

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Hukum waris adalah suatu hukum yang mengatur mengenai peninggalan harta seorang yang telah meninggal dunia yang diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga atau masyarakat yang lebih berhak. Mengenai warisan sudah pasti yang ditinggalkan adalah berupa benda dalam hal ini mengenai benda yakni tanah ada dua pendapat yang saling bertentangan, yaitu pendapat Soebekti, S dan pendapat Dewi Maskan Sofwan, mengenai soal, apakah dalam hukum benda kita akan dianut asas aksesori (perlekatan) atau tidak(Adiwinata, 1984).

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa lepas dari interaksi dengan manusia yang lain. Dalam kehidupan sehari-harinya manusia sebagai makhluk sosial tidak akan luput dari pemenuhan kebutuhan hidupnya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya tersebut, manusia mengembangkan kemampuan dan akalinya. Kemudian dari sini kebutuhan ekonomi muncul, ketika manusia tidak dapat memenuhi kebutuhannya sendiri hingga mengakibatkan diperlukannya transaksi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Selanjutnya kebutuhan ekonomi tersebut diwujudkan dalam bentuk jual beli. Didalam Jual beli sendiri telah mengandung 2 (dua) aspek penting dalam hukum perdata. Diawali dengan kegiatan menjual, yang secara

sederhana adalah suatu petunjuk pada proses atau kegiatan yang memiliki tujuan untuk mengurangi jumlah harta kekayaan seseorang, pada satu sisi, yang mana itu adalah suatu bentuk kewajiban, prestasi atau utang yang harus dipenuhi (Manulang, 2011).

Selanjutnya pada aspek yang kedua adalah pada sisi timbal balik, yang mana pada kegiatan membeli tersebut, melahirkan suatu bentuk tagihan atau hak yang merupakan kebendaan tidak berwujud yang bergerak. Jadi dapat diringkas bahwa dalam terjadinya jual beli terdapat dua sisi hukum perdata, itu ialah hukum kebendaan dan hukum perikatan secara bersama-sama. Bila kita melihat pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya akan disebut KUHPerdata, menyatakan:

“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”

Dalam suatu kegiatan pengalihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya adalah dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli itu sendiri adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah tahap pemindahan hak milik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak kepada pihak lain dengan menggunakan alat tukar yang disepakati. Kegiatan jual beli di bidang usaha yang mana memutarakan roda ekonomi dianggap sebagai bagian terpenting karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual

beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan(Manulang, 2011).

Effendi Perangin sendiri telah menyatakan bahwa: “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.”(Perangin, 1986)

Pengertian tanah dapat dipakai dalam berbagai arti, sehingga penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan(Santoso, 2012). Tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut dengan permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini hanya mengatur salah satu aspek saja yaitu tanah dalam artian yuridis yang disebut dengan hak. Tanah merupakan permukaan bumi atau kulit bumi, sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah juga bisa diartikan sebagai lapisan bumi yang paling atas. Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang sangat berguna bagi kelangsungan hidup manusia seperti untuk bercocok tanam, membuat rumah/tempat tinggal, sekolah, tempat ibadah dan prasarana lainnya(MENDA et al., 2020).

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, penggunaan tanah untuk mengambil manfaatnya tidak hanya terbatas pada permukaan bumi saja, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya. Sedalam apa tubuh

bumi itu boleh digunakan dan seberapa tinggi ruang yang ada di atasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan(Harsono, 2008).

Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat menjelaskan bahwa Perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya.

Sengketa dibidang pertanahan memang tidak pernah ada habisnya, karena banyak faktor misalnya seperti padatnya pemukiman karena jumlah penduduk yang semakin banyak serta kebutuhan yang semakin hari semakin meningkat. Untuk mengatasi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum, maka perlu adanya peran aktif para masyarakat dan juga instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris-PPAT.

Tanah warisan memang sangat berisiko untuk diperjualbelikan karena tanah tersebut belum ganti nama dan masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah tersebut dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris. Kepemilikan

tanah tersebut berhak atas seluruh ahli waris yang mewarisinya. Hak kepemilikan atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris.

Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan tersebut harus meminta persetujuan kepada ahli waris lainnya, karena ahli waris lain juga berhak atas tanah tersebut. Apabila ada salah satu ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli tanah warisan tersebut, maka ia berhak membatalkan jual beli tanah tersebut dan akan menimbulkan sengketa atas jual beli tanah tersebut (Farahdillah et al., 2022).

Berdasarkan hal itu, maka dalam Pasal 1471 KUHPerdara jual-beli tersebut batal. Dengan batalnya jual-beli tersebut, maka jual-beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual-beli” tersebut, yang mana hak atas tanah tetap berada pada ahli waris. Batalnya jual-beli tersebut termaksud dalam Pasal 1471 KUHPerdara yang mengatur 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”.

Permasalahan terkait jual beli tanah hasil waris tanpa persetujuan oleh ahli waris lainnya memiliki kasus nyata yang sudah di proses oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA dengan nomor perkara 213/Pdt.G/2023/PN.Bdg, yang mana permasalahan ini menyangkut sebagai 3 Penggugat melawan Nico

Setyadi sebagai Tergugat, bahwa Para Penggugat Bersama-sama dengan tergugat adalah merupakan para ahli waris dari Sanusi yang meninggal dunia tahun 2014. Pada inti permasalahannya Nico Setyadi menjual sebidang tanah serta bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1746 terletak di jalan Kebonjati nomor 125/8A, Kelurahan KebonJeruk, Kecamatan Andir, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan Surat Ukur tanggal 08-04-1998 nomor 5/Kebon Jeruk/1998 luas 160 M2 (seratus enam puluh meter persegi) bertuliskan Nico Styadi selaku pemegang hak atas sebidang tanah serta bangunan di atasnya yang menjual harga yang terlalu tinggi, jauh melampaui harga pasaran serta tidak membagikan hasilnya kepada ahli waris lainnya.

Berdasarkan deskripsi permasalahan dalam latar belakang tersebut diajukan penelitian untuk penulisan skripsi dengan judul **“ PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERSAMA TANPA PERSETUJUAN OLEH AHLI WARIS.”**

Judul penelitian yang peneliti telusuri melalui literasi sudah menjadi penelitian yang menjadi perhatian banyak peneliti, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

No.	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi	Ditulis oleh Rialzi Maulana Fakultas	2018	Penelitian Penulisan Hukum ini lebih berfokus pada

	Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor: 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)	Hukum Universitas Lambung Mangkurat		permasalahan yang ada pada putusan terkait terlebih pada perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak di perkara tersebut,
2.	Analisis Yuridis Mengenai Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lainnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)	Ditulis Oleh Ni Made Eka Yanti Purnawan, Fakultas Hukum, Universitas Jember	2014	Skripsi/Penulisan Hukum Ini Lebih Berfokus pada perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris.
3.	Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris	Ditulis Oleh Muhammad Rizky Eka Pratama, Fakultas	2022	Skripsi/Penulisan Hukum ini lebih berfokus untuk mengetahui perlindungan

	Secara Hukum.	Melawan Hukum.	Hukum Universitas Islam Sultan Agung		hukum terhadap pihak ahli waris atas kelalaian yang dilakukan dalam jual beli tanah warisan.
--	------------------	-------------------	---	--	---

B. Identifikasi Masalah

Dilihat dari latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan tersebut dalam identifikasi Masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan perjanjian jual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris?
2. Bagaimana akibat hukum dari menjual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris yang mengakibatkan kerugian?
3. Bagaimana penyelesaian kasus sengketa jual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari identifikasi masalah tersebut, maka tujuan dari pada penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis perjanjian jual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris dalam prespektif hukum perdata.

2. Untuk mengetahui akibat hukum dari ahli waris yang menjual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris yang mengakibatkan kerugian.
3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa jual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan ahli waris.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut:

1. Secara teoritis
 - a) Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi *civitas akademisi* pengembangan ilmu hukum perdata.
 - b) Menjadi sumber referensi untuk menelaah lebih dalam lagi sistematika penyelesaian jual beli tanah hasil waris tanpa persetujuan oleh ahli waris lainnya.
2. Secara Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi para masyarakat dalam mencari keadilan dan bagi praktisi hukum seperti Notaris dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya membuat perjanjian jual beli tanah waris yang lebih komprehensif untuk menghindari terjadinya kasus sengketa.

E. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah negara hukum (*rechtstaat*). Pernyataan itu termaksud di dalam Konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 1 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Amandemen ke IV yang berbunyi bahwa “Indonesia adalah negara yang berkedaulatan rakyat dan Negara Indonesia adalah negara Hukum”. Hal tersebut mengartikan bahwasannya hukum merupakan penunjang utama negara dan tidak ada lagi yang lebih tinggi lagi selain hukum atau yang biasa dikenal dengan istilah supremasi hukum(Djokosoetono, 2006).

Dalam Sila ke lima Pancasila sebagai ideologi kita, dijelaskan bahwa Keadilan Sosial ialah bagi seluruh rakyat Indonesia, Yang artinya bahwa Pancasila sebagai ideologi dari Negara Republik Indonesia telah menduduki fokus yang tinggi dalam Nilai - Nilai Kemanusiaan dan keadilan. Sehingga Sila Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia ini dilandasi dan dijiwai oleh makna nilai keadilan yang terwujud dalam berkehidupan Bersama atau nama lain nya Bermasyarakat, Yang artinya bahwa haruslah mewujudkan sebuah kesejahteraan dan keadilan bagi seluruh warga negara yang melindungi haknya dari segala bentuk ketidakadilan.

Mengenai hal tersebut, Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alenia ke 4 tersebut menjelaskan mengenai konsekuensi hukum yang mengharuskan pemerintah untuk tidak hanya menjalankan tugas pemerintahannya saja, namun untuk menjalankan kesejahteraan sosial, melalui pembangunan nasional, juga Pembukaan Undang-Undang Dasar

1945 alinea ke-4 tersebut mengandung asas perlindungan hukum bagi segenap bangsa Indonesia untuk mencapai keadilan.

Dalam Buku Kemiskinan dan Perlindungan Sosial Di Indonesia Karangan Edi Suaharto, R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto Berpendapat mengenai Makna dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 Alinea keempat yaitu :

“Pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular.”(Salman & Susanto, 2005).

Sila ke-5 Pancasila menunjukkan bahwa keadilan sosial harus didapatkan oleh seluruh rakyat Indonesia, keadilan yang dimaksud adalah adil terhadap diri sendiri, Tuhan maupun sesama(Kaelan, 2010). Sehingga mengenai Jaminan dan perlindungan Negara Indonesia sebagai Negara Hukum, memberikan jaminan dan perlindungan bagi seluruh rakyat Indonesia yang dicantumkan dalam Pasal 28 Undang-Undang Dasar.

Hal ini berlaku karena dijelaskan dalam pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke-4 bahwa Indonesia adalah negara hukum. Sehingga pada pelaksanaannya, Hukum mengacu kepada Suatu Hierarki. Mariam Darus Badruzaman mengatakan dalam bukunya Hukum

Perikatan dalam KUHPerdata Buku Ketiga bahwa Ciri-Ciri hukum nasional dapat merujuk pada Undang-Undang No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang menentukan jenis, hierarki, dan materi muatan (Pasal 5 dan Pasal 7)(Badruzaman, 1983). Sehingga Dalam pelaksanaan nya, Hukum di Indonesia mengikuti urutan hierarki untuk pemberlakuan nya, Atau nama lain nya adalah Asas *lex Specialis derogate lege Generalis*, Sehingga Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut(Manan, 2004).

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 merupakan peran moral dan peran budaya dalam konstitusi Republik Indonesia dibidang kehidupan ekonomi. Pasal ini bukan sekadar memberikan petunjuk tentang susunan perekonomian dan wewenang negara mengatur kegiatan perekonomian, melainkan mencerminkan cita-cita, atau keyakinan yang dipegang teguh serta diperjuangkan secara konsisten oleh para pimpinan pemerintahan. Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menegaskan, bahwa “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan”(Ruslina, 2013).

Indonesia adalah Negara hukum kesejahteraan yang mana telah memberikan hak bagi masyarakat didalamnya sebagai upaya akan jaminan dan perlindungan terkait hak asasi manusia yang menjadi amanat konstitusi. Jaminan akan Hak Asasi Manusia ini sendiri tercantum dalam Pasal 28 D

ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Ke IV, yang dinyatakan bahwa:

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.”

Kepastian hukum adalah tombak bagi masyarakat dalam melakukan suatu hal yang memiliki akibat hukum bagi masyarakat tersebut, terkait kepastian hukum tersebut Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa Kepastian Hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam suatu penegakan hukum. Dalam hal ini Sudikno Mertokusumo mengartikan bahwa (Mertokusumo, 1999)“Kepastian Hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan mendapatkan suatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu untuk memperoleh kepastian hukum.”

Teori Kepastian hukum sangat amat penting untuk mewujudkan prinsip persamaan didalam hukum tanpa perlakuan diskriminasi (Subekti, 1987). Selain daripada itu dengan adanya kepastian hukum, maka masyarakat dapat memahami dan mengetahui konsekuensi hukum yang akan diterima atas perbuatan yang akan atau telah terlaksana, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum, termasuk dalam hal ini sebuah perjanjian, seperti perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hingga pada akhirnya kedua belah pihak yang terikat

pada perjanjian tersebut, dapat paham akan konsekuensi hukum yang akan diterima atas perbuatan baik yang diperbolehkan maupun yang dilarang.

Teori Keadilan merupakan salah satu nilai yang selalu diperjuangkan oleh umat manusia sebagai nilai ideal, cita-cita menggapai keadilan tidak pernah tuntas dicari dan tidak pernah selesai dibahas. Keadilan akan menjadi diskursus panjang dalam sejarah peradaban manusia, terutama untuk sebuah Negara hukum seperti Indonesia upaya untuk mencapai keadilan tidak bisa diabaikan, Negara hukum tidak boleh apatis terhadap perjuangan dan harus siap sedia dalam setiap upaya untuk menegakkan keadilan.

Konsep tentang keadilan sangat penting agar sebuah Negara hukum menjadi pijakan semua pihak, baik warga Negara maupun Pemimpin Negara sebagai kepastian dalam menyelesaikan berbagai persoalan hukum yang dihadapi. Indonesia akan dituntut sebuah konsep keadilan yang dapat menyentuh dan memulihkan berbagai persoalan hukum untuk memuaskan rasa keadilan semua pihak sebagai Negara hukum(Rawls, 2011).

Hukum Perdata Di Indonesia berlandaskan kepada suatu Kitab yang ditinggalkan oleh belanda pada tahun tanggal 30 April 1847, Yaitu adalah *burgerlijk wetboek voor Indonesie*. Aturan mengenai Hukum perdata di Indonesia Pada awalnya masih beranekaragam (pluralistis). Terhadap Masing-masing kelompok golongan penduduk mempunyai suatu hukum

perdata tersendiri, Terkecuali bidang-bidang tertentu yang sudah terunifikasi.

Undang-undang Pokok Agraria Hukum Agraria Nasional (UUPA) merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal yang dimaksud. dalam Pasal 1 bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai paling tinggi oleh negara, sebagai penyelenggaraan kekuasaan seluruh rakyat. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan landasan konstitusional bagi pembentukan hukum dan politik agraria nasional, yang berisi perintah kepada negara agar bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang berada di bawah penguasaan negara dipergunakan untuk mencapai kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dalam UUPA dimuat 8 asas dari hukum agraria nasional. Asas - asas ini kerena sebagai dasar dengan sendirinya harus menjiwai pelaksanaan dari UUPA dan segenap peraturan pelaksanaannya. Delapan asas tersebut, adalah sebagai berikut:

1. Asas kenasionalan,
2. Asas pada tingkat tertinggi, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara,

3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari pada kepentingan perseorangan atau golongan,
4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,
5. Asas hanya negara indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah,
6. Asas persamaan bagi setiap warga negara indonesia,
7. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan,
8. Asas tata guna tanah/penggunaan tanah secara berencana.

Terkodifikasinya Hukum perdata (*burgerlijk wetboek voor Indonesie*) Berdasarkan ketentuan Pasal 131 IS hanya diberlakukan kepada Golongan eropa atau yang dipersamakan, Sedangkan Golongan Bumiputera dan Timur Asing yang berlaku ialah hukum adat masing-masing, Namun sejak Tahun 1855 Hukum Perdata Eropa diberlakukan untuk golongan Timur Asing diluar hukum keluarga dan hukum waris.

Tujuan Bangsa Indonesia sendiri terdapat dalam pembukaan Undang - Undang Dasar 1945. Salah satu tujuannya dalam pembangunan nasional adalah untuk meningkatkan kesejahteraan warga negara Indonesia secara adil dan berkelanjutan sesuai dengan amanat alinea kedua pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dalam Amandemen ke IV. Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-2 yang menyebutkan bahwa:

“Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentosa mengantarkan rakyat Indonesia kedepan pintu gerbang kemerdekaan Negara Indonesia, yang merdeka, bersatu, berdaulat adil dan makmur.”

Penciptaan kesejahteraan bagi semua memiliki banyak rasionalitas. Kesejahteraan meningkatkan efisiensi ekonomi melalui eksternalitas positif yang diciptakannya. Kesejahteraan akan mengurangi kemiskinan yang merupakan dampak langsung dan terpenting dari pemenuhan kebutuhan dasar setiap warga negara. Kesejahteraan juga mendorong kesetaraan sosial dan mengurangi kesenjangan sosial. Persamaan hak – hak ekonomi, politik, sosial – budaya, hingga kesamaan perlakuan di depan hukum, hanya dapat dipromosikan secara efektif dengan penciptaan kesejahteraan secara merata. Kesejahteraan pada gilirannya akan mempromosikan stabilitas sosial – politik, yaitu ketika semua warga negara sejahtera lahir dan batin, serta mendorong pemberdayaan masyarakat menuju kemandirian dan kemartabatan. Para pendiri negeri ini telah menegaskan bahwa negara Indonesia dibentuk untuk mengupayakan terciptanya kemakmuran lahir dan batin bagi segenap penduduknya.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja Hukum adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan dalam bermasyarakat, termasuk didalamnya Lembaga-lembaga dan proses untuk mewujudkan hokum menjadi kenyataan, Sehingga yang menjadi fungsi dari hukum

tersebut adalah sebagai alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Sehingga ada dua hal yang perlu diperhatikan dalam pembangunan hukum, yaitu persoalan hukum sebagai alat perubahan serta pembinaan atau perkembangan hukum(Kusumaatmadja, 2012). Masyarakat sebagai suatu organisasi kehidupan akan membangun dan bertahan hidup dengan cara yang sistematis, karena dalam suatu cara organisasi yang sistematis dapat mengarahkan kepada maksud dan tujuan organisasi tersebut. Cara yang sistematis merujuk kepada suatu ketertiban yang menjadi fundamental bagi adanya suatu masyarakat yang teratur. Hukum diperlukan sebagai sarana mewujudkan tujuan tersebut. Disamping itu juga, tujuan hukum itu sendiri ialah tercapainya keadilan yang berbeda-beda ukurannya menurut masyarakat dan waktunya. Untuk itu mencapai ketertiban dalam masyarakat ini diperlukan adanya kepastian dalam pergaulan antar manusia dalam masyarakat(Kusumaatmadja, 2002).

Menurut Aristoteles, tujuan hukum ialah semata-mata untuk mencapai keadilan. Maksudnya adalah memberikan kepada setiap orang atau masyarakat, apa yang menjadi haknya. Disebut dengan teori etis karena isi hukumnya semata-mata ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang adil dan yang tidak adil. Hukum tampil dengan Bahasa yang umum, padahal tidak seluruh perkara in konkreto yang dapat dimasukkan ke dalam peraturan yang bersifat umum itu tanpa risiko menimbulkan ketidakadilan(Ali, 2003).

Hukum merupakan penceminan dari jiwa dan pikiran rakyat. Negara Indonesia adalah Negara yang berlandaskan hukum (*Rechtstaats*). Salah satu unsur yang dimiliki oleh negara hukum adalah pemenuhan akan hak-hak dasar manusia (*fundamental rights*). Namun situasi dan kondisi Negara kita hari ini, justru semakin menjauhkan masyarakat, terutama masyarakat miskin, dari keadilan hukum (*justice of law*). Masyarakat miskin belum mempunyai akses secara maksimal terhadap keadilan. Posisi dan kedudukan seseorang didepan hukum (*the equality of law*) sangat penting dalam mewujudkan tatanan sistem hukum serta rasa keadilan masyarakat(Rahmi, 2020).

Salah satu pelaksanaan pembangunan hukum erat kaitannya dengan tujuan hukum sebagai sarana pembangunan masyarakat(Kusumaatmadja, 2002). Pembangunan masyarakat bukan hanya semata-mata untuk menjaga ketertiban bangsa dan negara namun juga membantu dalam proses pembentukan masyarakat, inilah yang dikatakan hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat(Kusumaatmadja, 1970).

Pembangunan hukum dilaksanakan melalui perbaruan hukum dengan tetap memperhatikan kemajemukan tatanan hukum yang berlaku dan pengaruh globalisasi sebagai upaya untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum, penegakan hukum dan hak asasi manusia, kesadaran hukum serta pelayanan hukum yang berintikan keadilan, kebenaran, ketertiban dan kesejahteraan serta penyelenggaraan negara yang makin

tertib dan teratur sehingga penyelenggaraan pembangunan nasional akan berjalan lancar.

Berbicara mengenai hukum, hal mendasar yang menjadi salah satu landasan seorang sarjana hukum ialah Paham dan mengerti Hukum yang berlaku di masyarakat. Hukum Perdata ialah hukum yang mengatur antara Subjek hukum dengan Subjek Hukum lain nya. Sehingga sudah selayaknya Seorang sarjana hukum paham dan mengerti terhadap apa yang terkandung dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Hal umum yang biasa di bahas dalam kehidupan bermasyarakat ialah suatu perjanjian, yang mana disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bahwa:”perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap suatu orang lain atau lebih.” Sedangkan menurut R.Setiawan perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih sering mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih”(Setiawan et al., 2004) Kalimat perbuatan disini dapat diartikan sbagai suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum bagi para Pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, dalam arti perbuatan tersebut harus secara sadar dan memenuhi persyaratan sah nya suatu perjanjian karena dalam perjanjian tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban antara para pihak yang dalam hal ini mengikatkan suatu perjanjian tersebut.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan

yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengaakan suatu perjanjian maka mereka bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan(Subekti, 1990). Sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi. Dalam Pasal 1233 KUHPerdato disebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Artinya bahwa ada sebuah perikatan yang timbul akibat sebuah persetujuan dari para pihak atau individu-individu, biasa Penulis sebut sebagai perjanjian.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual beli tanah pada hakikatnya sendiri merupakan salah satu pengalihan dari hak atas tanah seorang individu kepada pihak/orang lain atau dalam bahasa mudahnya adalah dari penjual kepada pembeli tanah. Teori jual beli bila melihat kepada hukum adat, adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan(Harum Al Rashid, 1987, hal - 50).

Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato adalah suatu Perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Harta warisan menurut hukum waris perdata adalah keseluruhan harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris, baik piutang-piutang maupun utang-utang. Harta warisan merupakan satu kesatuan yang

dialihkan dari pewaris kepada ahli waris. Persetujuan adalah pernyataan menyetujui atau perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat atas sesuatu (perjanjian dan sebagainya) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan sebagainya.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan proses yang dilakukan oleh penitili sebagai maksud dan tujuan mengumpulkan informasi baik itu data dengan melakukan investigasi data yang yang di dapatkan (Yadiman, 2019, hal - 9).

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis dalam menggambarkan *das sollen* dan *das sein*, penelitian deskriptif ialah penelitian yang didefinisikan dalam eksplorasi dan klarifikasi tentang sebuah kejadian atau kenyataan sosial, cara jalan mengartikan suatu variable yang berkaitan terhadap perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang akan ditelitikan. Fakta yang dianalisis dalam penelitian bertujuan untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh serta sistematis mengenai upaya penyelesaian sengketa jual beli hak atas tanah bersama tanpa persetujuan oleh ahli waris.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan di dalam penulisan ini yaitu Yuridis-Normatif karena penulis melakukannya dengan merujuk kepada hukum positif atau hukum yang berlaku saat ini untuk memberi pemahaman

dari segi hukum, asas, sampai ke kaidahnya. Soerjono Soekanto bahwa penelitian harus didasarkan metode sistematika dan upaya pemikiran dengan melihat gejala hukum dengan cara menganalisa. (Yadiman, 2019, hal. 86).

3. Tahap Penelitian

Penulis melakukan penelitian ini terdapat dua tahap diantaranya:

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan ini dilakukan untuk mengumpulkan data-data secara teoritis, yang akan dikaji, dibaca serta dipelajari dalam berbagai sumber yang ada kaitannya dengan penelitian ini, penelitian kepustakaan sendiri dalam bidang hukum dipandang dari tiga sudut kekuatan mengikatnya, yang mana dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Data Primer merupakan data pertama sebagai sumber penulis mengumpulkannya dengan tujuan memberikan jawaban dari pada pertanyaan penelitian (Yadiman, 2019, hal. 104). Maka bahan-bahan hukum yang memiliki sifat mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terikat dengan objek penelitian yaitu:

a. Undang-Undang Dasar Negeri Republik Indonesia 1945;

- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Waris Dan Hibah Wasiat.

2) Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder yaitu sumber data yang didapat oleh peneliti secara tidak langsung melalui sarana perantara. Bahan-bahan tersebut berwujud buku, jurnal, karya ilmiah yang berkaitan dengan upaya penyelesaian jual beli tanah hasil waris tanpa persetujuan oleh ahli waris lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Hukum yang berfungsi mempertahankan bahan hukum primair yang berupa kamus besar Indonesia (kbbi), ensiklopedia, artikel, jurnal, artikel dan lainnya yang berhubungan dengan penelitian sebagai pelengkap.

b. Penelitian Lapangan

Dari tujuan untuk memperoleh data yang jelas maka dibutuhkan studi lapangan yang berguna untuk memperoleh data yang bersifat primer. Data tersebut didapat dari instansi terkait dengan cara wawancara kepada pihak Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam hal ini ialah sebuah proses yang tujuan dilakukannya adalah untuk mendapat data penunjang penelitian. Adapun teknik yang digunakan peneliti pada penelitian ini, antara lain:(Amirudin, & Zainal, 2010)

a. Studi Dokumen

Dalam metode studi kepustakaan, peneliti akan memanfaatkan berbagai dokumen seperti tulisan dan sumber bahan pustaka yang sesuai dengan objek penelitian untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam mengenai topik yang sedang dipelajari. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Bahkan kredibilitas hasil penelitian kualitatif akan semakin tinggi jika melibatkan/menggunakan studi dokumen dalam metode penelitian kualitatifnya(Sugiyono, 2020).

b. Wawancara

Wawancara adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada narasumber. Hasil wawancara ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Selanjutnya, dijelaskan oleh Amirudin dan Zainal bahwa wawancara bersifat tatap muka dan terdapatnya situasi peran antar pribadi, yang mana ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh penjelasan dari permasalahan yang diteliti (Amirudin, & Zainal, 2010). Kemudian dilakukan teknik pengumpulan data dengan cara wawancara.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian skripsi. Alat pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini yaitu:

- a. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan kepustakaan yang didokumentasikan antara lain; buku-buku hukum, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti oleh peneliti menggunakan komputer dan laptop yang berguna untuk mengetik dan menyimpan data penelitian.

- b. Pengumpulan Data berupa Data Lapangan diperoleh dengan cara melakukan proses tanya jawab dengan keterampilan mewawancarai, motivasi yang tinggi dan rasa aman yaitu tidak ragu-ragu serta takut menyampaikan pertanyaan sehingga proses wawancara dapat dilakukan secara sistematis serta menggunakan penunjang alat seperti perekam suara berupa handphone.

6. Analisis Data

Penelitian ini memanfaatkan pendekatan analisis yuridis kualitatif, yang melibatkan interpretasi mendalam terhadap bahan-bahan hukum sebagaimana umumnya dilakukan dalam penelitian hukum normatif. Setelah itu, hasil analisis tersebut akan dikaitkan oleh penulis dengan permasalahan yang dihadapi dalam penelitian ini, dengan tujuan menghasilkan penilaian objektif untuk menjawab permasalahan yang terkait (Ali, 2011).

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berguna untuk mencari dan memperoleh bahan-bahan yang akan di peroleh di penelitian ini yaitu:

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung di Jalan Lengkong Dalam No. 17 Bandung

2) Bapupsida Jl. Kawalayaan Indah II No.4, Jatisari, Kec.
Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286

b. Instansi

Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus di Jalam L.L.R.E
Martadinata, No. 74-80, Kota Bandung, Jawa Barat 40114.