

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Di Indonesia Hukum Waris masih bersifat pluralistis artinya masih berlaku beberapa sistem Hukum yang mengaturnya (*legalitas formal*) yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata Barat (BW). Terjadinya pemberlakuan berbagai macam Hukum Waris disebabkan kebutuhan masyarakat pada zamannya dalam merespon berbagai macam kepentingan yang dihadapinya kemudian secara legalitas formalnya masih dibenarkan secara konstitusi Negara atas pemberlakuannya sampai saat ini, dan belum terjadi Unifikasi Hukum terkait dengan Hukum Waris, untuk dapat memenuhi kebutuhan Hukum masyarakat Indonesia untuk saat ini dan saat yang akan datang dalam rangka pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Hukum Waris merupakan salah satu bagian dari Hukum Perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari Hukum Keluarga. Ada tiga Sistem Hukum Waris yang berlaku di Indonesia yaitu Sistem Hukum Waris Perdata Barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 131 IS jo. *Staatsblad* 1917 Nomor 12 jo. *Staatsblad* 1924 Nomor 557 tentang Penundukan Diri terhadap Hukum Eropa, maka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku bagi untuk golongan keturunan

¹. Halaman Hadikusuma, 2003, *Hukum Waris Adat*, Pt. Citra Bakti, Bandung, Hal 3

Tionghoa (*Staatsblad* 1917 Nomor 129) dan Timur Asing, Orang-orang Eropa dan mereka yang dipersamakan dengan Orang-orang Eropa, Orang Asing lainnya dan Orang-orang Indonesia yang menundukkan diri kepada Hukum Eropa.²

Seluruh Sistem Waris yang ada menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik aktiva maupun passiva dengan sendirinya karena Hukum waris mengenal asas saisine, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli Waris maka penyelesaian atas harta tersebut wajib dilakukan segenap Ahli Waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan personifikasi dari peninggal harta itu sendiri.³

Warisan ialah “Berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain”. atau dari suatu kaum kepada kaum lain. Akibat adanya berbagai sistem Hukum Waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya Pewarisan yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, Wasiat, Hibah, keterangan waris serta bagian yang diterima Ahli Waris.⁴

Harta Warisan atau Harta Peninggalan yaitu kekayaan (*in concreto*) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tanah merupakan objek benda warisan yang tidak bergerak dapat beralih dan diperalihkan. Peristiwa terbukanya warisan memerlukan

² Surimi Ahlan Syarif, 2009, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Universitas Sumatera Utara, Hal. 23

³ Syahril Sofyan, 2012, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, Hal. 45

⁴ Maman Suparma, 2015, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 5

perhatian dan tindakan Hukum dari segenap Ahli Waris secara bersama-sama untuk melakukan penyelesaian atas harta warisan yang sudah terbuka menurut Hukum Waris yang berlaku, lebih khusus lagi apabila atas harta kekayaan yang menjadi Harta Warisan yang ditinggalkan Pewaris itu terkait atau ada hubungannya dengan hak-hak Pihak lain.

Hukum adat waris dirumuskan sebagai berikut: Hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengalihkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu generasi manusia (*generatie*) kepada turunannya.

Di Bali sebagian besar masyarakatnya melakukan proses pewarisan semasih si pewaris masih hidup. Hal ini disebabkan karena adanya kepercayaan bahwa apabila dalam proses pewarisan terjadi sengketa antara ahli waris, maka arwah si pewaris tidak bisa tenang. Untuk mencegah hal-hal yang demikian terjadi, maka pewarisan dilakukan pada saat si pewarisnya masih hidup, sehingga si pewaris dapat mengawasi dan mencegah pertentangan diantara para ahli warisnya, terutama apabila si pewaris mempunyai anak isteri yang berlainan.

Pewarisan merupakan peristiwa beralihnya segala hak dan kewajiban baik materiil maupun inmaterial dari pewaris kepada ahli warisnya, Pewarisan adalah suatu proses yang dapat dimulai ketika pewaris masih hidup, sehingga tidak benar pandangan yang menyatakan bahwa pembagian warisan baru dapat dilakukan setelah pewaris di aben, seperti yang ditentukan dalam Peswara Tahun 1900. pasal 1 ayat (2) Peswara tersebut memang menyebutkan bahwa “sebelum pengabenan diselenggarakan, dilarang melakukan pembagian atas harta peninggalan itu atau

melepaskan (menjual, menggadaikan, dan sebagainya), kecuali untuk keperluan tersebut”, tetapi ketentuan ini sama sekali tidak pernah berlaku dalam kenyataan. Proses penerusan harta warisan sudah dimulai ketika pewaris masih hidup, terutama terhadap harta warisan yang dapat dibagi-bagi secara individual.

Apabila ahli waris lebih dari seorang, semasih hidup pewaris pada umumnya sudah membagi-bagikan hartanya kepada para ahli waris dengan tujuan untuk menghindari kesulitan-kesulitan di kemudian hari. Hal itu dapat dilakukan melalui pemberian-pemberian yang bersifat sementara ataupun tetap. Pemberian-pemberian yang bersifat sementara, misalnya adalah berupa pengupajiwa, pedum pameng atau pedum raksa yang akan diperhitungkan kembali setelah pewaris meninggal atau di aben. Dengan demikian walaupun meninggalnya pewaris dan upacara pengabenan bukanlah syarat mutlak agar harta warisan dapat dibagi tetapi meninggalnya pewaris dan pengabenan merupakan moment penting dalam proses pewarisan dalam hukum adat Bali, karena pada saat itu proses pewarisan menjadi tuntas, harta warisan dapat dibagi secara tetap dan proses “balik nama” terhadap tanah dapat dilakukan.

Pemberian yang bersifat tetap dapat dilakukan melalui hibah (*jiwa dana*), yaitu pemberian lepas dari pewaris kepada ahli waris. Hibah dapat juga diberikan kepada orang yang bukan berstatus sebagai ahli waris, termasuk anak perempuan yang kawin ke luar ataupun kepada anak laki-laki nya kawin nyeburin. Pemberian berupa jiwo dana kepada anak perempuan yang kawin ke luar atau anak laki-laki yang kawin nyeburin lazim disebut tetatadan (harta bawaan) yang dibawa ke dalam perkawinannya sebagai bekal bagi anaknya sehingga anaknya itu

diharapkan mendapatkan status yang cukup terhormat dilingkungan keluarganya yang baru keluarga suami atau keluarga isterinya).

Masyarakat Indonesia menganut berbagai macam agama dan kepercayaan yang berbeda-beda, mempunyai sistem kekeluargaan yang berbeda-beda pula. Secara teoritis garis keturunan pada dasarnya dapat digolongkan menjadi tiga sistem kekeluargaan atau kekerabatan, yaitu sebagai berikut:

- a. Sistem Kekeluargaan Patrilineal Yaitu sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan menurut garis bapak, di mana menurut sistem ini kedudukan laki-laki lebih menonjol dibandingkan dengan kedudukan perempuan terutama dalam hal pewarisan.
- b. Sistem Kekeluargaan Matrilineal Yaitu sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan menurut garis ibu, dimana menurut sistem ini kedudukan perempuan lebih menonjol dibandingkan dengan kedudukan laki-laki dalam hal pewarisan.
- c. Sistem kekeluargaan Parental atau Bilateral Yaitu sistem kekeluargaan yang menarik garis keturunan berdasarkan garis bapak dan ibu, di mana menurut sistem ini kedudukan antara laki-laki dan perempuan dalam hal pewarisan adalah seimbang atau sama.⁵

Dari ketiga sistem kekeluargaan atau kekerabatan di atas, masing-masing sistem sangat mempengaruhi dalam hal pembagian waris, karena hal ini menentukan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, tapi hal ini tidak

⁵ Ibid, Hal.76

berarti bahwa sistem harta adat yang sama akan berlaku sistem hukum waris adat yang sama pula. dengan kata lain masih ada variasi-variasinya.

Pada umumnya di Indonesia berlaku tiga sistem kewarisan menurut hukum adat, yaitu sebagai berikut:

- a. Sistem Kewarisan Individual Yaitu suatu sistem dimana harta warisan dibagi-bagikan kepada masing-masing ahli waris yang berhak menerimanya. Seperti dalam masyarakat bilateral di Jawa.
- b. Sistem Kewarisan Kolektif ; Yaitu suatu harta peninggalan yang diwarisi oleh sekumpulan ahli waris secara bersama-sama yang merupakan semacam badan hukum di mana harta tersebut yang disebut dengan harta pusaka, tidak boleh dibagi-bagikan kepemilikannya diantara para ahli waris dimaksud dan hanya dibagi-bagikan pemakaiannya saja kepada mereka itu (hanya mempunyai hak pakai saja). Seperti dalam masyarakat matrilineal di Minangkabau.
- c. Sistem Kewarisan Mayorat ; Yaitu harta peninggalan yang diwariskan baik keseluruhannya maupun sebagian, besar kepada seorang anak saja. Misalnya anak laki-laki tertua saja atau perempuan tertua atau nula anak yang terkecil saja. Seperti halnya di Bali di mana terdapat tak mayorat anak laki-laki yang tertua.⁶

Ketentuan mengenai perbuatan pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dan atau dibuat dihadapan seorang Pejabat maka untuk peralihan hak atas tanah yang disebutkan karena pewarisan diatur tentang tenggang waktu untuk

⁶ Ibid, Hal. 121

mengadakan peralihan hak tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 yang menyebutkan

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri agraria atau Pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan orang itu.

Dalam hal ini apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki Hak atas tanah tersebut adalah Ahli Waris menurut Pasal yang diatur sebagai berikut: Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata yaitu : Para Ahli Waris, dengan sendirinya karena Hukum, mendapat Hak Milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 1458 KUH Perdata berbunyi:”Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah Pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata yaitu: Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi Ahli Waris ialah para keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang luar kawin, dan si suami atau Istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan yang tertera. Seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua Ahli Waris sebagai seluruh Pihak yang berhak mendapatkan hak atas dari

kepilikan tanah akibat adanya Pewarisan, oleh karenanya jika ingin melakukan perbuatan Hukum dalam Peralihan Hak dengan Proses Jual Beli Tanah maka dapat membuat surat Persetujuan Jual Beli di bawah tangan yang dilegalisir Notaris setempat atau dibuat surat persetujuan jual beli dalam bentuk Akta otentik, karena pada dasarnya Harta Warisan merupakan kepemilikan bersama yang terikat.

Pasal 834 KUH Perdata, yang memberikan hak kepada Ahli Waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Mengenai apakah dapat menarik kembali Hak Milik atas tanah yang telah dijual, hal itu bergantung pada apa dalam Petitum gugatan dan bergantung pada Putusan Hakim.

Ahli Waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya Ahli Waris, atau hanya untuk sebagian bila ada Ahli Waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apapun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan,

pendapatan dengan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termasuk dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali Hak Milik.

Dalam penyelesaian warisan wajib dipenuhi kehadiran seluruh Ahli Waris dalam Akta yang berkenaan, sesuai dengan Azas Kebulatan dan Azas Kebersamaan, apabila salah satu Ahli Waris tidak turut bertanda tangan atau tidak diwakili dengan sah maka mengakibatkan Aktanya batal demi Hukum (*Van rechtwegenietig*) atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Untuk menggunakan kuasa dalam mewakili seorang Ahli Waris yang tidak dapat hadir dalam penandatanganan Akta pemisahan dan pembagian sedapatnya menggunakan Akta otentik, bila terpaksa dapat dilakukan dengan Akta dibawah tangan (*onderhands acte*), maka Akta dibawah tangan yang digunakan adalah Akta yang penandatanganannya dilegalisasi oleh Notaris atau oleh Pejabat yang berwenang dan kuasa dibawah tangan yang dijadikan dasar untuk mewakili Ahli Waris tersebut wajib dijahitkan pada minuta Akta Notaris yang berkenaan menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.⁷

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan, jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota),

⁷ Surojo Wignjodipuro, 2010, *Pengantar Dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, Hal. 67

maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Dari ketentuan pasal tersebut diatas berikut penjelasannya dapat dipahami bahwa tenggang waktu untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak (balik nama) adalah 6 (enam) bulan sejak si pewaris meninggal dunia atau bisa diperpanjang berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus. Dengan adanya ketentuan di atas, jika dihubungkan dengan kenyataan kondisi sekarang ini dimana kebutuhan orang terhadap tanah di satu sisi dan kebutuhan terhadap pemenuhan kebutuhan seperti pakaian, makanan di sisi lain (dalam hal ini si pemilik tanah), maka bukan suatu hal yang mustahil terjadi di dalam masa tenggang waktu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak-hak (balik nama) tersebut, terjadi transaksi jual beli. Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 maupun Peraturan Pelaksanaannya lainnya tidak menentukan bagaimana kalau terjadi hal yang demikian. Melalui skripsi hal tersebut akan dibahas dan diteliti.

Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini mengatur bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah sebagai tanggungjawab, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri

Agraria (selanjutnya dalam peraturan ini disebut: Pejabat). Adapun pejabat yang dimaksud di atas adalah Pejabat Akta Tanah (PPAT).⁸

Untuk menjamin adanya kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah (pasal 19 ayat 1 UUPA). Sedangkan pasal 23 ayat 2 UUPA menetapkan pendaftaran pembukuan alat pembuktian mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak tersebut.

Sebagai peraturan pelaksanaan dari ketentuan pasal 19 ayat 1 UUPA di atas, maka Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dalam pasal 37 menetapkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹

⁸ Haryanto T, 2009, *Cara Mendapatkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, Penerbit Usaha Nasional, Surabaya, Hal.6

⁹ Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Bagian Kedua, Cetak IV, Penerbit Djambatan, Edisi Revisi, Jakarta, Hal. 174

Dalam KUH Perdata pasal 1320 dengan tegas dan jelas dicantumkan bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.¹⁰

Kesepakatan merupakan suatu proses dalam rangka mendapatkan titik temu dari dua kepentingan yang berlawanan. Proses ini umumnya diawali dengan pemberitahuan tentang maksud oleh satu pihak kepada pihak yang lainnya (*intent*), kemudian pihak lainnya akan membalas dengan mengajukan penawaran (*offer*). Apabila penawaran tersebut disetujui maka pihak yang disetujui penawaran tersebut akan menerimanya (*acceptance*). Proses kesepakatan ini harus dilakukan secara bebas tanpa adanya kekhilafan atau paksaan, ataupun penipuan diatur dalam KUH Perdata Pasal 1321). Apabila sebaliknya terjadi dimana suatu kesepakatan diberikan secara tidak bebas maka kesepakatan itu menjadi tidak sah dan perjanjiannya menjadi dapat dibatalkan (tidak terpenuhi syarat subjektif).

¹⁰ R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 2008, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Hal. 339

Seperti permasalahan yang dikemukakan sebelumnya mengenai kepastian hukum akta PPAT, R. Subekti memberikan pengertian sebagai berikut:

Apabila dua orang datang kepada seorang notaris menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian (misalnya jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya) dan meminta kepada notaris tadi supaya tentang perjanjian tersebut dibuatkan suatu akta, maka akta ini adalah yang dibuat di hadapan notaris itu.

Notaris hanya mendengarkan apa yang dikehendaki oleh kedua pihak yang menghadap itu dan meletakkan perjanjian yang dibuat oleh dua orang tadi dalam suatu akta.¹¹

Menurut pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Sebagaimana yang pernah diterangkan, akta otentik itu merupakan suatu bukti yang mengikat dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar. Selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan, dan ia sudah tidak memerlukan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.

Kajian Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih kabur, karena mengenai jual beli hak atas tanah warisan tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya, terlebih-lebih ahli warisnya masih anak dibawah umur yang belum cakap bertindak dalam hukum. Secara

¹¹ R. Subekti, 1009, *Himpunan Pembuktian*, Cetakan Kedelapan, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, Hal. 29

normative bahwa terjadinya jual beli hak atas tanah warisan haruslah mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya, apabila tidak mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya, maka jual beli menjadi batal dan jual beli tidak pernah terjadi, sedangkan bentuk perlindungan hukum kepada pembeli, karena mengalami kerugian, maka pembeli berhak menuntut pembatalan sertifikat dan melakukan tuntutan ganti kerugian melalui pengadilan setempat.

Dengan demikian akta PPAT ini sebagai bukti apabila jual beli itu dibantah oleh pembeli ataupun oleh penjual sendiri. Mengenai alat bukti adanya jual beli tanah memang akta PPAT bukan satu-satunya alat bukti. Berbicara mengenai alat bukti maka bukan hanya akta otentik saja (seperti halnya akta PPAT dan Akta Notaris) yang dapat dijadikan bukti akan tetapi akta di bawah tangan pun dapat dijadikan bukti. Hanya tentunya berbeda dalam kekuatan hukumnya karena akta otentik adalah akta yang sempurna sehingga tidak diperlukan alat bukti lain, sedangkan akta di bawah tangan masih diperlukan bukti atau saksi-saksi terutama kalau pihak lawan menolaknya sebagai alat bukti, akta PPAT bukan satu-satunya alat bukti jual beli atas tanah dapat kita lihat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung dalam keputusannya No. 123 K/Sip/1970.¹²

Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 174 KHI serta Pasal 832 ayat (1) jo. Pasal 833 ayat (1) KUHPer :

¹² Boedi Poernomo, 2001, *Beberapa Analisa Tentang Hukum Agrarian*, Bagian 1, Penerbit Esa Sutyd Club, Jakarta, Hal. 85

Pasal 174 KHI :

Kelompok-kelompok ahli waris terdiri dari:

1. Menurut hubungan darah: – golongan laki-laki terdiri dari : ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek. – Golongan perempuan terdiri dari : ibu, anak perempuan, saudara perempuan dari nenek.
2. Menurut hubungan perkawinan terdiri dari : duda atau janda.
3. Apabila semua ahli waris ada, maka yang berhak mendapat warisan hanya : anak, ayah, ibu, janda atau duda.

Pasal 832 ayat (1) KUHPer: undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Pasal 833 ayat (1) KUHPer: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Jika jual beli tanah tersebut tanpa tanda tangan para ahli waris yang berhak maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak jual beli tersebut juga bisa batal seperti disebutkan pada Pasal 1471 KUHPer: 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”. 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 milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. : 82 K/Pdt/2004 tanggal 22 Mei 2007, dengan kaidah hukumnya menyatakan bahwa, “Perjanjian jual-beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual-beli, dilakukan tanpa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual-beli tanah warisan juga melampaui hak”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. : 5072 K/Pdt/1998 tanggal 29 September 2003, dengan kaidah hukumnya menyatakan bahwa, “Perjanjian jual beli atas suatu obyek yang kepemilikannya belum pasti adalah batal demi hukum karena tanpa alas hak yang sah dan tidak memenuhi syarat halalnya dasar perjanjian tersebut”.

Menurut Keputusan Majelis Utama Desa Pekraman Bali (MUDP) Bali Nomor 01/KEP/PSM-3/MDP Bali/X/2010 tanggal 15 Oktober 2010, tentang hasil Pesamuan Agung XI MUDP, dalam kedudukan suami istri dan anak terhadap harta guna kaya, termasuk harta warisan anak dan perempuan. Sehingga wanita Bali berhak mendapatkan warisan 1/3 kalau anak wanita pindah agama lain.

Bertitik tolak dari uraian diatas, penulis merasa tertarik terhadap permasalahan jual beli hak atas tanah tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli waris adalah perbuatan melanggar hukum, para pihak yang dirugikan dapat melakukan pembatalan jual beli maupun melakukan gugatan melalui pengadilan. Adapun judul yang diangkat adalah “ **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA MENDAPATKAN PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS** ”.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris ?.

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Agar pembahasan tidak jauh melebar dari rumusan permasalahan, maka pembahasannya akan dibatasi sebagai ruang lingkup permasalahan. Dalam penulisan skripsi ini, terlebih dahulu perlu dikemukakan pembatasan pada masalah sehingga apa yang dibahas tidak menyimpang dari sasaran yang diinginkan. Dalam hal ini penulis membatasi pembahasan mengenai akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris.

1.4 Landasan Teori dan Hipotesis

1.4.1 Landasan Teori

Teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang disamping mencoba secara maksimal untuk memenuhi kriteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberikan kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum. Teori juga menjelaskan gejala spesifik atau proses sesuatu terjadi dan teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidak benarannya. Dilihat dari segi fungsinya maka menurut Snelbecker bahwa “teori berfungsi untuk mensistematisasikan penemuan-penemuan, penelitian, menjadi pendorong untuk menyusun hipotesis, dan dengan hipotesis dapat membimbing untuk mencari jawaban, membuat dasar penemuan dan menyajikan penjelasan untuk menjawab pertanyaan mengapa”.¹³

Teori merupakan suatu abstraksi intelektual dimana pendekatan secara rasional digabungkan dalam pengalaman empiris, sehingga teori tentang ilmu merupakan penjelasan rasional yang sesuai dengan objek penelitian dan untuk mendapat verifikasi, maka harus didukung oleh data empiris yang membantu dalam mengungkapkan kebenaran.¹⁴

1. Teori Kepastian hukum

Kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai

¹³ R. Otje Salman Dan Anton F Susanto, 2013, *Teori Hukum*, Refika Aditama, Bandung, Hal.22

¹⁴ J.J.J.M. Wuisman, 2013, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Asas-Asas*, FE UI, Jakarta, Hal.203

pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Apabila dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan mengenai pemisahan kekuasaan.

Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

1. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu
2. Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
3. Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem
4. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum

5. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
6. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
7. Tidak boleh sering diubah-ubah
8. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).¹⁶

2. Teori Perlindungan hukum

Pengertian perlindungan hukum, seperti dilihat dalam Kamus Bahasa Indonesia adalah sebagai berikut : Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer yang dimaksudkan dengan perlindungan hukum adalah ¹⁷

“Suatu upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memperoleh perlindungan berdasarkan peraturan-peraturan atau undang-undang”.

¹⁵ Ibid, Hal. 156

¹⁶ Dwika, 2011, “Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com> Diakses Pada 9 September 2021.

¹⁷ Kamus Bahasa Indonesia kontemporer, 1991, Balai Pustaka, Jakarta, Hal. 897

Sedangkan menurut Kamus Hukum Perlindungan Hukum adalah:

“Suatu upaya kepastian hukum untuk mendapatkan perlindungan berdasarkan peraturan-peraturan yang dibuat oleh suatu kekuasaan negara dan sebagainya atau dapat yang berlaku bagi semua orang di suatu masyarakat atau negara”.

Konsep perlindungan hukum atas suatu kepentingan tertentu, merupakan manifestasi dari prasyarat untuk masuk ke dalam phase Negara kesejahteraan. Fenomena Negara kesejahteraan (*welfare state*) merupakan fenomena penting di akhir abad ke-19 dengan gagasan bahwa Negara didorong untuk semakin meningkatkan perannya dalam mengatasi berbagai masalah yang dihadapi oleh masyarakat, termasuk masalah-masalah perekonomian yang dalam tradisi liberalisme sebelumnya cenderung dianggap sebagai urusan masyarakat sendiri.¹⁸

Perlindungan tidak hanya berdasar hukum tertulis tetapi termasuk juga hukum tidak tertulis dengan harapan ada jaminan terhadap benda yang dimiliki dalam menjalankan hak dan kewajibannya. Hadjon menyebutkan, ada 2 macam perlindungan hukum bagi rakyat yaitu :¹⁹

1. Perlindungan Hukum Preventif : Kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Bertujuan mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan Hukum Represif : bertujuan menyelesaikan sengketa

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi pemerintah yang didasarkan kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum

¹⁸ Jimly Asshiddiqie, 2000. *Pergeseran-Pergeseran Kekuasaan Legislatif & Eksekutif*, Universitas Indonesia, Jakarta, Hal. 97

¹⁹ Hardjon M. Philippus, 1998. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu Surabaya.

preventif, pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Dengan pengertian demikian, penanganan perlindungan hukum bagi rakyat oleh peradilan umum di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum represif.

1.4.2 Hopotesis

Berdasarkan hasil uraian diatas dapat ditarik kesimpulan sementara berupa hipotesa yaitu :

1. Akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Mengenai apakah Anda dapat menarik kembali hak milik atas tanah yang telah dijual, hal itu bergantung pada apa yang Anda minta dalam petitum gugatan Anda dan bergantung pada putusan hakim. sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHP di atas, jual beli tersebut batal.
2. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris adalah dengan melakukan pembatalan jual beli melalui PPAT dan pihak penjual dapat melakukan gugatan ganti kerugian melalui pengadilan setempat. 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 milik atas tanah tetap berada pada ahli waris

5. Tujuan Penelitian

5.1. Tujuan Umum

2. Untuk melatih mahasiswa dalam usaha menyatakan pikiran ilmiah secara tertulis dalam bidang hukum.
3. Untuk melaksanakan Tri Dharma Perguruan Tinggi khususnya pada bidang penelitian suatu masalah yang dilakukan oleh mahasiswa.
4. Untuk perkembangan ilmu pengetahuan.
5. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa ke dalam bidang kehidupan.
6. Untuk memperdalam studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

5.2. Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris.

1. 6 Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dipergunakan jenis penelitian normatif yaitu dengan mengkaji pasal 1870 dan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuatnya, sedangkan dalam pasal 1320 KUHperdata mengenai sahnya perjanjian yaitu Sepakat mereka

yang mengikat dirinya ; Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ; Suatu hal tertentu dan Suatu sebab yang halal

Sehingga antara pasal 1870 KUHPperdata dengan pasal 1320 KUHPperdata terdapat norma kabur karena pasal 1320 mengisyaratkan dalam akta perjanjian mengandung suatu sebab yang halal, karena dalam terjadinya jual beli hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris tidaklah dipenuhi oleh pasal 1320 KUHPperdata, sedangkan pasal 1970 KUHPperdata akte perjanjian jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan sempurna yang tidak memerlukan alat bukti lain.

1.6.2 Jenis Pendekatan

Penelitian tentang jual beli hak atas tanah warisan tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli waris ini merupakan suatu penelitian hukum dengan mempergunakan cara pendekatan yuridis adalah pendekatan yang memakai kaidah-kaidah, asas hukum, norma hukum yang berlaku dan terkait melalui :

1. Bahan hukum Primer

Bahan hukum Primer melalui pendekatan fakta dengan melakukan kajian secara normatif, sesuai dengan tujuan penelitian tentang jual beli hak atas tanah warisan tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli waris dengan melakukan pendekatan yang dipergunakan adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan perUndang-Undangan (*statute approach*) yaitu Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia ; Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pertanahan ; PP No. 24 tahun 1997 tentang system pendaptaran tanah ; Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang bentuk Akta, yang telah ditambah oleh Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.

104/DJA/1977 dan SK 62/DJA/1978, Surat edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 16 Oktober 1977, No. Btu 10/614/10-77. Sehingga sejak tanggal 24 September 1977 di semua ibu kota Propinsi seluruh Indonesia ; KUHPerdata

2. Data sekunder

Data yang diperoleh dengan mengadakan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan ini mencakup : (1) penelitian terhadap asas-asas hukum; (2) penelitian terhadap sistematika hukum; (3) penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal; (4) perbandingan hukum; dan (5) sejarah hukum.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Adapun sumber bahan hukum dalam penelitian ini berasal dari penelitian kepustakaan (*library research*) Penelitian ini kepustakaan dilakukan terhadap beberapa macam sumber/bahan yang dapat digolongkan atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder .

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dengan menggunakan PerUndang-Undangan yang diteliti antara lain :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pertanahan ;
3. PP No. 24 tahun 1997 tentang system pendaptaran tanah ; Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang bentuk Akta, yang telah ditambah oleh
4. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 104/DJA/1977 dan SK 62/DJA/1978,

5. Surat edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 16 Oktober 1977, No. Btu 10/614/10-77. Sehingga sejak tanggal 24 September 1977 di semua ibu kota Propinsi seluruh Indonesia ; KUHPerdata

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yakni bahan kepustakaan yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer, yang sudah barang tentu bahan hukum ini saling berkaitan satu sama lainnya, seperti Undang-Undang, hasil penelitian, karya tulis dari kalangan hukum dan sebagainya, termasuk jurnal atau hasil seminar hukum maupun pandangan ahli hukum yang termuat dalam media masa.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum diatas dilakukan dengan cara menginventarisir, mempelajari dan mendalami bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang terkait dengan penelitian yaitu dengan membuat catatan dalam kartu kecil dan dilakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan tersebut. Sistematisasi perlu dilakukan melalui secara horisontal dengan meneliti penomorannya atau perumusan perUndang-Undangannya dalam ini

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pertanahan ;
3. PP No. 24 tahun 1997 tentang system pendaptaran tanah ; Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961 tentang bentuk Akta,
4. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 104/DJA/1977 dan SK 62/DJA/1978,

5. Surat edaran Menteri Dalam Negeri tanggal 16 Oktober 1977, No. Btu 10/614/10-77. Sehingga sejak tanggal 24 September 1977 di semua ibu kota Propinsi seluruh Indonesia ; KUHPerdata

Hal ini dilakukan untuk mempermudah melakukan analisis terhadap perumusan yang menjadi obyek penelitian. Sedangkan penggunaan metode bola salju dilakukan dengan menelusuri bahan acuan yang digunakan pada bahan atau sumber sekunder dan dilakukan pengkajian secara mendalam dan laporan penelitian tertulis yang disusunnya

1.6.5 Teknik pengolahan dan Analisa Bahan Hukum

Analisa dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu. Penguraian secara sistematis terhadap gejala-gejala atau data-data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisa secara kuantitative. Kemudian mengidentifikasi dari data yang terkumpul dari bahan primer dan sekunder serta dilakukan dengan teknik argumentasi dan teknik sistemalisasi : Teknik argumentasi yaitu penilaian yang didasarkan pada alasan-alasan yang bersifat penalaran pendalaman hukum. Dengan teknik sistematik ini yakni dengan mencari keterkaitan suatu norma hukum diantara peraturan perUndang-Undangan yang diteliti. Namun dari hasil analisa tersebut diharapkan dapat diperoleh hasil atau kesimpulan atas permasalahan yang diangkat khususnya yang berkaitan dengan pengalihan hak melalui jual beli tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli waris