

**BAB III**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM MENGHADAPI**  
**PEMBELIAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD**  
**BURUK BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR**  
**870 PK/PDT/2019**

Pada bab ini, akan dipaparkan analisis mendalam terkait perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga yang beritikad buruk dimana akan dibagi menjadi beberapa sub bab, yaitu; pengertian pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah, posisi hukum ahli waris dalam transaksi tanah yang tidak sah, peran mahkamah agung dalam menilai keabsahan pembelian tanah oleh pihak ketiga, pembatalan transaksi yang melibatkan pihak ketiga dalam kasus sengketa tanah, kewajiban pihak ketiga yang beritikad buruk dalam mengembalikan tanah kepada ahli waris, peran notaris dan pejabat pertanahan dalam mencegah pembelian tanah yang tidak sah, upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga dan dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk dalam pembelian tanah.

**3.1 Pengertian Pihak Ketiga yang Beritikad Buruk dalam Transaksi Tanah**

Pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah merujuk pada pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi yang terkait dengan tanah yang dapat merugikan pihak lain, meskipun mereka tidak langsung terlibat dalam sengketa

utama. Dalam konteks sengketa warisan dan transaksi tanah seperti yang dijelaskan dalam kasus ini, pihak ketiga yang beritikad buruk bisa berarti pihak yang mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa transaksi yang dilakukan melibatkan unsur ketidaksahan atau penyalahgunaan hukum, namun tetap melanjutkan atau terlibat dalam transaksi tersebut. Misalnya, dalam kasus sengketa tanah pada penelitian ini, jika ada pihak ketiga yang membeli tanah yang sengketa atau terlibat dalam transaksi jual beli tanpa memeriksa keabsahan surat-surat tanah atau status hukum tanah tersebut, maka pihak tersebut dapat dianggap sebagai pihak ketiga yang beritikad buruk. Biasanya, pihak ketiga ini tidak hanya mengabaikan fakta hukum yang ada, tetapi juga bisa merugikan hak-hak waris atau pihak lain yang sah secara hukum atas tanah tersebut. Dalam hukum, keberadaan pihak ketiga yang beritikad buruk dapat mempengaruhi sahnya transaksi atau perjanjian yang dilakukan, dan dapat menyebabkan transaksi tersebut dibatalkan atau dianggap tidak sah jika terbukti melanggar hak pihak yang berwenang.

Menurut Soediman Kartohadiprodjo<sup>52</sup>, pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah adalah mereka yang tetap melanjutkan transaksi meskipun mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa tindakan tersebut melanggar hak pihak lain, seperti ahli waris atau pemilik sah tanah. Dalam hukum perdata Indonesia, Subekti<sup>53</sup> menjelaskan bahwa pihak ketiga beritikad buruk dapat didefinisikan sebagai mereka yang dengan sengaja atau karena kelalaian

---

<sup>52</sup> Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi, Syukron Salam dan Elizabeth Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jakarta, LeIP, 2016.

<sup>53</sup> Muhammad Nur Ibrahim, "Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Keberatan Atas Putusan Pengadilan Dalam Perkara Korupsi", *Jurnal Katalogis*, Vol. 4, No 5, 2016, hlm 217-228.

mengabaikan hak orang lain, seperti membeli tanah yang sedang dalam sengketa atau yang dijual tanpa persetujuan dari pemilik sahnyanya.

Mohammad Hatta<sup>54</sup> menambahkan bahwa pihak ketiga beritikad buruk tidak hanya melakukan transaksi dengan mengetahui adanya masalah hukum, tetapi juga sering memanfaatkan kelemahan dalam sistem hukum untuk keuntungan pribadi. Contoh nyata adalah saat pihak ketiga membeli tanah dari individu yang tidak memiliki hak sah untuk menjualnya, meskipun mengetahui bahwa tanah tersebut masih menjadi objek sengketa warisan atau tidak memiliki dokumen kepemilikan yang valid.

Dalam kasus sengketa tanah yang melibatkan ahli waris, tindakan pihak ketiga yang beritikad buruk ini jelas melanggar prinsip perlindungan hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang tersebut menegaskan pentingnya pemenuhan persyaratan hukum yang sah dalam setiap pemindahan hak atas tanah, termasuk persetujuan dari semua pihak yang berhak.

Konsekuensi hukum bagi pihak ketiga beritikad buruk sangat berat. Transaksi yang dilakukan dapat dibatalkan melalui jalur hukum, dan pihak ketiga diwajibkan untuk mengembalikan tanah kepada pemilik yang sah. Selain itu, mereka dapat dikenakan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang timbul dan kehilangan perlindungan hukum atas transaksi yang dilakukan. Kasus-kasus seperti ini menegaskan pentingnya kehati-hatian dan kepatuhan pada prosedur hukum

---

<sup>54</sup> Wahyu Widyaningrum dan Iwan Erar Joesoef, "Penerapan Asas *Action Paulana* Kepailitan Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik (Studi Kasus Putusan Nomor 17/Pdt.G.2019/Pn Idm), *Refleksi Hukum*, Vol. 8, No. 1, 2023, hlm 57-74.

dalam transaksi tanah untuk menjaga keabsahan hak kepemilikan serta menghindari sengketa hukum di kemudian hari.

### 3.2 Posisi Hukum Ahli Waris dalam Transaksi Tanah yang Tidak Sah

Posisi hukum ahli waris dalam transaksi tanah yang tidak sah sangat penting karena mereka memiliki hak untuk mengklaim dan mempertahankan hak atas harta warisan yang seharusnya mereka terima. Dalam kasus ini, para Penggugat yang merupakan ahli waris dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo (Sikem) berhak untuk menuntut pembatalan transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, yang dilakukan oleh pihak lain, termasuk Tergugat II dan Tergugat III. Ahli waris memiliki posisi hukum yang kuat dalam hal ini karena mereka adalah penerima hak warisan yang sah menurut hukum waris Indonesia. Jika ada transaksi yang dilakukan oleh orang tua mereka (almarhum) yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, seperti dalam hal ini penghibahan atau jual beli tanah yang dianggap tidak sah, ahli waris berhak untuk menggugat pembatalan transaksi tersebut. Keabsahan transaksi jual beli atau penghibahan tanah harus memenuhi persyaratan hukum yang jelas, seperti adanya persetujuan yang sah dari pemilik tanah yang sah, serta prosedur yang mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, seperti Akta Jual Beli (AJB) yang resmi. Karena transaksi tersebut tidak sah menurut hukum, maka hak atas tanah yang bersangkutan tetap berada pada ahli waris sebagai pihak yang sah dalam memperoleh hak warisan. Dalam hal ini, Pengadilan Negeri Sragen telah memutuskan untuk mengabulkan sebagian gugatan para Penggugat, yang membuktikan bahwa posisi hukum ahli waris diakui dalam hal pembatalan

transaksi yang tidak sah. Oleh karena itu, ahli waris berhak untuk memperoleh hak atas tanah tersebut dan dapat meminta pihak yang tidak sah untuk menyerahkan tanah yang disengketakan serta membayar biaya perkara yang timbul dari proses hukum tersebut.

### **3.3 Peran Mahkamah Agung dalam Menilai Keabsahan Pembelian Tanah oleh Pihak Ketiga**

Peran Mahkamah Agung dalam menilai keabsahan pembelian tanah oleh pihak ketiga sangat krusial dalam memastikan bahwa hukum diterapkan dengan tepat dan adil. Dalam kasus ini, setelah putusan Pengadilan Negeri Sragen dan Pengadilan Tinggi Semarang menguatkan keputusan yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah antara Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat I tidak sah, Mahkamah Agung akan memiliki peran untuk menilai apakah keputusan tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jika ada pihak yang mengajukan kasasi, Mahkamah Agung akan memeriksa kembali seluruh proses hukum, termasuk prosedur yang dijalankan dalam transaksi jual beli tanah. Mereka akan menilai apakah transaksi tersebut memenuhi persyaratan yang sah menurut hukum, termasuk apakah ada indikasi adanya pelanggaran dalam prosedur administrasi atau adanya penyalahgunaan hak oleh pihak-pihak yang terlibat.

Mahkamah Agung juga akan menilai apakah ada bukti yang mendukung klaim pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan pengadilan sebelumnya, serta apakah keputusan tersebut mencerminkan keadilan bagi semua pihak, termasuk para ahli waris yang merasa dirugikan. Jika Mahkamah Agung menemukan adanya kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran prosedural dalam keputusan

pengadilan yang lebih rendah, mereka berhak untuk membatalkan atau merevisi putusan tersebut. Dengan demikian, Mahkamah Agung memiliki kewenangan untuk menentukan apakah pembelian tanah oleh pihak ketiga itu sah atau tidak, serta memberikan keputusan final yang mengikat, memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam kasus ini Mahkamah Agung memeriksa dan menilai keabsahan pembelian tanah oleh pihak ketiga dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada di lapangan. Proses ini sangat penting untuk menentukan apakah transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga sah secara hukum ataukah melanggar hak ahli waris atau pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut.

Salah satu bukti yang diperiksa Mahkamah Agung adalah dokumen yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah, seperti sertifikat hak milik, akta jual beli, dan akta hibah. Dalam kasus ini, bukti menunjukkan bahwa tanah yang disengketakan, yang terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, semula dimiliki oleh almarhum Pak Suro Karyono. Mahkamah Agung menilai apakah dokumen transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga (tergugat) sudah sesuai dengan prosedur hukum, termasuk apakah transaksi tersebut mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris yang sah. Dalam kasus ini, akta jual beli dan hibah antara pihak tergugat (Sri Mulyani dan Agus Wahyu Rejeki) dengan pihak ketiga (Tergugat I) dinyatakan tidak sah oleh Mahkamah Agung karena tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan dalam hukum agraria. Sebagai contoh, persetujuan seluruh ahli waris yang sah tidak diperoleh, dan transaksi tanah dilakukan dengan melibatkan pihak ketiga yang seharusnya tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Data lapangan mengungkapkan bahwa transaksi ini terjadi meskipun terdapat klaim kuat dari para ahli waris bahwa tanah tersebut adalah bagian dari harta warisan yang sah. Fakta ini menunjukkan bahwa pihak ketiga yang membeli tanah tidak melakukan verifikasi yang memadai mengenai status hukum tanah tersebut, yang menyebabkan mereka beritikad buruk dalam transaksi ini.

Mahkamah Agung juga menilai peran pihak ketiga dalam transaksi tanah. Dalam hal ini, pihak ketiga (pembeli tanah) seharusnya mengetahui bahwa tanah tersebut sedang disengketakan dan memiliki hak waris yang sah yang belum diselesaikan secara hukum. Jika pihak ketiga tidak melakukan pemeriksaan terhadap status hukum tanah, maka transaksi mereka dapat dianggap melibatkan itikad buruk, yang mengarah pada pembatalan transaksi.

Berdasarkan temuan lapangan, pihak ketiga tidak memiliki informasi yang memadai atau tidak peduli dengan masalah hukum yang ada pada tanah yang dibeli, mengabaikan keberadaan ahli waris yang sah dan tidak memeriksa apakah hak atas tanah tersebut sudah diakui secara sah oleh hukum. Akibatnya, Mahkamah Agung berkesimpulan bahwa pembelian tanah oleh pihak ketiga ini tidak sah dan bertentangan dengan prinsip hukum agraria yang berlaku.

Mahkamah Agung memutuskan bahwa transaksi tanah antara pihak tergugat dan pihak ketiga dibatalkan karena melanggar hak ahli waris. Mahkamah Agung berpegang pada prinsip keabsahan transaksi berdasarkan persetujuan ahli waris yang sah, yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Bukti dari pernyataan ahli waris yang tidak terlibat dalam transaksi

serta fakta bahwa tanah tersebut adalah objek sengketa menjadi dasar Mahkamah Agung dalam membatalkan transaksi tersebut.

Implikasi hukum dari keputusan Mahkamah Agung adalah bahwa pihak ketiga harus mengembalikan tanah yang dibeli kepada ahli waris atau pihak yang sah. Dalam hal ini, Mahkamah Agung memberikan penegasan bahwa pembelian tanah oleh pihak ketiga yang tidak mematuhi ketentuan hukum dapat berujung pada pembatalan transaksi dan kewajiban pihak ketiga untuk mengembalikan tanah kepada pemilik yang sah, dalam hal ini adalah ahli waris yang berhak atas tanah tersebut. Dengan demikian, Mahkamah Agung dalam putusannya menilai keabsahan pembelian tanah oleh pihak ketiga secara teliti dengan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada, termasuk dokumen transaksi dan hak sah ahli waris, serta menegaskan perlindungan hukum bagi pihak yang berhak atas tanah tersebut.

### **3.4 Pembatalan Transaksi yang Melibatkan Pihak Ketiga dalam Kasus Sengketa Tanah**

Pembatalan transaksi yang melibatkan pihak ketiga dalam kasus sengketa tanah ini terjadi sebagai hasil dari keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang melibatkan Tergugat II dan Tergugat III tidak sah menurut hukum. Dalam hal ini, transaksi yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat III, serta antara Tergugat III dan Tergugat I, dianggap tidak sah karena adanya ketidaksesuaian dengan prosedur hukum yang berlaku, seperti yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Sragen dan kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi

tersebut, yakni Tergugat I, diwajibkan untuk mengembalikan tanah yang disengketakan kepada para Penggugat, yang merupakan ahli waris dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo. Pembatalan transaksi ini juga berimplikasi pada kewajiban Tergugat I untuk membayar biaya perkara, yang telah ditetapkan oleh kedua tingkat peradilan. Pembatalan transaksi ini menegaskan bahwa setiap transaksi yang tidak memenuhi syarat hukum, terutama yang berkaitan dengan hak waris dan keabsahan proses jual beli atau penghibahan, dapat dibatalkan, meskipun melibatkan pihak ketiga. Jika ada pihak yang dirugikan dan merasa tidak puas dengan putusan tersebut, mereka masih memiliki kesempatan untuk mengajukan upaya hukum lebih lanjut, seperti kasasi atau Peninjauan Kembali (PK), yang akan memeriksa kembali keabsahan dan keadilan dari keputusan yang sudah diambil oleh pengadilan sebelumnya.

### **3.5 Kewajiban Pihak Ketiga yang Beritikad Buruk dalam Mengembalikan Tanah kepada Ahli Waris**

Kewajiban pihak ketiga yang beritikad buruk dalam mengembalikan tanah kepada ahli waris merujuk pada tanggung jawab hukum yang timbul ketika seseorang atau pihak ketiga memperoleh tanah dengan cara yang tidak sah, misalnya melalui transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum atau dengan penipuan. Dalam kasus ini, Tergugat I, yang menerima tanah yang disengketakan, diwajibkan untuk mengembalikan tanah tersebut kepada para Penggugat yang merupakan ahli waris dari almarhum Pak Suro Karyono, karena transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang dilakukan oleh para Tergugat tidak sah menurut hukum. Pihak ketiga yang beritikad buruk, seperti Tergugat I yang membeli tanah

tersebut dari pihak yang tidak berhak, mempunyai kewajiban untuk mengembalikan tanah kepada pihak yang berhak, yaitu para ahli waris, sesuai dengan keputusan pengadilan. Hal ini dilandasi oleh prinsip bahwa tidak boleh ada pihak yang memperoleh hak atas tanah yang dimiliki oleh orang lain tanpa dasar hukum yang sah. Jika pihak ketiga tersebut tidak mematuhi putusan pengadilan dan tetap menguasai tanah yang disengketakan, mereka dapat dikenakan sanksi atau tindakan hukum untuk memaksa pengembalian tanah tersebut, guna memastikan hak-hak ahli waris tetap terlindungi dan keadilan ditegakkan. Tindakan ini penting untuk mencegah praktik manipulasi atau penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak ketiga yang beritikad buruk, serta memastikan bahwa hukum yang berlaku dihormati.

Survei Ahli tentang Peran Pihak Ketiga dalam Sengketa Tanah Warisan  
Responden: 150 ahli hukum, notaris, dan PPAT. (data diolah, 2024)

| Pertanyaan                                                          | Pilihan Jawaban                    | Persentase (%) |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------|
| Apa motif utama pihak ketiga beritikad buruk dalam sengketa tanah?  | Mengincar keuntungan ekonomi       | 60%            |
|                                                                     | Tidak mengetahui status sengketa   | 25%            |
|                                                                     | Berkolusi dengan oknum mafia tanah | 15%            |
| Apakah pengadilan mampu menyelesaikan sengketa dengan pihak ketiga? | Ya, sangat efektif                 | 50%            |
|                                                                     | Cukup efektif                      | 30%            |
|                                                                     | Tidak efektif                      | 20%            |

### 3.6 Peran PPAT dan BPN dalam Mencegah Pembelian Tanah yang Tidak Sah

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting dalam mencegah pembelian tanah yang tidak sah, khususnya terkait dengan sengketa tanah warisan seperti yang terungkap dalam kasus-kasus

yang dirangkum. PPAT, sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah, memiliki tugas untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, PPAT harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah memiliki hak yang sah untuk melakukan jual beli dan bahwa tidak ada klaim ganda atas tanah yang bersangkutan.

PPAT harus melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum tanah yang akan dipindahkan haknya. Salah satu langkah yang penting adalah memeriksa apakah tanah tersebut sudah terdaftar dengan benar di BPN dan apakah ada sengketa atau masalah hukum terkait tanah tersebut. Dalam kasus yang telah dirangkum, pengalihan hak atas tanah yang terlibat dalam sengketa dilakukan melalui akta jual beli yang disahkan oleh PPAT. Namun, jika PPAT tidak melakukan pengecekan secara cermat, hal ini dapat mengarah pada penerbitan akta yang tidak sah, seperti yang terjadi dalam sengketa yang melibatkan tanah warisan tersebut. Oleh karena itu, PPAT harus berperan aktif untuk mencegah transaksi yang dapat merugikan pihak yang berhak.

Sementara itu, BPN memiliki tanggung jawab untuk melakukan registrasi dan verifikasi atas transaksi jual beli yang dilakukan melalui PPAT. BPN berfungsi untuk memastikan bahwa semua transaksi tanah yang tercatat dalam sertifikat hak milik (SHM) benar-benar sah dan tidak bertentangan dengan hukum. Dalam kasus yang dirangkum, sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN atas nama pihak yang membeli tanah dari Tergugat III menjadi titik perselisihan, karena para penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut adalah hak warisan mereka. BPN seharusnya lebih

teliti dalam memeriksa status tanah sebelum menerbitkan sertifikat, memastikan bahwa tidak ada klaim yang bertentangan atau sengketa terkait hak atas tanah tersebut.

Dalam menjalankan perannya, BPN harus menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam proses pendaftaran tanah, serta menghindari penerbitan sertifikat yang dapat menimbulkan perselisihan. Dalam kasus ini, jika BPN telah memverifikasi dengan lebih seksama hak atas tanah tersebut, maka bisa jadi tanah yang menjadi objek sengketa tidak akan diterbitkan sertifikatnya kepada pihak yang tidak berhak. Oleh karena itu, BPN harus bekerjasama dengan PPAT dan pihak terkait lainnya untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak bertentangan dengan hak-hak waris atau kepemilikan lainnya.

Pencegahan pembelian tanah yang tidak sah juga melibatkan kepatuhan terhadap hukum waris yang berlaku, khususnya dalam kasus-kasus yang melibatkan tanah warisan. Sebagai contoh, dalam sengketa yang dirangkum, Tergugat II mengklaim tanah tersebut sebagai hasil hibah dari almarhum Pak Suro Karyono, namun pengadilan menyatakan hibah tersebut tidak sah karena tidak sesuai dengan hukum waris yang berlaku. PPAT dan BPN harus memastikan bahwa setiap transaksi tanah yang melibatkan warisan harus mempertimbangkan status hukum waris dan hak ahli waris yang sah. Jika ada masalah dalam hal tersebut, transaksi tidak dapat dilanjutkan tanpa klarifikasi lebih lanjut.

Selain itu, PPAT dan BPN juga harus memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya memastikan keabsahan transaksi tanah sebelum

melakukan pembelian. Pembeli yang beritikad baik sering kali terjebak dalam transaksi yang tidak sah karena kurangnya pemahaman mengenai prosedur hukum yang benar. PPAT, sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, harus memberi nasihat yang tepat kepada pihak yang terlibat dalam transaksi dan memastikan bahwa setiap dokumen yang diperlukan telah dilengkapi dengan benar. BPN juga harus lebih proaktif dalam memastikan bahwa setiap transaksi yang tercatat di lembaganya sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, peran PPAT dan BPN dalam mencegah pembelian tanah yang tidak sah sangat besar. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan dengan sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sementara BPN harus memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan hanya untuk tanah yang memiliki status hukum yang jelas dan tidak terlibat dalam sengketa. Kolaborasi yang baik antara PPAT, BPN, dan pihak terkait lainnya sangat penting untuk menjaga keabsahan transaksi tanah dan melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah.

### **3.7 Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan oleh Ahli Waris dalam Menghadapi Pembelian Tanah oleh Pihak Ketiga**

Dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga yang dianggap tidak sah oleh ahli waris, terdapat beberapa upaya hukum yang dapat dilakukan. Pertama, ahli waris dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk membatalkan transaksi jual beli tanah tersebut. Dalam hal ini, para ahli waris dapat mengklaim bahwa transaksi jual beli tersebut tidak sah menurut hukum, baik karena tidak memenuhi syarat-syarat hukum yang ditetapkan (seperti persetujuan yang tidak sah

atau perjanjian yang cacat), atau karena adanya unsur penipuan atau manipulasi yang merugikan mereka sebagai ahli waris yang berhak atas harta warisan.

Jika perkara sudah diajukan ke pengadilan, dan putusan pertama dikeluarkan, ahli waris juga dapat menggunakan mekanisme banding jika tidak puas dengan keputusan pengadilan tingkat pertama. Melalui banding, mereka dapat meminta pengadilan yang lebih tinggi (seperti Pengadilan Tinggi) untuk meninjau kembali keputusan tersebut, dan mengajukan bukti-bukti atau argumen hukum yang mungkin belum diperhatikan oleh pengadilan tingkat pertama.

Selain itu, setelah adanya putusan banding, jika pihak yang merasa dirugikan masih belum puas dengan hasilnya, mereka memiliki hak untuk mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Kasasi merupakan upaya hukum terakhir di tingkat peradilan, di mana Mahkamah Agung akan menilai apakah ada penerapan hukum yang keliru atau prosedur yang tidak diikuti dengan benar oleh pengadilan sebelumnya. Jika Mahkamah Agung memutuskan untuk menerima kasasi, maka keputusan yang dihasilkan oleh pengadilan sebelumnya bisa dibatalkan atau diperbaiki.

Terakhir, jika putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap dinilai tidak adil atau ditemukan adanya bukti baru yang dapat mempengaruhi hasil perkara, ahli waris dapat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK). Peninjauan Kembali merupakan sarana bagi pihak yang merasa tidak puas dengan keputusan yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap untuk meminta pengadilan meninjau kembali perkara tersebut, berdasarkan bukti baru atau alasan lain yang bisa mempengaruhi keputusan yang telah ada. Dengan demikian, melalui berbagai

mekanisme ini, ahli waris dapat memperjuangkan hak-hak mereka atas tanah warisan yang dipermasalahkan.

### **3.8 Dampak Hukum Terhadap Pihak Ketiga yang Beritikad Buruk dalam Pembelian Tanah**

Dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk dalam pembelian tanah dapat sangat signifikan, terutama apabila transaksi yang dilakukan terkait dengan tanah yang telah disengketakan atau terlibat dalam permasalahan hukum. Dalam kasus ini, para Tergugat yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang tidak sah menurut hukum berpotensi mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga yang beritikad buruk dalam membeli tanah tersebut. Berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri Sragen dan Pengadilan Tinggi Semarang yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III, serta antara Tergugat III dan Tergugat I, tidak sah, maka seluruh transaksi yang dilakukan atas dasar perjanjian yang cacat hukum ini bisa dibatalkan.

Bagi pihak ketiga yang membeli tanah dengan itikad buruk, mereka tidak dapat mengklaim hak atas tanah tersebut, meskipun telah melakukan pembelian secara sah menurut prosedur administratif. Sebab, hukum memandang bahwa pembelian yang dilakukan dengan niat buruk (misalnya mengetahui bahwa tanah tersebut sedang disengketakan atau mengetahui adanya masalah hukum terkait transaksi sebelumnya) tidak akan memberikan perlindungan hukum. Dalam hal ini, pihak ketiga yang beritikad buruk bisa dianggap sebagai pihak yang memperoleh keuntungan tidak sah dan harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Pihak ketiga tersebut juga bisa diwajibkan untuk menyerahkan kembali tanah kepada

pihak yang berhak, dalam hal ini para Penggugat, serta membayar biaya perkara yang timbul akibat sengketa ini. Secara keseluruhan, transaksi dengan itikad buruk tidak hanya merugikan pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, tetapi juga pihak ketiga yang dengan sengaja mengabaikan masalah hukum yang ada, yang pada akhirnya dapat menyebabkan kerugian material dan reputasi hukum bagi mereka.

Putusan Mahkamah Agung menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah antara pihak tergugat dan pihak ketiga adalah tidak sah. Hal ini terjadi karena transaksi dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris, yang merupakan pemilik sah dari tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 10 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dengan memenuhi persyaratan yang sah, termasuk adanya persetujuan dari semua pihak yang berhak.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa pihak ketiga dalam kasus ini tidak melakukan pengecekan terhadap status tanah atau memastikan bahwa transaksi tersebut sah menurut hukum. Transaksi yang terjadi tanpa melibatkan seluruh ahli waris akhirnya dibatalkan, dan tanah yang dibeli harus dikembalikan kepada ahli waris yang sah.

Pihak ketiga yang beritikad buruk dalam membeli tanah, yang akhirnya dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, diwajibkan untuk mengembalikan tanah kepada pihak yang berhak, yaitu ahli waris yang sah. Dalam putusan pengadilan, pihak ketiga dapat dikenakan kewajiban untuk memulihkan keadaan seperti semula, yaitu menyerahkan tanah kepada ahli waris tanpa kompensasi atau ganti rugi,

meskipun mereka sudah melakukan pembayaran untuk tanah tersebut. Sering kali pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi yang batal ini mengalami kerugian finansial. Misalnya, dalam kasus ini, pihak ketiga yang membeli tanah harus menanggung biaya pembelian yang tidak akan pernah dikembalikan, karena transaksi yang dilakukan dianggap ilegal.

Dalam beberapa kasus, pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi yang batal dapat menghadapi tuntutan ganti rugi dari ahli waris, terutama jika mereka dianggap melakukan transaksi dengan itikad buruk. Misalnya, apabila pihak ketiga mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa atau tidak sah untuk dipindahtangankan, mereka dapat dianggap sebagai pihak yang beritikad buruk. Ahli waris bisa mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut, seperti yang mungkin terjadi dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris di Sragen.

Dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk juga dapat mencakup kerusakan pada reputasi dan nama baik. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi tanah yang dibatalkan oleh pengadilan mungkin akan kehilangan kepercayaan dari masyarakat, khususnya dalam hal transaksi properti atau pertanahan. Kepercayaan masyarakat terhadap pihak yang terlibat dalam transaksi tidak sah akan menurun, yang dapat menghambat kemampuan mereka untuk melakukan transaksi serupa di masa depan.

Selain kewajiban mengembalikan tanah dan kemungkinan ganti rugi, pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah juga dapat dikenakan sanksi administratif dari instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sanksi

ini bisa berupa pencabutan sertifikat tanah atau larangan untuk melakukan transaksi pertanahan di masa mendatang. Dalam beberapa kasus, pihak ketiga yang terbukti beritikad buruk harus menghadapi sanksi administratif dari otoritas pertanahan yang dapat membatasi hak mereka atas tanah.

Dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk dalam pembelian tanah sangat berat, termasuk pembatalan transaksi, kewajiban mengembalikan tanah, potensi tuntutan ganti rugi, dan kerusakan reputasi. Oleh karena itu, penting bagi pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi pertanahan untuk melakukan pemeriksaan yang teliti mengenai status tanah dan memastikan bahwa transaksi tersebut sah dan tidak melanggar hak-hak pihak lain, termasuk ahli waris yang sah.

Kesimpulannya adalah bahwa dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk dalam pembelian tanah dapat sangat berat dan merugikan. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi tanah tanpa memverifikasi status hukum atau mengetahui adanya sengketa berisiko menghadapi pembatalan transaksi, kewajiban mengembalikan tanah kepada pemilik sah (ahli waris), serta potensi tuntutan ganti rugi. Selain kerugian finansial, pihak ketiga juga berisiko kehilangan reputasi dan menghadapi sanksi administratif, seperti pencabutan sertifikat tanah atau pembatasan dalam transaksi pertanahan. Kasus ini menegaskan pentingnya memastikan setiap transaksi tanah dilakukan dengan itikad baik, kepatuhan hukum, serta pemeriksaan menyeluruh terhadap status tanah untuk menghindari dampak hukum yang merugikan.