



**TANGGUNG JAWAB PENJUAL DALAM JUAL BELI
TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI DI DESA WRINGINHARJO
KECAMATAN GANDRUNGMANGU KABUPATEN CILACAP**

Zuraida Aziroh*, Nur Adhim, Agung Basuki Prasetyo
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: zuraruza@gmail.com

Abstrak

Jual beli tanah warisan yang belum dibagi mengharuskan adanya persetujuan seluruh ahli waris karena setiap ahli waris memiliki hak atas tanah tersebut. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan seluruh ahli waris akan menimbulkan permasalahan hukum karena penjual belum berwenang penuh atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum serta tanggung jawab penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi. Metode pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan penelitian yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Penelitian ini dilakukan di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum jual beli tanah warisan yang belum dibagi tidak sah karena tidak memenuhi syarat jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum adat, syarat materil dan formil; pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum; berpotensi menimbulkan sengketa. Tanggung jawab penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap yaitu tanggung jawab berdasarkan wanprestasi terhadap pembeli dan tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Penjual; Jual Beli; Tanah Warisan Belum Dibagi.

Abstract

The sale and purchase of undivided inherited land requires the approval of all heirs because each heir has rights to the land. The sale and purchase of undivided inherited land without the approval of all heirs will cause legal problems because the seller does not have full authority over the land. This study aims to determine and analyze the legal consequences and responsibilities of the seller in the sale and purchase of undivided inherited land. The approach method used is the empirical legal research approach, with analytical descriptive research specifications. The types and sources of data used are primary data and secondary data. The data collection methods used are field research and library research. The data analysis method used is the qualitative analysis method. This study was conducted in Wringinharjo Village, Gandrungmangu District, Cilacap Regency. The results of the study indicate that the legal consequences of the sale and purchase of undivided inherited land are invalid because they do not meet the requirements for sale and purchase according to Article 1320 of the Civil Code, customary law, and material and formal requirements; the buyer does not get legal certainty; and it has the potential to cause disputes. The seller's responsibility in the sale and purchase of undivided inherited land in Wringinharjo Village, Gandrungmangu District, Cilacap Regency, namely responsibility based on default towards the buyer and responsibility based on unlawful acts towards the heirs.

Keywords: Seller's Responsibility; Sale and Purchase; Undivided Inherited Land.



I. PENDAHULUAN

Hak atas tanah yang dipunyai seseorang dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak atas tanah yang beralih kepada orang lain disebut peralihan hak atas tanah. Beralihnya hak atas tanah disebabkan karena tidak adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut, contohnya pewarisan. Hak atas tanah yang dialihkan kepada orang lain disebut pemindahan hak atas tanah. Berpindahnya hak atas tanah disebabkan karena adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah tersebut, contohnya jual beli. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menegaskan bahwa semua pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli tanah dilakukan dengan akta jual beli tanah (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pembuatan akta jual beli tanah di hadapan PPAT bertujuan agar tercapainya tertib hukum administrasi pertanahan dan kepastian hukum terhadap pemilik tanah.¹

Jual beli tanah di bawah tangan sering terjadi pada jual beli tanah warisan yang belum dibagi. Proses jual beli tanah warisan yang belum dibagi mengharuskan adanya persetujuan dari seluruh ahli waris. Persetujuan seluruh ahli waris diperlukan karena setiap ahli waris memiliki hak atas tanah tersebut. Jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris akan menimbulkan suatu permasalahan hukum. Penjual yang belum memiliki kewenangan penuh atas tanah tersebut dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Pembeli dan ahli waris yang dilanggar hak-haknya oleh penjual dapat menuntut pertanggungjawaban atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat jual beli tanah warisan tersebut. Penjual dapat dimintai pertanggungjawaban melalui jalur non-litigasi terlebih dahulu seperti musyawarah. Jalur litigasi melalui pengadilan akan dilakukan jika musyawarah tidak dapat menyelesaikan permasalahan hukum meskipun sudah dilakukan berkali-kali.

Jual beli tanah dianggap sah jika memenuhi syarat sah jual beli menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jual beli tanah juga dianggap sah menurut hukum adat jika memenuhi syarat tunai, terang, dan ril. Pelaksanaan jual beli tanah menurut Adrian Sutedi juga harus memenuhi syarat materil yaitu terkait penjual, pembeli, dan tanah, serta syarat formil terkait akta jual beli tanah.² Setiap perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana diatur Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Ketidaksaaman jual beli tanah tersebut dapat berimplikasi pada tanggung jawab hukum bagi penjual.

¹ Ana Silviana, dkk, *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*, Jurnal Law Development & Justice Review, Volume 3, Nomor 2, Tahun 2020, (6 November 2024): Halaman 3, <https://doi.org/10.14710/ljr.v3i2.9523>.

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), Halaman 77-78.



Djojodirjo dalam Salim H.S menyatakan bahwa pertanggungjawaban secara hukum dibedakan menjadi tanggung jawab dalam ranah hukum publik dan tanggung jawab dalam ranah privat. Tanggung jawab dalam ranah hukum privat adalah tanggung jawab hukum perdata yang berupa tanggung jawab berdasarkan wanprestasi dan tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum.³ Tanggung jawab berdasarkan wanprestasi menurut Achmad Busro terjadi karena adanya perjanjian yang melahirkan prestasi. Pihak yang tidak melakukan prestasi dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi. Tanggung jawab berdasarkan wanprestasi diatur Pasal 1236, 1266, dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum terjadi karena adanya hubungan hukum, hak, dan kewajiban yang bersumber dari ketentuan undang-undang. Pihak yang melanggar hak orang lain yang bersumber dari ketentuan undang-undang dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan perbuatan melawan hukum.⁴ Tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum diatur Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penelitian sebelumnya oleh Novicha Shofia Farhana dengan judul Jual Beli Tanah Warisan di Bawah Tangan Tanpa Melalui Proses Turun Waris (Studi di Desa Bener Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang) menunjukkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara ahli waris dengan pembeli adalah sah secara substansi menurut hukum perjanjian, namun menurut hukum agraria jual beli tersebut tidak memenuhi syarat. Jual beli tanah tersebut mengakibatkan pembeli tidak dapat melakukan balik nama dan menimbulkan ketidakpastian bagi pembeli. Upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli agar mendapatkan perlindungan hukum atas tanah tersebut yaitu sebelum melakukan proses jual beli, penjual harus melakukan dan menyelesaikan proses turun waris terlebih dahulu.⁵

Penelitian ini mengkaji mengenai akibat hukum dan tanggung jawab yang harus dipikul oleh penjual baik terhadap pembeli maupun ahli waris dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap. Tanggung jawab penjual dianalisis berdasarkan wanprestasi terhadap pembeli dan tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum serta tanggung jawab penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap. Penelitian sebelumnya hanya mengkaji upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli untuk melindungi haknya dalam jual beli tanah warisan di bawah tangan tanpa melalui proses turun waris di Desa Bener Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang.

Kasus jual beli tanah warisan yang belum dibagi salah satunya terjadi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap. Kronologi bermula ssat Supardi menjual tanah warisan yang belum dibagi yang hanya dilengkapi

³ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Halaman 45.

⁴ Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*, (Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011), Halaman 19.

⁵ Novicha Shofi Farhana, *Jual Beli Tanah Warisan di Bawah Tangan Tanpa Melalui Proses Turun Waris (Studi di Desa Bener Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, (Semarang: Universitas Diponegoro, 2024), Halaman 97.



dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan. Agus membeli sebagian tanah warisan tersebut yaitu 250 ubin dari tanah seluas 305 ubin pada tahun 2020 seharga Rp.350.000.000,00 yang dilakukan di bawah tangan dengan menandatangani kwitansi. Pembeli memberikan kuasanya kepada ayah kandungnya untuk melakukan jual beli karena ia bekerja di luar negeri. Agus memberikan uang muka sebesar Rp.50.000.000,00 kepada Supardi, dan sisa harga yang belum dibayar akan dilunasi oleh Agus secara berangsur-angsur. Supardi tidak memberitahukan bahwa tanah yang dijualnya merupakan tanah warisan yang belum dibagi dan tidak menunjukkan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah tersebut karena lupa membawanya. Kepala Dusun Tanjungwangi memberitahukan Agus dua hari setelah jual beli disepakati bahwa tanah yang dibeli merupakan tanah sengketa yang belum dibagi dengan para ahli waris. Tanah tersebut merupakan tanah warisan peninggalan orang tua Supardi yang diwariskan kepada 18 (delapan belas) orang ahli waris. Beberapa ahli waris tidak setuju tanah tersebut dijual kepada orang lain sebab tanah itu belum dibagi. Tahun 2021-2023 diadakan mediasi antara Agus sebagai pembeli, Supardi sebagai penjual, para ahli waris tanah tersebut, dan perwakilan desa sebagai pihak ketiga. Mediasi sudah dilakukan berkali-kali, namun hingga saat ini belum menemukan dan mencapai penyelesaian permasalahan yang terjadi. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penulisan hukum berupa skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Penjual dalam Jual Beli Tanah Warisan yang Belum Dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap”**.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap?
2. Bagaimana tanggung jawab penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap?

II. METODE PENELITIAN

Soerjono Soekanto dalam Soejono dan Abdurrahman berpendapat bahwa penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang mencakup analisis dan kontruksi yang dilaksanakan secara sistematis, metodologis, dan konsisten.⁶ Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis empiris (non-doktrinal), yaitu penelitian yang mengkaji pelaksanaan ketentuan hukum pada suatu gejala hukum yang timbul di masyarakat guna memastikan apakah penerapan hukum pada gejala hukum telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.⁷ Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang memberikan gambaran dan analisis terkait pelaksanaan ketentuan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

⁶ Soejono & Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, (Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003), Halaman 44.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), Halaman 53.

⁸ *Ibid.*, Halaman 49.



Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari sumber utama melalui penelitian lapangan dengan mewawancara narasumber seperti penjual, pembeli, dan ahli waris tanah warisan yang belum dibagi. Data sekunder diperoleh secara tidak langsung melalui dokumen yang memberikan informasi terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti, meliputi bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku dan jurnal, serta bahan hukum tersier seperti kamus.⁹ Metode pengumpulan data hukum dalam penelitian ini yaitu penelitian lapangan melalui wawancara terhadap narasumber dan penelitian kepustakaan dengan mengkaji dan mengelola data-data melalui studi pustaka.¹⁰ Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yaitu metode analisis data yang tidak menggunakan angka, tetapi memberikan deskripsi dengan kalimat pernyataan atas hasil penelitian sehingga lebih mengutamakan kualitas dari data.¹¹

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan yang Belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap

Pak Dawud meninggalkan harta warisan salah satunya berupa tanah sawah yang terletak di Dusun Tanjungwangi Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap. Supardi selaku keponakan dari Pak Dawud menjual tanah warisan yang belum dibagi yang hanya dilengkapi dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan. Agus membeli sebagian tanah warisan tersebut yaitu 250 ubin dari tanah seluas 305 ubin pada tahun 2020. Satu ubin di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap sama dengan 14 m², sehingga total luas tanah yang dijual yaitu 3.500 m². Tanah tersebut dijual dengan harga Rp.1.400.000,00 perubin, sehingga total harga tanah warisan yang dijual yakni Rp.350.000.000,00. Agus menyatakan bahwa ia langsung tertarik membeli tanah tersebut tanpa berpikir panjang untuk keperluan investasi. Agus memberikan uang muka sebesar Rp.50.000.000,00 kepada Supardi, dan sisa harga yang belum dibayar akan dilunasi secara berangsur-angsur.¹²

Pembeli memberikan kuasa kepada ayah kandungnya untuk melakukan jual beli karena ia bekerja di luar negeri. Jual beli tanah warisan ini dilakukan di bawah tangan dengan menandatangani kwitansi. Supardi selaku penjual tidak memberitahukan bahwa tanah yang dijualnya merupakan tanah warisan yang belum dibagi dan tidak menunjukkan surat tanda bukti hak kepemilikan tanah tersebut dengan alasan lupa membawanya.¹³ Supardi selaku penjual nekat menjual tanah warisan tersebut melebihi harga pasar karena ia membutuhkan uang. Tanah di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap pada umumnya

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2013), Halaman 23.

¹⁰ Mukti Fajar & Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, (Jakarta:Pustaka Pelajar, 2010), Halaman 161.

¹¹ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (NTB: Mataram University Press, 2020), Halaman 127.

¹² Agus Mualim, *Wawancara Pribadi*, Pembeli Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 24 Desember, 2024).

¹³ Iyas Lasimin, *Wawancara Pribadi*, Kepala Dusun Tanjungwangi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 25 Desember, 2024).



dijual dengan harga Rp.1.300.000.00 per Rubin, sedangkan Supardi menjualnya dengan harga Rp.1.4000.000,00 per Rubin.¹⁴

Sumardi selaku ahli waris sekaligus perwakilan dari pihak keluarga Pak Dawud menyatakan bahwa Supardi menjual tanah melebihi harga pasar dan tidak membagi uang muka menyebabkan ahli waris yang lain beranggapan Supardi tidak beritikad baik dengan mengambil keuntungan lebih banyak atas uang muka yang telah dibayar pembeli untuk dinikmati sendiri. Sumardi juga menyatakan bahwa praktik jual beli tanah warisan yang belum dibagi tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris yang lain.¹⁵

Mediasi telah dilakukan antara Agus sebagai pembeli, Supardi sebagai penjual, para ahli waris tanah tersebut, dan perwakilan desa sebagai pihak ketiga pada tahun 2021 hingga 2023. Mediasi sudah dilakukan berkali-kali, namun hingga saat ini belum menemukan dan mencapai penyelesaian permasalahan yang terjadi. Beberapa ahli waris tidak pernah menghadiri mediasi karena tidak setuju tanah tersebut dijual ke orang lain.¹⁶

Akibat hukum jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis yakni terdapat 3 (tiga). Pertama, Jual beli tanah warisan yang belum dibagi tidak sah. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi dalam peristiwa hukum ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu syarat suatu hal tertentu dan syarat sebab yang halal. Syarat suatu hal tertentu tidak terpenuhi karena tanah dalam jual beli ini tidak dapat dijadikan objek jual beli yang sah tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris. Syarat sebab yang halal tidak terpenuhi karena tindakan penjual dalam jual beli tanah ini dianggap bertentangan dengan undang-undang karena melanggar hak-hak ahli waris yang lain. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi dalam peristiwa hukum ini juga tidak memenuhi syarat terang dan syarat ril menurut hukum adat. Jual beli tidak dilakukan di hadapan Kepala Desa/Ketua Adat, melainkan hanya dilakukan oleh penjual dan pembeli sehingga dapat dianggap tidak memenuhi syarat terang dan syarat ril dalam hukum adat. Penjual tidak pernah dianggap terikat atas perjanjian jual beli tanah tersebut, sedangkan pembeli tidak mendapatkan pengakuan dari masyarakat bahwa yang bersangkutan merupakan pemilik baru atas tanah yang telah dibeli. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi dalam peristiwa hukum ini juga tidak memenuhi syarat materil terkait dengan penjual yang tidak atau belum berwenang penuh atas tanah warisan tersebut. Penjual yang belum berwenang penuh tidak dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya. Jual beli tanah ini juga tidak memenuhi syarat formil karena hanya dilakukan di bawah tangan dengan menandatangani kwitansi tanpa menggunakan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang.

¹⁴ Supardi, *Wawancara Pribadi*, Penjual Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Sidamulya Kecamatan Sidareja Kabupaten Cilacap: 29 Desember, 2024).

¹⁵ Sumardi, *Wawancara Pribadi*, Ahli Waris Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 26 Desember, 2024).

¹⁶ Agus Mualim, *Wawancara Pribadi*, Pembeli Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 24 Desember, 2024).



Kedua, pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap akan menimbulkan kerugian terhadap pembeli karena tanah yang dibeli belum dibagi waris dan belum disertifikatkan. Jual beli yang tidak didasarkan pada sertifikat, melainkan hanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan saja tidak dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan karena Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan hanya sebagai pendukung dalam kepemilikan tanah. Jual beli ini mengakibatkan pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan hanya dokumen administratif terkait kewajiban pembayaran pajak. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat menjadi petunjuk bahwa pemegangnya mempunyai hak atas tanah tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan bahwa pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti kepemilikan hak.

Ketiga, berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Jual beli tanah warisan yang belum dibagi ini menimbulkan kerugian bagi ahli waris sehingga berpotensi memicu sengketa antara ahli waris dengan penjual. Penjual belum atau tidak berwenang penuh atas tanah tersebut melanggar asas *nemo plus iuris* sebab sebab ia telah melanggar bagian harta waris milik ahli waris yang lain yang bukan haknya. Jual beli ini juga dapat memicu sengketa hukum antara pembeli dengan ahli waris. Ahli waris yang tidak setuju dapat mengajukan gugatan terhadap pembeli untuk menuntut kembali harta warisan yang dijual tanpa persetujuan mereka sesuai ketentuan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli ini juga berpotensi menimbulkan sengketa hukum antara penjual dengan pembeli sebab penjual belum menyerahkan hak atas tanah maupun mengembalikan uang muka.

B. Tanggung Jawab Penjual dalam Jual Beli Tanah Warisan yang Belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap

Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa pembeli dalam jual beli tanah yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap telah membayar uang muka sebesar Rp.50.000.000,00. Uang muka tersebut telah dibayar sejak tahun 2020, namun hingga saat ini penjual belum menyerahkan tanah yang telah diperjanjikan dan belum mengembalikan uang muka yang telah dibayar oleh pembeli.¹⁷ Sumardi selaku ahli waris menyatakan bahwa praktek jual beli tanah warisan yang belum dibagi tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris yang lain. Ahli waris yang lain memiliki perbedaan pendapat mengenai pembagian harta waris dengan Supardi selaku penjual. Perbedaan pendapat tersebut menyebabkan tanah warisan hingga saat ini belum dibagi waris.¹⁸

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, penjual dalam jual beli tanah yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap

¹⁷ Agus Mualim, Sumardi, *Wawancara Pribadi*, Ahli Waris Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 24 Desember, 2024).

¹⁸ Sumardi, *Wawancara Pribadi*, Ahli Waris Tanah Warisan yang Belum dibagi, (Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap: 26 Desember, 2024).



bertanggungjawab atas kerugian yang diderita pembeli dan ahli waris lainnya. Tanggung jawab terhadap pembeli terjadi karena adanya wanprestasi oleh penjual. Tanggung jawab berdasarkan wanprestasi menurut Achmad Busro terjadi karena adanya perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban atau prestasi.¹⁹ Wanprestasi yaitu tidak melakukan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak sesuai ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian. Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yaitu penjual tidak menyerahkan tanah yang telah disepakati dengan pembeli.

Penjual dalam peristiwa hukum ini dapat dimintakan pertanggungjawaban atas wanprestasi yang dilakukannya terhadap pembeli. Ganti rugi dalam permasalahan hukum ini dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak melalui jalur non-litigasi berupa mediasi. Pihak penjual harus bertanggungjawab mengganti kerugian sebesar dua kali lipat dari uang muka yang telah diterimanya jika pihak penjual yang membatalkan jual beli tanah tersebut. Pihak penjual juga dapat bertanggungjawab mengganti kerugian setengah dari uang muka yang telah diterima atau bahkan ganti ruginya hilang jika pihak pembeli yang membatalkan jual beli tanah tersebut.

Permasalahan hukum ini telah diselesaikan melalui jalur non litigasi berupa mediasi namun tidak berhasil, sehingga pihak pembeli dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan dengan beberapa tuntutan. Pertama, penjual dalam peristiwa hukum ini tidak memenuhi prestasinya untuk menyerahkan tanah yang telah diperjanjikan kepada pembeli wajib memberikan ganti biaya, rugi, dan bunga sebagaimana diatur Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap bertanggungjawab mengganti biaya berupa uang muka sebesar Rp.50.000.000,00 yang telah dibayarkan pembeli, mengganti kerugian pembeli yang kehilangan haknya untuk mendapatkan tanah yang telah diperjanjikan, serta mengganti potensi keuntungan yang hilang dari pembeli akibat wanprestasi yang dilakukan penjual. Potensi keuntungan dihitung berdasarkan estimasi keuntungan yang hilang selama periode wanprestasi berlangsung yakni sejak tahun 2020 hingga sekarang. Kedua, pembeli yang merasa dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian melalui putusan hakim di pengadilan sebagaimana diatur Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan perjanjian mengakibatkan pembeli dalam peristiwa hukum ini berhak menuntut pemulihan seperti keadaan semula, sedangkan penjual yang telah menerima uang muka Rp.50.000.000,00 wajib mengembalikannya. Ketiga, pembeli dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau menuntut pembatalan perjanjian, dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penyerahan tanah dapat dilakukan apabila tanah warisan tersebut sudah dibagi. Harta waris yang menjadi bagian penjual nantinya dapat diserahkan kepada pembeli untuk memenuhi perjanjian. Pembeli dalam peristiwa hukum ini akan melunasi pembayaran harga sesuai luas tanah yang diserahkan penjual. Penjual yang tidak dapat menyerahkan tanah memiliki opsi lain untuk dituntut pembatalan perjanjian dengan penggantian

¹⁹ Achmad Busro, *op.cit.*, Halaman 19.



biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Tanggung jawab terhadap ahli waris yang lain terjadi karena adanya perbuatan melawan hukum oleh penjual. Tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum terjadi karena adanya hubungan hukum, hak, dan kewajiban yang bersumber dari ketentuan undang-undang. Pihak yang melanggar hak orang lain yang bersumber dari ketentuan undang-undang dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Penjual yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dimintakan tanggung jawab untuk mengganti kerugian karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Unsur pertama telah terpenuhi yaitu adanya perbuatan melawan hukum, sebab penjual telah melanggar hak para ahli waris dengan menjual tanah warisan tanpa persetujuan mereka. Unsur kedua telah terpenuhi yaitu adanya kesalahan, sebab penjual tetap menjual tanah tersebut tanpa persetujuan ahli waris yang lain, meskipun ia mengetahui bahwa tanah tersebut masih menjadi hak bersama para ahli waris. Unsur ketiga telah terpenuhi yaitu adanya kerugian baik materil berupa hilangnya hak ahli waris yang lain atas bagian tanah warisan tersebut, maupun immaterial yaitu potensi timbulnya konflik keluarga akibat jual beli tanah warisan yang belum dibagi tersebut. Unsur keempat juga telah terpenuhi yaitu adanya hubungan sebab akibat. Tindakan penjual yang menjual tanah warisan yang belum dibagi tanpa persetujuan ahli waris yang lain mengakibatkan timbulnya kerugian bagi ahli waris yaitu hilangnya hak ahli waris atas bagian tanah warisan tersebut.

IV. SIMPULAN

A. Simpulan

1. Akibat hukum jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap ada 3 (tiga). Pertama, jual belinya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sah menurut hukum adat, syarat materil dan syarat formil. Kedua, pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum karena tanah yang dibeli belum dibagi waris dan belum disertifikatkan sehingga sulit melakukan balik nama melalui pendaftaran peralihan hak atas tanah. Ketiga, berpotensi menimbulkan sengketa hukum antara penjual dengan ahli waris, ahli waris dengan pembeli, maupun penjual dengan pembeli.
2. Tanggung jawab penjual dalam jual beli tanah warisan yang belum dibagi di Desa Wringinharjo Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap yaitu tanggung jawab berdasarkan wanprestasi terhadap pembeli dan tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris. Permasalahan hukum ini telah diselesaikan melalui jalur non litigasi berupa mediasi namun tidak berhasil, sehingga para pihak dapat menempuh jalur litigasi melalui gugatan ke Pengadilan Negeri setempat. Pembeli dapat menuntut pertanggungjawaban penjual berdasarkan Pasal 1236, 1266, dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ahli waris juga dapat



menuntut pertanggungjawaban penjual berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. Saran

1. Penjual diharapkan segera bertanggungjawab atas wanprestasi yang dilakukannya dengan memenuhi perjanjian maupun mengganti kerugian dengan mengembalikan uang muka kepada pembeli. Penjual juga diharapkan tidak menjual tanah warisan yang belum menjadi haknya secara penuh kepada pihak lain.
2. Pembeli diharapkan menempuh jalur litigasi karena permasalahan hukum ini telah diselesaikan melalui jalur non-litigasi berupa mediasi, namun tidak berhasil. Jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri setempat untuk menuntut ganti kerugian terhadap penjual. Pembeli juga diharapkan dapat lebih berhati-hati dalam melakukan jual beli tanah khususnya tanah warisan yang belum dibagi waris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Busro, Achmad. *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdata*. Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2011.
- Fajar, Mukti & Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*. Jakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- H.S., Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. NTB: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Muttaqien, Raisul. *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*. Cetakan Keenam. Bandung: Penerbit Nusa Media, 2008.
- Soejono & Abdurrahman. *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan Kedua. Jakarta: PT Asdi Mahasatya, 2003.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Edisi 1. Cetakan Keempat. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B. Jurnal

- Silviana, Ana, dkk. *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*. Jurnal Law Development & Justice Review. Volume 3, Nomor 2, Tahun 2020. (6 November 2024). <https://doi.org/10.14710/ljdr.v3i2.9523>.



C. Skripsi

Shofi, Novicha Farhana. *Jual Beli Tanah Warisan di Bawah Tangan Tanpa Melalui Proses Turun Waris (Studi di Desa Bener Kecamatan Tengaran Kabupaten Semarang)*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang: Universitas Diponegoro, 2024.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.