

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS**

SKRIPSI



Oleh

NAUFAL IZZA ARIFIN

NIM : 2020010039

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2024**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh

NAUFAL IZZA ARIFIN
NIM : 2020010039

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2024**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

Judul Skripsi : **PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS**

Nama : NAUFAL IZZA ARIFIN

N I M : 2020010039

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di Ujikan pada Tim Penguji Tugas Akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Pembimbing I,



Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.Ap
NIPY : 107102020120030

Gresik, 11 Juni 2024

Pembimbing II,



Zakiah Noer, S.H., M.H.
NIPY : 107102020180132

Mengetahui,
Ketua Program Studi,



Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY : 107102020210472



BERITA ACARA BIMBINGAN

1. Nama Mahasiswa : **NAUFAL IZZA ARIFIN**
2. N.I.M : 2020010039
3. Fakultas : HUKUM
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Judul skripsi : **PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS**
6. Pembimbing I : **Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.Ap**
Pembimbing II : **Zakiah Noer, S.H., M.Kn.**
7. Konsultasi :

| Tanggal | Materi Konsultasi | Paraf Pembimbing I | Paraf Pembimbing II |
|-----------------|----------------------------|--------------------|---------------------|
| 04 Januari 2024 | Judul | | |
| 04 Januari 2024 | Rumusan Masalah | | |
| 04 Januari 2024 | Latar Belakang | | |
| 10 Januari 2024 | Revisi Bab I | | |
| 06 Juni 2024 | Pembahasan Bab II – Bab IV | | |
| 11 Juni 2024 | Revisi Bab II – Bab IV | | |

8. Bimbingan telah selesai pada : 11 Juni 2024
9. Telah memenuhi syarat ujian yang akan dilaksanakan pada : 21 Juni 2024
10. Hari/Tanggal : 21 Juni 2024

Dosen Pembimbing I

Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M. Ap
NIPY. 107102020120030

Gresik, 11 Juni 2024
Dosen Pembimbing II

Zakiah Noer, S.H., M.Kn.
NIPY. 107102020180132

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dara Puspitasari, S.H., M.H.
NIPY. 107102020210472

PENGESAHAN TIM PENGUJI

Judul Skripsi : **PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS**

NAMA : NAUFAL IZZA ARIFIN

N.I.M : 2020010039

Telah di pertahankan/diuji di hadapan Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik Pada Tanggal: 21 Juni 2024

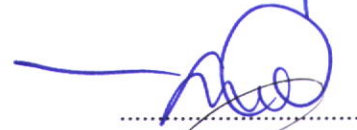
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK

TIM PENGUJI:

1. Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY : 107102020070040
Ketua.
2. Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M. Ap
NIPY : 107102020120030
Anggota.
3. Moh. Nasichin, S.H., M.H.
NIPY : 107102019850009
Anggota.



.....



.....



.....

Mengetahui,
Dekan,



Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn.
NIPY: 107102020070040

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : NAUFAL IZZA ARIFIN
NIM : 2020010039
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenjang : S-1
Judul Tugas Akhir : PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS

Dengan ini menyatakan bahwa sepengetahuan saya dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh DIBATALKAN, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Gresik, 21 Juni 2024

Yang menyatakan,



NAUFAL IZZA ARIFIN
NIM : 2020010039

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : NAUFAL IZZA ARIFIN
NIM : 2020010039
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*non-exclusive royalty free right*) atas skripsi saya yang berjudul :

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN
AHLI WARIS”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas hak royalti tersebut Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalih mediakan/formatkan, mengelolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Gresik, 21 Juni 2024

Yang menyatakan,



NAUFAL IZZA ARIFIN
NIM : 2020010039

MOTTO

“Waktu Adalah Guru, Teruntut Nurani Yang Berani Jujur Dan Pembaharu”

HARGA PENGALAMAN: Sunggu jenaka hidup manusia, bahwa apa yang dicari-cari, didamba-damba, seringkali dekat adanya. Memburu hikmah hingga ke negeri yang jauh, melacak ilmu sepanjang siang malam, hanya berbekal suluh. Padahal waktu adalah guru terbaik, tak lekang digantang terik. Catatan pengalaman yang sering teronggok bagai buku usang yang sedih berdebu. Menyembunyikan kilas kenangan yang ditoreh sendu. Pengalaman jangan dibuang. Belajarlah mengambil sarinya, karena apa yang dibawa garis masa, bisa jadi hadir berulang. Demikian sang bijak menciptakan ingatan. Agar seluruh kekecewaan dapat menjadi pelajaran.

HALAMAN PERSEMBAHAN

Segala puji kepada Allah, Robb yang telah memberiku peluang kebaikan sehingga dapat mempersembahkan sebuah karya khusus untuk ibu dan ayah yang senantiasa mendo'akan dari kejauhan, menanamkan kasih sayang, serta seluruh keluargaku dan saudara, Semua teman-teman terdekatku yang selalu berdo'a dan memberikan semangat kepadaku tanpa lelah.

Ucapan terima kasih kepada bapak ibu guru yang telah membimbing kami penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga ucapan terima kasih kepada seluruh teman seperjuangan semester VIII Fakultas Hukum Universitas Gresik yang selalu memberi dukungan satu sama lain demi keberhasilan kita semua.

Semoga Allah membalas semua itu dengan kemuliaan di dunia dan di akhirat.

Aamiin. Yarobbal allamin.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt atas segala limpahan rahmat, karunia dan hidayah-Nya yang tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana Hukum dari Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gresik.

Judul Skripsi ini adalah:

“PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS”

Dalam proses penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis meyakini sepenuhnya bahwa tidak mungkin dapat menyelesaikan penelitian ini tanpa doa, bantuan dan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP Ketua Yayasan Universitas Gresik.
2. Ibu dr. Riski Prameswari, M.Kes Rektor Universitas Gresik.
3. Bapak Rizki Kurniawan, S.H., M.Kn Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.
4. Ibu Dara Puspitasari, S.H., M.H Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah membimbing dan memberi pengarahan dalam penulisan ini.

5. Bapak Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.Ap Dosen Pembimbing I dan Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn Dosen Pembimbing II yang telah mencurahkan waktu, tenaga, dan pikiran yang telah diberikan dalam membimbing dan mengarahkan penulis hingga penyelesaian skripsi ini.
6. Semua dosen sekaligus pembimbing skripsi dan staff Fakultas Hukum Universitas Gresik yang turut serta mensupport terselesainya penulisan skripsi ini.
7. Orang tua tercinta. Ibu dan Ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat.
8. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2020 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua. Aamiin.

Gresik, 21 Juni 2024

Penulis,



NAUFAL IZZA ARIFIN

ABSTRAK

PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

Naufal Izza Arifin

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik

Dalam prakteknya, sering ditemukan suatu pelanggaran terhadap peralihan hak atas tanah yang sebenarnya telah dilindungi oleh ketentuan dalam peraturan hukum positif Indonesia sehingga merugikan pihak tertentu salah satunya ahli waris yang berhak. Penulis mengangkat dua permasalahan. yaitu: 1) Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain; dan 2) Bagaimana akibat hukum mengenai peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa peralihan hak tanah waris melalui jual-beli tersebut secara tidak langsung cacat hukum, dan pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan kepada Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah bahwa pembatalan sertifikat tanah yang dikonkritkan dengan membatalkan keputusan Kantor Pertanahan jika ditemukan adanya cacat hukum, dengan diterbitkannya Berita Acara Pembatalan, yang mana Berita Acara Pembatalan tersebut merupakan diskresi dari kepala kantor pertanahan sendiri, dikarenakan tidak adanya aturan dan batasan yang secara jelas dalam proses pembatalan oleh kepala kantor pertanahan tersebut sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum.

Kata Kunci : Peralihan; Hak Atas Tanah; Warisan.

ABSTRACT

TRANSFER OF RIGHTS TO INHERITED LAND WITHOUT THE CONSENT OF HEIRS

Naufal Izza Arifin

Law Study Program, Faculty of Law, University of Gresik

In practice, there is often a violation of the transfer of land rights that have actually been protected by provisions in Indonesia's positive legal regulations to the detriment of certain parties, one of which is the rightful heirs. The author raises two issues. namely: 1) How is the lawfulness of the division of inheritance in the form of land without the consent of other heirs; 2) What are the legal consequences regarding the transfer of rights to inherited land without the consent of other heirs in the form of buying and selling.

In this research, the author uses normative legal research methods with three approach methods, including conceptual approach, statute approach, and case approach.

The results of the study show that due to the legal transfer of rights to inherited land through sale and purchase without the consent of other heirs, that the transfer of inherited land rights through the sale and purchase is invalid, because the heirs feel that they have never agreed to the existence of the sale, so that the heirs can file a civil lawsuit or a State Administrative lawsuit (TUN) to the court to cancel the transfer of the inheritance land rights. Article 1 number 12 of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of BPN Number 3 of 1999 concerning the Delegation of Authority to Grant and Cancel the Decision on the Grant of Land Rights that the cancellation of the land certificate is concredited by canceling the decision of the Land Office with the issuance of the News Cancellation Procedure, where the Minutes of Cancellation is at the discretion of the head of the land office himself, due to the absence of clear rules in the cancellation process by the head of the land office so that there is a legal vacuum, namely a situation where there is no law or legal provisions applicable to certain issues.

Keywords: *Transition; land rights; Inheritance.*

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | |
| PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING | iii |
| KARTU BIMBINGAN TUGAS AKHIR | iv |
| PENGESAHAN TIM PENGUJI | v |
| PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR | vi |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | vii |
| MOTTO | viii |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | ix |
| KATA PENGANTAR | x |
| ABSTRAK | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| DAFTAR ISI | xiv |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | |
| 1.1. Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah..... | 8 |
| 1.3. Tujuan Penelitian..... | 8 |
| 1.4. Manfaat Penelitian..... | 8 |
| 1.5. Tinjauan Pustaka..... | 9 |
| 1.5.1. Landasan Konseptual..... | 9 |
| 1.5.2. Landasan Yuridis..... | 14 |
| 1.5.3. Landasan Teori..... | 15 |
| 1.6. Penelitian Terdahulu..... | 17 |
| 1.7. Metode Penelitian | 18 |
| 1.7.1. Jenis Penelitian..... | 19 |
| 1.7.2. Metode Pendekatan | 19 |
| 1.7.3. Sumber Bahan Hukum (<i>Legal Sources</i>)..... | 21 |
| 1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum..... | 22 |
| 1.7.5. Teknik Analisa Bahan Hukum..... | 23 |
| 1.8. Sistematika Penulisan..... | 24 |
| | |
| BAB II KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARIS MELALUI JUAL BELI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAIN | |
| 2.1. Peralihan Hak Atas Tanah..... | 26 |
| 2.2. Peralihan Hak Atas Tanah Waris (<i>Burgerlijk Wetboek</i> dan Kompilasi Hukum Islam) | 38 |
| 2.3. Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah | 50 |
| 2.4. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Waris Melalui Jual Beli Tanpa | |

| | |
|---|----|
| Persetujuan Ahli Waris Yang Lain | 52 |
| BAB III AKIBAT HUKUM MENGENAI PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN MELALUI JUAL BELI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAIN DI INDONESIA | |
| 3.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah | 56 |
| 3.2. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris..... | 60 |
| 3.3. Akibat Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain | 68 |
| BAB IV PENUTUP | |
| 4.1. Kesimpulan..... | 75 |
| 4.2. Saran..... | 76 |
| DAFTAR BACAAN | |