

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan penting dalam keberlangsungan kehidupan rakyat Indonesia dan menjadi kebutuhan primer sebagai lahan permukiman. Namun, sifat tanah itu sendiri tetap tidak bertambah sedangkan jumlah penduduk Indonesia mengalami pertumbuhan. Seperti yang teramanatkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi, air dan udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah, dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya. “Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.¹ “Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang

¹Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 295.

disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya”.²

Peristiwa meninggalnya seseorang menjadi dasar awal penetapan hukum waris sejak dibukanya pewarisan sampai berakhirnya pewarisan. Pengalihan seluruh harta kekayaan orang yang meninggal, baik harta maupun kewajiban, terjadi karena hukum waris menganut asas saisine, dengan demikian harta tersebut dapat dialihkan kepada ahli waris seluruhnya menurut asas saisine, karena semua ahli waris pada dasarnya menjadi personifikasi dari si peninggal harta waris. menurut konsepsi hukum perdata Barat yang bersumber pada BW (*Burgelijk Wetboek*), pewarisan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanya hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. “Hak dan kewajiban dalam hukum publik, timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini tidak dapat diwariskan”.³

“Hukum waris adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian”.⁴ Definisi hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan tersebut, kepada

²Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, h. 400.

³Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam Adat Dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2018, h. 24.

⁴Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 7.

ahli waris yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka (ahli waris) maupun dengan pihak ketiga.

Berikut merupakan istilah-istilah yang dapat kita kenali dari beberapa definisi hukum waris di atas:⁵

1. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia, dan meninggalkan harta kekayaan kepada orang lain;
2. Ahli waris adalah orang yang berhak atas harta warisan;
3. Harta warisan adalah kekayaan yang ditinggalkan berupa aktiva dan pasiva; dan
4. Pewarisan adalah proses beralihnya harta kekayaan beserta (hak dan kewajiban) seseorang kepada ahli warisnya.

Ahli Waris merupakan salah satu unsur utama dalam Hukum Waris. “Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat diwaris”.⁶ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris. Waris lazim disebut ahli waris, ahli waris terdiri dari atas waris asli, waris karib, waris sah. Waris asli adalah ahli waris sesungguhnya, yaitu anak, istri atau suami dari pewaris. Waris karib adalah ahli waris yang dekat hubungan kekerabatannya dengan pewaris. Sedangkan waris sah adalah ahli waris yang diakui dan atau diatur menurut Undang-Undang, agama, dan hukum adat, meliputi juga ahli waris asli, ahli waris karib, ahli waris wasiat, ahli waris pengganti, dan ahli waris negara.

⁵Djaja S Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Nuansa Aulia, Bandung, 2018, h. 5.

⁶Effendi Perangin, *Hukum Perdata*, Cetakan ke Empat Belas, PT Raja Grafindo Persada, Bandung 2016, h. 3.

Salah satu harta warisan yang memerlukan perlakuan hukum adalah tanah. Objek hukum pertanahan dibedakan menjadi hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum dan hak milik atas tanah sebagai hubungan hukum yang nyata. Hukum waris mengatur tentang penyelesaian dan pembagian warisan semua ahli waris. Untuk menyelesaikan penyelesaian, diperlukan kehadiran semua ahli waris, menurut akta yang bersangkutan, dan menurut asas saisine. Namun di Indonesia sendiri, meskipun telah mengalami kemajuan teknologi di bidang informasi dan komunikasi, namun belum mampu memberikan kepastian hukum tentang keberadaan seseorang.

Dalam beberapa kasus, penyelesaian hak waris terhalang karena tidak adanya salah satu ahli waris (*afwezigheid*). Masalah timbul jika kasus orang hilang atau kasus seorang yang tidak diketahui keberadaannya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam hal yang berkaitan dengan harta peninggalanya dan perbuatan hukum terhadap keluarganya sendiri.

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. Pasal 834 KUHPerdota memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian harta warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik 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.

Peralihan hak terhadap harta waris, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. “Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan”.⁷

Harta warisan juga harus dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karna waris di Kantor Pertanahan adalah dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk atau berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. “Hal

⁷Said Ali, Wira, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Volume 1, Nomor 1, Desember 2021, h. 282.

ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak”.⁸

Umumnya Surat Keterangan Waris dibuat oleh para ahli waris apabila bermaksud untuk melakukan peralihan hak atas suatu warisan sebagai syarat dalam pembuatan akta lain atau dibuat untuk menentukan bagian masing-masing ahli waris. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak melakukan peralihan hak terhadap hak warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas harta warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satusatunya dari tanah tersebut, maka peralihan tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. “Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas harta warisan tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas proses peralihan yang terjadi”.⁹

Ahli waris harus mendapatkan perlindungan hukum yang artinya adalah dengan perlindungan hukum akan memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, yang dijelaskan di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

⁸Akhmad Khisni Istanti, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2, Unissula Semarang, 2017, h. 273.

⁹Said Ali Wira, *Op.Cit.*, h. 282.

Seperti halnya contoh kasus peralihan hak atas tanah warisan yang terjadi di Lamongan dalam bentuk pengikatan jual beli atas tanah waris sebagaimana dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG *Jo.* Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 yang dibuat oleh salah satu ahli waris kepada pembeli tanpa persetujuan ahli waris lainnya, yang berawal mula terjadinya sengketa pada perkara ini adalah pada tanggal 26 April 2015 antara Penggugat (Nurul Aslamiyah) dengan Tergugat (Haji Karnoto) telah mengadakan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan dengan obyek 1 (satu) bidang tanah seluas 2.275 m² terletak di Jalan Deandels/Jalan Kramat Jaya, Desa Kandangsemangkon, Kecamatan Paciran, Kabupaten Lamongan. Tanah tersebut adalah harta peninggalan almarhumah Leha dan yang berhak mewarisi adalah Nurul Aslamiyah, Erwin Wahyu Busthomi dan Anita Ernawati, dimana harta peninggalan tersebut belum di bagi waris. Pada saat penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli, Nurul Aslamiyah bertindak sendiri menjual tanah tersebut tanpa melibatkan ahli waris yang lain. Nurul Aslamiyah merasa ada kejanggalan dan ketidakwajaran dalam perjanjian dan merasa telah berbuat khilaf. Oleh karena itu penggugat (Nurul Aslamiyah) menyerahkan permasalahan tersebut ke Kantor Pengadilan Negeri Lamongan. Adanya kejanggalannya yaitu melanggar ketentuan-ketentuan yang berlaku dan melanggar ketentuan-ketentuan mengenai jual beli dan peralihan hak atas tanah yaitu melanggar Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPdata, melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah, melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas itikad baik dan melanggar Pasal 1321 KUHPdata. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat

(Nurul Aslamiyah) memohon untuk membatalkan perjanjian pengikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 tersebut.

1.2. Rumusan Masalah

Dari rangkaian latar belakang masalah yang telah di uraikan di atas dapat di rumuskan masalah yang hendak dikaji adalah :

1. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain ?
2. Bagaimana akibat hukum mengenai peralihan hak atas tanah warisan melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain ?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun dalam penelitian ini merupakan sebuah kegiatan yang bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami, ketentuan hukum mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain
2. Untuk mengetahui dan memahami, akibat hukum mengenai peralihan hak atas tanah warisan melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain.

1.4. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam ilmu pengetahuan hukum, baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Secara teoritis penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam rangka pengembangan khasanah ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum perdata mengenai ketentuan hukum peralihan atas tanah warisan.

2. Secara praktis penelitian ini dapat menjadi salah satu landasan hukum, rujukan dan/atau referensi sesuai ketentuan hukum mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dalam bentuk jual beli.

1.5. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian skripsi ini, peneliti menggali informasi dari pendapat para ahli hukum, teori-teori, asas-asas hukum dan beberapa peraturan yang menjadi konstruksi berfikir dalam menjawab pokok permasalahan.

1.5.1. Landasan Konseptual

Landasan konseptual merupakan suatu pengarah, atau pedoman yang lebih konkrit berisikan konsep-konsep umum atau tinjauan umum ketentuan dan pengertian serta hal hal yang berhubungan dengan pokok penelitian, adapun landasan konseptual dalam penelitian ini yaitu: a) Pengertian Tanah; b) Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah; dan c) Pengertian Waris.

a) Pengertian Tanah

“Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas-aktivitas sehari-hari diatas tanah, manusia sebagian besar hidupnya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia”.¹⁰ Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat, hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

¹⁰Radhite Oryza Dyara, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, 2018, h. 1.

“Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar”.¹¹ Pasal 1 ayat (2) *Jo.* Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. “Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum”.¹²

b) Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah dalam ruang lingkup agraria, merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

¹¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, 1994, h. 18.

¹²Supriadi, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 3.

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni sebagai berikut:¹³

1. Pewarisan tanpa wasiat
Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.
2. Pemindahan hak
Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa:
 - a. Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya;
 - b. Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain;
 - c. Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia

¹³Windra Anggi Prasasti, *Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, 2022, h. 34.

sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh;

- d. Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama;
- e. Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama;
- f. Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut;
- g. Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik;
- h. Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual;
- i. Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut;
- j. Jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertugas untuk membuat aktanya, dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT terpenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, letak tanah tersebut berada;
 - 1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar

- dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; dan
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.
- k. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun mengenai peralihan hak atas tanah dapat hapus sebagaimana ketentuan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dikarenakan sebagai berikut:

1. Berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertifikat haknya menjadi hapus;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat-syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan;
3. Bila subjek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan/peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, maka hapus karena hukum;
4. Dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya;
5. Pencabutan haknya;
6. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam; dan
7. Tanahnya diterlantarkan.

c) Pengertian Waris

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan pewaris kepada ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Mewaris secara tidak langsung atau mewaris karena penggantian (*plaatsvervulling*) pada dasarnya menggantikan kedudukan ahli waris yang telah lebih dulu meninggal dari pewaris diatur dalam KUHPerdara, ahli waris pengganti menduduki kedudukan orang tuanya secara mutlak, artinya, segala hak dan kewajiban orang tuanya yang berkenaan dengan warisan beralih kepadanya.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdara ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

1.5.2. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan dasar hukum yang mengatur dan berhubungan dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini penulis menggunakan landasan yuridis diantaranya:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;
- e) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan; dan
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan Yurisprudensi.

1.5.3. Landasan Teori

Landasan teori merupakan teori-teori yang digunakan oleh penulis sebagai dasar atau pedoman berpikir dalam penelitian. Adapun landasan teori dalam penelitian ini merupakan teori perlindungan hukum.

“Perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan

perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat”.¹⁴

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. “Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun”.¹⁵

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. “Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut”.¹⁶

Perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. “Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek

¹⁴Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 53.

¹⁵Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, Edisi 10, 1993, h. 74

¹⁶Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 25.

hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum”.¹⁷

“Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia”.¹⁸ “Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah- kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia”.¹⁹ Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

1.6. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian yang dilakukan penulis, terdapat beberapa penelitian yang terdahulu sebagai bahan rujukan dan masukan dalam penelitian ini. Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya ada judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

¹⁷CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, h. 2.

¹⁸Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Makalah, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, h. 3.

¹⁹Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Makalah, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, h. 14.

- a. Darji Safutra Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2014, yang berjudul “Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan MA Nomor 234/PK/Pdt/2004)”. Skripsi ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berpedoman pada KUHPerdota.²⁰
- b. David Pratama Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2022, yang berjudul “Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan Nomor 63/Pdt.G/2015/PN.Sgl)”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa ketentuan hukum mengenai pembagian harta warisan berupa tanah menurut hukum perdata barat yaitu tidak mengatur mengenai spesifik mengenai waris tanah, hukum perdata barat lebih mengatur mengenai pewarisan karena kematian, Surat wasiat, pelaksanaan Surat Wasiat dan Pengurusan Harta Peninggalan, Hak berfikir dan Hak Istimewa untuk merinci harta peninggalan, hal menerima dan menolak warisan, Pemisahan harta Peninggalan serta Harta Peninggalan yang tidak terurus, mengenai warisan tanah lebih diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu tentang pendaftaran tanah dikarenakan pewarisan.²¹

Dari penelitian-penelitian yang terdahulu dapat disimpulkan bahwa berbeda dengan penelitian yang dikaji oleh penulis, yang mana dalam penelitian ini penulis memfokuskan terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.

1.7. Metode Penelitian

Metode penelitian ini merupakan cara yang digunakan untuk mendapatkan data serta memperoleh jawaban yang akurat atas rumusan masalah diatas dengan mencari dan mengelola data dalam suatu penelitian.

²⁰Darji Safutra, *Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan MA Nomor 234/PK/Pdt/2004)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Sumatera Utara, 2014.

²¹David Pratama, *Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan Nomor 63/Pdt.G/2015/PN.Sgl)*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), Semarang, 2022.

1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (*law in action*) mengenai penelitian terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.

1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Adapaun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

a. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum. Pendekatan konseptual dilakukan guna dijadikan sebagai acuan untuk membangun argumentasi hukum yang berkaitan

dengan pokok permasalahan dalam penelitian ini yakni mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Dilakukan dengan cara menelaah dan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan ini digunakan untuk mendapatkan ketentuan-ketentuan hukum guna untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara Undang-Undang yang satu dengan Undang-Undang lainnya. Adapun pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu di pahami oleh peneliti adalah Ratio decidenci, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada keputusan. Dalam penelitian ini penulis mengkaji terkait kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo. Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018.

1.7.3. Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Bahan hukum yang dikumpulkan dalam penulisan untuk menjawab isu hukum penulisan ini yaitu: bahan hukum primer; bahan hukum sekunder; dan bahan hukum tersier.

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat seperti Norma dan Kaidah Dasar, Peraturan Dasar, Peraturan Perundang-Undangan. Bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan;
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus dan Yurisprudensi.

g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan;

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti : buku-buku hukum, hasil-hasil penelitian, pendapat pakar hukum. Dalam penelitian ini penulis menggunakan buku, makalah, hasil penelitian dalam bidang hukum, internet yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti : Ensiklopedia hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, internet, hal ini dilakukan untuk mendukung dan menunjang penelitian penulis.

1.7.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum

Berisi uraian logis prosedur pengumpulan bahan-bahan hukum primer, skunder, serta bahan hukum tersebut diinventarisasi dan diklarifikasi dengan menyesuaikan masalah yang dibahas.

Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

Bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder

dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtiar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).

Dalam penelitian hukum normatif yuridis, teknik pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan; dan
- 2) Bahan hukum sekunder berupa publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan media daring.

1.7.5. Teknik Analisa Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan.

1.8. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, penganalisaan, dan penjabaran isi dari penelitian ini, maka dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut :

Bab I tentang Pendahuluan yang berisikan tentang Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Kajian Pustaka Yang Terdiri Dari Landasan Teori Dan Penjelasan Konsep, Metode Penelitian Terdiri Atas Jenis Penelitian, Pendekatan Masalah, Sumber Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, dan diakhiri dengan Pertanggung Jawaban Sistematika.

Bab II membahas tentang Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Waris Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain di Indonesia. Dengan Sub Bab diantaranya mengenai Peralihan Hak Atas Tanah; Peralihan Hak Atas Tanah Waris (*Burgerlijk Wetboek* dan Kompilasi Hukum Islam); Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah; dan Pembagian Harta Warisan Berupa Tanah Menurut KUHPerduta; Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Waris Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain.

Bab III membahas tentang Akibat Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain Di Indonesia. Dengan sub bab diantaranya :Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa

Persetujuan Seluruh Ahli Waris; Akibat Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain.

Bab IV sebagai penutup, memuat beberapa kesimpulan dari jawaban permasalahan-permasalahan yang dibahas baik rumusan masalah yang pertama maupun rumusan masalah yang kedua, serta sebagai saran bagi pihak yang berkaitan dalam penulisan skripsi ini.