengembangkan serta memberi kepastian hukum terhadap objek-objek yang menguasai hajat hidup rakyat Indonesia.<sup>2</sup> Hukum yang mengatur tentang tanah sejalan dengan konstitusi yang berlaku di Negara Indonesia menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu bahwa

*“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”*<sup>3</sup>

Yang mana maksud dikuasai oleh negara itu hanyalah penguasaan saja dipergunakan oleh seluruh rakyat Indonesia untuk bertujuan kemakmuran rakyatnya. Masyarakat hanya bisa mendapatkan penguasaan atas status tanahnya saja atau sebatas tanah bagian atas saja tetapi untuk bumi, air dan kekayaan yang terkandung didalamnya tetap dikuasai oleh negara saja tidak dapat dikuasai perorangan atau pun badan hukum karena menyangkut kelangsungan hidup seluruh rakyat.

Sebagai landasan kebijakan pertanahan, falsafah Undang-Undang Pokok Agraria yang dilandaskan pada Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 ditujukan untuk tercapainya keadilan sosial bagi seluruh masyarakat dalam kaitannya dengan perolehan dan pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah.<sup>4</sup> Falsafah Undang-Undang Pokok Agraria yang dikenal UUPA, dengan adanya perkembangan zaman yang pesat yang mana banyak kebijakan yang mengatur hak-hak masyarakat sehingga sangat dibutuhkan aturan hukum yang mengatur akan penguasaan tanah dalam masyarakat. Penguasaan tersebut nantinya dapat memudahkan masyarakat untuk mengatur cara memperoleh tanah dan melakukan pengelolaan tanah sesuai dengan penguasaan hak atas tanah yang didapat masyarakat.

---

<sup>2</sup> BF.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta:FHUP Press, Cet.3, XXVI), hlm 2

<sup>3</sup> Indonesia (a), Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Pasal 33 ayat 3

<sup>4</sup> Maria S.W.Sumardjono,*Op.cit*, hlm 40

Penguasaan tanah ada beberapa cara, salah satunya cara penguasaan tanah dengan alas hak berupa hak milik menurut Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat terjadi dengan cara jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lainnya. Penguasaan tanah yang dimaksud yaitu penguasaan secara fisik akan tanah tersebut. Penguasaan tanah inilah perlu diatur sebagaimana diatur menurut hukum tanah yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Masyarakat untuk memperoleh penguasaan tanah yang sering dilakukan yaitu dengan cara jual beli yang mana cara inilah yang sering dilakukan sebagian besar masyarakat untuk memindahkan hak atas penguasaan tanahnya. Jual beli yang dilakukan inilah merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan penguasaan tanah berpindah hak, sehingga perlu adanya aturan-aturan hukum pertanahan untuk mengatur cara perolehan atas tanah secara sah sehingga menimbulkan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah tersebut.

Sahnya Jual beli yang dimaksud dengan “tunai” adalah bahwa penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Harga yang dibayarkan itu harus lunas, selisih harga dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang termasuk dalam lingkup hukum utang-piutang. Sifat “rill” berarti bahwa kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata. Perbuatan hukum jual beli disebut “terang” kalau dilakukan dihadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.<sup>5</sup> Perbuatan hukum untuk perolehan tanah secara sah selain penyerahan hak atas tanah oleh penjual yang dilakukan juga penjual mendapatkan pembayaran dari si pembeli sehingga secara otomatis tanah yang dijual hak nya sudah beralih kepada si pembeli. Dengan adanya jual beli tersebut harus

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 119

adanya bukti seperti kwitansi pembelian yang didapat si pembeli dari pihak si penjual, yang mana sebagai salah satu syarat untuk dilakukan perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Setiap orang dapat melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan adanya peristiwa hukum didalam hidupnya, ada beberapa peristiwa hukum yang terjadi, salah satunya peristiwa hukum yang terjadi yaitu peristiwa hukum mengenai jual beli tanah yang dilakukan seseorang dengan pihak lain atau dengan beberapa pihak lainnya. Dalam peristiwa hukum jual beli yang dilakukan tersebut membuat beberapa peristiwa hukum lainnya pun akan terjadi juga pada dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum tersebut. Dalam perbuatan hukum yang menimbulkan peristiwa hukum itu seperti peristiwa jual beli tanah yang mengakibatkan ada beberapa pihak yang terlibat akibat dari peristiwa hukum yang terjadi.

Dalam peristiwa jual-beli tersebut, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual-beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hak tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT jual beli tidak didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.<sup>6</sup> Peralihan hak yang sudah dilakukan dengan adanya jual beli akan obyek suatu tanah tersebut maka perlu adanya pendaftaran peralihan hak secara undang-undang pertanahan yang berlaku dengan cara pendaftaran dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berupa perjanjian jual beli.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 120

Dengan perjanjian jual beli di hadapan Notaris apabila syarat terang dan tunai terpenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang merupakan penyerahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan harta ke perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”.*<sup>7</sup>

Jual beli yang dilakukan dengan nyata atau konkret dikenal dengan istilah “terang dan tunai”, namun apabila diperhatikan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli diartikan sebagai berikut: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>8</sup> Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.<sup>9</sup> Pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan asas sederhana maksudnya pendaftaran yang dilakukan penguasaan akan pendaftarannya dibuat dengan sederhana sehingga tidak menyulitkan bagi pemilik hak atas tanah tersebut, aman yang dimaksudkan dengan dilakukan pendaftaran dilakukan prosesnya secara teliti dan cermat,

---

<sup>7</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1

<sup>8</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*) diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), hlm. 366.

<sup>9</sup> Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, (Jakarta: Visi Media, 2008), hlm. 18

terjangkau yang dimaksud adalah kemampuan biaya untuk pendaftarannya dapat dijangkau masyarakat kecil, mutakhir yang dimaksud adanya pemeliharaan data dalam pelaksanaan pendaftaran tanahnya dan asas terbuka menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

Proses peralihan hak atas jual beli inilah nantinya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan membuat akta PPAT yang merupakan akta otentik. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata yaitu:

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh dan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.”*<sup>10</sup>

Pasal 1868 KUHPerdata tersebut sudah dijelaskan dalam pembuatan akta dikatakan otentik itu, perlu diperhatikan dibuat dalam bentuk undang-undang yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan harus sama tempat akta yang dibuatnya. Dalam pasal tersebut otentik yang dimaksud memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang mana merupakan alat bukti bahwa akta otentik tersebut adalah benar dan terjadi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana tempat dan waktu sama yang tertuang dalam akta tersebut. Oleh karena itu akta otentik yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat dengan ketentuan undang-undang. Ketentuan undang-undang yang dimaksud agar memuat kebenaran akan akta otentik yang merupakan alat bukti yang tertulis sehingga mewujudkan kepastian hukum.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian akan hak atas tanah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) meletakkan kewajiban pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang ada diseluruh

---

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Op.cit*, Pasal 1868

Indonesia, disamping bagi pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>11</sup> Jaminan kepastian hukum ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu:

*“Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur peraturan pemerintah.”*

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut menjelaskan adanya jaminan hak dan tanah terhadap rakyatnya yang dilindungi oleh negara untuk mencapai kepastian hukum yang menyangkut kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah dengan adanya mengikuti pendaftaran tanah itu dilakukan dengan cara mendaftarkan kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah ke Kantor Pertanahan agar terciptanya kepastian hukumnya.

Dengan demikian menyangkut kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah merupakan pendukung hak dan kewajiban yang dapat dilakukan oleh orang dan Badan Hukum. Kepastian hukum bagi status tanah tersebut ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa pendaftaran tanah dalam pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>12</sup> Yang dimaksud adanya pendaftaran tanah sebagai tanda bukti hak inilah sebagai kepastian hukum bagi pemilik akan hak atas tanah tersebut sehingga menimbulkan hak dan kewajiban pada penguasaan tanah tersebut yang ditertera berupa peta bidang tanah yang hasil pengukuran yang terdapat batas-batas tanah seperti batas utara, batas barat, batas selatan dan batas timur yang sah menurut undang-undang.

---

<sup>11</sup> Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985), hlm 19

<sup>12</sup> Indonesia (c), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2) huruf c

Penguasaan akan tanah selanjutnya dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melakukan proses tersebut memiliki tugas dan fungsi sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 tahun 2020 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agrarian/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang melakukan pendaftaran tanag dan melakukan pemeliharaan data untuk pertanahan nasional sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) inilah sebagai petugas pelaksana mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Administrasi pertanahan menurut ahli hukum Herman Hermit adalah pemberi hak, perpanjangan hak, pembaharuan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan hak, pemisahan hak, pemecahan hak, pembebanan hak, izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah, serta izin penunjukan dan penggunaan tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah memiliki tujuan berdasarkan Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

*“Pendaftaran tanah bertujuan:*

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak -pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar:*
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”<sup>13</sup>*

---

<sup>13</sup> Indonesia (b), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, *Op.cit*,Pasal 3

Dalam pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berisikan tujuan yang sangat penting dalam penguasaan atas suatu tanah agar mencapai kepastian hukum dan perlindungan hukum yang mana dapat membuktikan kebenarannya sebagai pemegang hak. Pemerintah sendiri membentuk aturan hukum pertanahan ini sebagai bentuk pelayanan penyedia data informasi mengenai data penguasaan tanah kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan juga sebagai wujud pemeliharaan akan data-data pertanahan nasional.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum termasuk tanda bukti dan pemeliharannya, maka obyek yang dapat didaftarkan diatur dalam Pasal 9 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelola
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara<sup>14</sup>

Bidang tanah yang dimaksud dengan hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik adalah sebagai hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara, menurut Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) kepemilikan HGU sendiri dimulai dari 5 hektar dan biasanya hak untuk menguasai lahan tersebut paling lama 25 tahun, untuk luas HGU sendiri diketahui jika melebihi 25 hektar maka membutuhkan

---

<sup>14</sup> Ibid, Pasal 9

mekanisme untuk mendapatkannya dalam Pasal 29 ayat (1) UUPA. Hak Guna Bangunan (HGB) menurut Pasal 35 UUPA kewenangan yang diberikan oleh pemerintah atau suatu hak yang didapatkan untuk menggunakan lahan yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun. Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA merupakan hak menggunakan tanah yang dikuasai negara atau tanah milik orang lain. Mengenai hak pengelolaan tanah merupakan hak menguasai negara yang wewenang pelaksanaannya Sebagian limpahkan kepada pemegang haknya yaitu kementerian, pemerintah daerah, perusahaan milik negara dan perusahaan milik daerah.

Berdasarkan uraian diatas penulis menginterpretasikan adanya peralihan hak terjadi dengan adanya dengan adanya jual beli oleh para pihak bersangkutan yang menimbulkan akibat hukum, dengan adanya proses balik nama waris sudah dilakukan yang mana salah satu ahli warisnya dihilangkan dalam kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Sleman. Peralihan hak jual beli ini menimbulkan kendala sehingga perlu adanya solusi bagi pihak pembeli yang tidak mewujudkan jaminan kepastian hukumnya.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dilakukan dengan cara sosiologi. Sifat penelitian yang digunakan yaitu penelitian deskriptif yang mana bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan karakteristik maupun fungsi dari suatu ide, gagasan, gejala atau fenomena tertentu yang mengacu berupa norma hukum tertulis yang mengacu kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Pendekatan masalah yang akan diteliti dalam bentuk aturan/norma, maka pendekatannya sosiologis dan logika analisisnya dari umum ke khusus yaitu deduktif-induktif.

Analisis yang dipergunakan dalam proposal penelitian ini adalah dengan metode deskriptif kualitatif, memaparkan bahwa metode

kualitatif dalam penelitian sosiologi lebih menekankan bahan yang sulit diukur dengan angka atau ukuran lain yang bersifat eksak. Metode kualitatif penelitian sosiologi ini terbagi menjadi tiga, yakni:

1) Metode Historis

Metode yang menggunakan analisis atas peristiwa di masa lampau, biasanya digunakan untuk merumuskan berbagai prinsip umum.

2) Metode Komparatif

Mementingkan perbandingan antara berbagai masyarakat serta bidangnya, untuk memperoleh perbedaan, persamaan, serta penyebabnya, yang ditujukan untuk mendapat petunjuk mengenai perilaku masyarakat di masa kini dan masa lalu, kemudian mengkaji kondisi masyarakat dengan tingkat peradaban yang berbeda atau sama.

3) Metode Studi Kasus

Untuk mempelajari sedalam-dalamnya salah satu gejala nyata yang terjadi di masyarakat, biasanya digunakan untuk menelaah suatu keadaan, kelompok, masyarakat setempat, lembaga, maupun individu.<sup>15</sup>

### C. ANALIS DAN IDSKUSI

Sub Analisis Akta Jual Beli menimbulkan adanya akibat hukum pidana, akibat hukum perdata dan akibat hukum administrasi.

1) Akibat hukum pidananya yaitu dapat masuk ke kategori pemalsuan surat-surat otentik yang dilakukan oleh para pihak ahli waris lainnya yang memberikan keterangan palsu, sehingga adanya proses balik nama waris terjadi dengan menghilangkan satu ahli warisnya.

2) Akibat hukum perdatanya yaitu maka dengan adanya proses balik nama waris disarkan perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah

---

<sup>15</sup><https://www.kompas.com/skola/read/2022/03/21/070000669/metode-penelitian-sosiologi-menurut-soerjono-soekanto?page=all> (akses 7 maret 2023)

berpindahinya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut.

- 3) Akibat hukum administrasinya yaitu terdaftar histori turun warisnya tertulis yang didaftarkan saja maka histori turun waris sampai proses balik nama waris tidak lengkap.

Diskusi Hasil analisis dengan adanya tujuan penelitian ini, mewujudkan keadilan untuk salah satu ahli warisnya yang dihilangkan dalam pewarisam, jalur yang dilakukan dengan cara dilakukan negoisasi antara seluruh ahli waris dan pembeli dalam perjanjian Jual Beli tanah yang telah dilakukan, menyangkut hak ahli waris dan kepastian hukum juga terhadap pembeli agar peralihan hak proses balik nama yang sudah terjadi tidak dilakukan pembatalan karena adanya hak ahli waris yang tidak diberikan. Pemberian ganti rugi yang diterima ahli waris yang dihilangkan dalam histori turun waris sertifikat 03868 seluas 171m2 berdasarkan keadilan dalam penyelesaian kasus secara Negoisasi tanpa harus masuk ke rana hukum, keadilan terdiri dari:

- 1) Keadilan distributif adalah tentang distribusi hasil. Para Pihak mungkin khawatir bahwa salah satu pihak menerima lebih dari yang pantas dia terima, itulah hasil yang seharusnya didistribusikan secara merata, atau bahwa hasil harus didistribusikan berdasarkan kebutuhan.<sup>16</sup>
- 2) Keadilan prosedural adalah tentang proses penentuan hasil. Para pihak mungkin khawatir bahwa mereka tidak diperlakukan dengan adil selama negosiasi, bahwa mereka tidak diberi kesempatan untuk menawarkan sudut pandang atau sisi cerita mereka, atau tidak diperlakukan dengan hormat.
- 3) Keadilan interaksional adalah tentang bagaimana para pihak memperlakukan satu sama lain dalam hubungan satu lawan satu. Penelitian telah menunjukkan bahwa orang memiliki harapan yang

---

<sup>16</sup> Roy J Lewicki, Bruce Barry, David M.Saunders, Essential of Negotiation Published by McGraw-Hill Education, 2 Penn Plaza, New York:2016.hlm 230-232

kuat tentang cara orang lain pihak harus memperlakukan mereka; ketika standar tersebut dilanggar, pihak merasa tidak adil diperlakukan. Ketika pihak lain melakukan penipuan, tidak jujur dan terbuka, bertindak kasar, mengajukan pertanyaan yang tidak pantas, atau membuat keputusan atau mengambil tindakan tergesa-gesa tanpa pembenaran, perasaan negosiator bahwa standar keadilan telah dilanggar.

Dengan adanya kesepakatan dalam Negosiasi yang dilakukan inilah mencapai tujuan sehingga dalam Pancasila terdapat dalam Sila ke 5 yaitu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

#### **D. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dengan adanya Akta Jual Beli 46 Nomor 2019 pada tanggal 23 September 2019 akibat hukumnya yang ditimbulkan yaitu terdaftar histori tidak lengkap dari turun waris tertulis sampai proses balik nama waris untuk sertifikat Hak milik nomor 03868 luas 171 m<sup>2</sup>.
2. Adanya jual beli tanah dalam proses balik nama yang salah satu ahli warisnya dihilangkan di Kabupaten Sleman, solusi yang dilakukan dalam kasus ini dengan cara melakukan penyelesaian negoisasi memberikan ganti rugi berupa dana kepada ahli waris yang dihilangkan dalam proses balik nama sehingga bentuk keadilan bagi pihak ahli waris dan bagi pembeli mendapatkan jaminan kepastian hukum bahwa nantiannya tidak ada tuntutan dikemudian harinya.

#### **E. DAFTAR PUSTAKA**

##### **1. Buku**

- John, Echols, Hasan, Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*. Cet xxv, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003
- Lewicki, Roy J, Bruce Barry, David M. Saunders, *Essential of Negotiation, Published by McGraw-Hill Education*, 2 Penn Plaza: New York, 2016
- Margono, Sujud, *ADR dan Arbitrase "Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum"*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2004
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet 1, Yogyakarta: Liberty, 2004

- Nurhayani, Neng yani, *Hukum Perdata pengantar* H.Deddy Ismatullah, Bandung:Pustaka Setia Cet ke-1, 2015
- Pitlo.A, 1990, *Hukum Waris : Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta
- Prakosa.Djoko dan Budiman Adi Purwanto,*Eksistensi Prana Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia,1985
- Rhiti, Hyronimus, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2011
- Sangsun, Florianus SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media, 2008
- Sihombing, BF, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Jakarta:FHUP Press, Cet.3, XXV
- Soeroso. R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Sinar Grafika, 1996
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press,Cet ke 3,1986
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta:Buku Kompas, 2001
- Susanto, Teguh, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Jakarta:Buku Pintar, Cet 1
- Syarifin, Pipin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung:Pustaka Setia, 1999
- Syahrani, *Riduan, Seluk-beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung:Alumni, 2010
- Tan, Thong Kie, *serba serbi praktek notaria*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve,2011
- Tridiatno.Agus, "*Keadilan Restoratif*,"Cahaya Atma Pustaka,Yogyakarta,2015
- Tutik, Titik Triwulan, *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*, Jakarta: Prestasi Pustaka,2006