



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS YANG AKAN
MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS**

*The Legal Protection of Heir who will Transfer The Land Ownership Acquired
from The Transaction Under The Devidor's will*

Oleh :

AYU PRAMITA DAMAYANTI

NIM : 150710101147

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS YANG AKAN
MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS**

*The Legal Protection of Heir who will Transfer The Land Ownership Acquired
from The Transaction Under The Devidor's will*

Oleh :

AYU PRAMITA DAMAYANTI

NIM : 150710101147

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2019

MOTTO

“Kebanggaan kita yang terbesar adalah bukan tidak pernah gagal, tetapi bangkit kembali setiap kali kita jatuh”¹

(Confusius)



¹ <https://www.maribelajarbku.web.id>

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya yang tercinta, Bapak Prasetyo Hadi dan Ibu Wahyu Indah Triyantini, yang telah memberikan kasih sayang dengan setulus hati, memberikan support dan doa-doa yang tak henti dupanjatkan kepada Allah SWT untuk kesehatan dan kesuksesanku selalu.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan.
3. Bapak dan Ibu Guru sejak tingkat Taman Kanak-kanak hingga Sekolah Menengah Atas, serta Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di tingkat Sarjana Strata 1 yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan telah mendidik serta membimbing penulis dengan penuh kesabaran untuk selalu lebih baik lagi hingga saat ini.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS YANG AKAN
MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS**

*The Legal Protection of Heir who will Transfer The Land Ownership Acquired
from The Transaction Under The Devidor's will*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat ntuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

AYU PRAMITA DAMAYANTI

NIM : 150710101147

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2019

PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL : 23 April 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I Wayan Yasa', is written over a horizontal line.

I WAYAN YASA, S.H., M.H

NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dr. Moh. Ali', is written over a horizontal line.

Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.

NIP. 19721014200501100

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS YANG AKAN
MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH
DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS**

*The Legal Protection of Heir who will Transfer The Land Ownership Acquired
from The Transaction Under The Devidor's will*

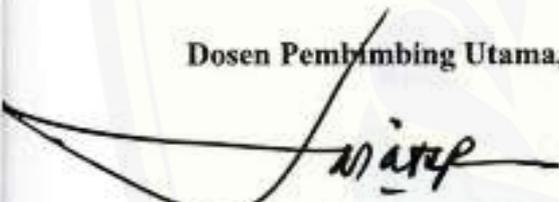
Oleh:

AYU PRAMITA DAMAYANTI

NIM: 150710101147

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,


I Wayan Yasa, S.H.,M.H.
NIP. 196010061989021001


Dr. Moh. Ali, S.H.,M.H.
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan:
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum

Dekan




Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan penguji pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 30

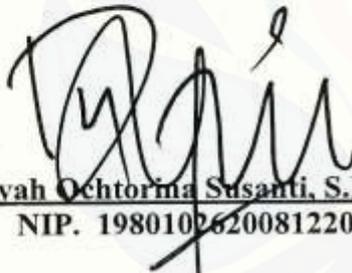
Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

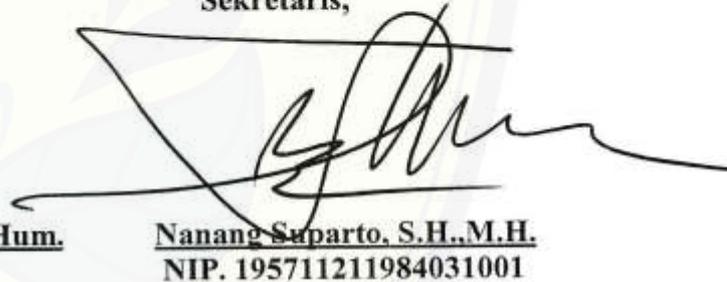
Panitia Penguji:

Ketua,



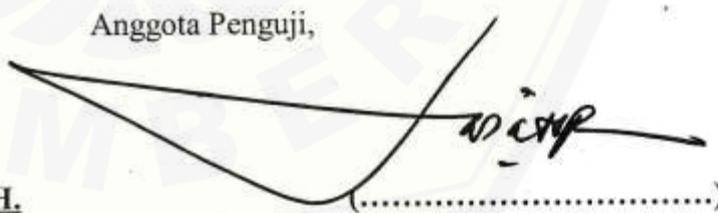
Dr. Dyah Ochtornia Susanti, S.H.,M.Hum.
NIP. 198010262008122001

Sekretaris,



Nanang Suparto, S.H.,M.H.
NIP. 195711211984031001

Anggota Penguji,



I Wayan Yasa, S.H.,M.H.
NIP. 196010061989021001



Dr. Moh. Ali, S.H.,M.H.
NIP. 197210142005011002

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayu Pramita Damayanti

NIM :150710101147

Menyatakan dengan sesungguhnya skripsi yang berjudul: “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Akan Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Dari Jual Beli Di Bawah Tangan Oleh Pewaris” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 30 April 2019

Yang menyatakan,



AYU PRAMITA DAMAYANTI

NIM. 150710101147

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah penulis penjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS YANG AKAN MELAKUKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI JUAL BELI DI BAWAH TANGAN OLEH PEWARIS”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) program studi Ilmu Hukum dan mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dorongan, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak meluangkan waktunya dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasihat serta mendampingi penulis hingga skripsi ini selesai.
2. Bapak Dr. Moh. Ali, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah berkenan memberikan nasihat, perhatian, dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan serta ilmu yang bermanfaat untuk menyelesaikan skripsi ini.
3. Ibu Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Penguji skripsi ini dan Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Bapak Nanang Suparto, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Penguji skripsi ini.
5. Bapak Dr. H. Nurul Ghufron, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Echwan Irianto, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H.,M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmunya dan bimbingannya dari semester 1 sampai semester 7 sehingga skripsi ini bisa terselesaikan.

9. Kedua orang tua Ayahanda Presetyo Hadi, S.H., dan Ibunda Wahyu Indah Triyantini yang penulis kasihi dan cintai yang selalu mendoakan setiap langkah penulis, selalu memberikan nasihat, dan semangat sehingga skripsi ini terselesaikan.
10. Untuk adikku Muhammad Dzikri Renaldi, terima kasih atas doa dan dukungannya selama ini, sehingga skripsi ini telah selesai.
11. Untuk seseorang yang aku cintai Muhammad Faiz Maulidy yang sama-sama berjuang bersama menyelesaikan tugas akhir, terima kasih atas perhatian, kesabaran, dan memberikanku semangat serta inspirasi untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
12. Sahabat-sahabatku Alifia Rizki Istiqomah, Novia Dyah Astari, Asharin Sindy Safirah, Sherly Tri Purnamasari dan Astari Mirna Cahyani.
13. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis sehingga skripsi ini terselesaikan.

Skripsi ini jauh dari kata sempurna, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Penulis menerima kritik dan saran dari pembaca demi kesempurnaan pada skripsi ini. Penulis mengucapkan banyak terima kasih yang telah membaca skripsi ini semoga bermanfaat.

Jember, 30 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Hukum kewarisan merupakan hal yang sangat penting di lingkup kehidupan manusia karena apabila terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya seseorang yang mengakibatkan keluarga merasa kehilangan seseorang yang dicintainya dan sekaligus akan menimbulkan akibat hukum pula. Setelah meninggalnya seseorang tersebut, pewaris meninggalkan beberapa peninggalan yang akan diwariskan kepada ahli warisnya. Oleh sebab itu pihak keluarga yang ditinggalkan secara langsung akan melanjutkan bagaimana pengurusan hak-hak kewajiban dari seseorang yang meninggal tersebut. Peninggalan tersebut salah satunya berupa pemilikan hak atas tanah. Namun hingga saat ini masih ada permasalahan di masyarakat yang pada dasarnya ahli waris tersebut menerima hak milik atas tanah dari pewarisnya yang dahulu tanah tersebut diperoleh dari jual beli di bawah tangan yang hanya dibuktikan dengan selembor kwitansi, selain itu saat akan melakukan proses balik nama sertipikat tanah tidak dapat dilaksanakan karena tidak terdapat Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), keberadaan pihak penjual ataupun ahli warisnya tidak diketahui keberadaannya.

Sehingga berdasarkan permasalahan tersebut dapat dibuat rumusan masalah mengenai apakah akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan, kemudian apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan hingga apakah upaya yang dapat ditempuh ahli waris terhadap akibat hukum yang diterima jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan.

Penulisan skripsi ini mempunyai tujuan, yang dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dari penulisan skripsi ini yaitu memenuhi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus dalam penulisan skripsi ini yaitu untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang diterima ahli waris, untuk mengetahui wujud perlindungan hukum bagi ahli waris dan untuk mengetahui upaya yang dapat ditempuh ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan.

Metode penelitian yang digunakan dalam pembahasan skripsi ini adalah yuridis normatif, selain itu dalam penulisan skripsi ini menggunakan pendekatan masalah yang terdiri dari pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan judul skripsi yang digunakan, selain kedua bahan hukum tersebut penulis juga menggunakan bahan non hukum berupa wawancara terstruktur terhadap pihak yang terkait. Selanjutnya terdapat analisa terhadap bahan hukum.

Pembahasan dari skripsi ini terdiri dari akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan yaitu terdiri dari terhambatnya proses balik nama sertipikat karena pihak yang

terkait sudah meninggal dunia, bukti jual beli tanah hanya berupa kwitansi bermaterai sehingga dapat dikatakan hal ini dilakukan di bawah tangan, terkait Akta Jual Beli yang dibuat belum terdapat nomor register sehingga ahli waris Ucok mengalami kesulitan untuk melakukan balik nama sertipikat. Perlindungan hukum dari akibat hukum tersebut yaitu terdapat perlindungan hukum represif biasanya dilakukan di Pengadilan yang mempunyai tujuan untuk memberikan keadilan di dalam proses persidangan apabila telah terjadi sengketa hak atas tanah. Sedangkan perlindungan hukum preventif dilakukan sebelum Pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan, disini rakyat dapat mengajukan keberatannya atau dapat dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut. Perlindungan preventif yang terkait jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dengan bukti kwitansi ini yaitu dengan dilakukannya pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Selanjutnya perlindungan hukum secara represif seperti yang sudah dijelaskan sebelumnya, yaitu perlindungan hukum untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi pada kasus ini. Perlindungan ini dapat dilakukan melalui gugatan ke Pengadilan Negeri untuk menghindari main hakim sendiri. Upaya yang harus ditempuh oleh ahli waris Ucok terhadap peralihan hak atas tanahnya yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan yaitu dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena dengan begitu akan memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Sesuai dengan perlindungan hukum yang sudah dijelaskan, ahli waris Ucok dapat melakukan upaya secara represif yaitu mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat dan untuk selanjutnya dalam peradilannya dapat dilakukan secara *in absentia* yaitu peradilan yang dilaksanakan tanpa kehadiran pihak tergugat.

Saran dari penulisan skripsi ini yaitu hendaknya pemerintah khususnya yang menangani bidang pertanahan seperti Kantor Pertanahan yang di dalamnya terdapat Badan Pertanahan Nasional (BPN), selaku lembaga yang mempunyai wewenang atas pengurusan balik nama sertipikat untuk lebih intens mengadakan sosialisasi mengenai pentingnya proses transaksi jual beli tanah dengan atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Serta mensosialisasikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah agar masyarakat mengerti bahwa permasalahan yang menyangkut tentang tanah telah diatur dengan jelas dalam peraturan tersebut. hendaknya masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah harus lapor kepada Kepala Desa atau Sekertaris Desa setempat yang juga dapat dijadikan saksi dalam jual beli tanah tersebut. Sehingga data tanah yang dipegang oleh pejabat desa dapat langsung diganti dan dirubah dengan kepemilikan hak atas tanah tersebut yang baru. Setelah melakukan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka setelah dilakukan penandatanganan kedua belah pihak segera membayar pajak jual beli dan pajak Bumi dan Bangunan agar mendapat penomoran oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	6
1.4.2 Pendekatan Penelitian.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	9
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Peralihan Hak.....	12

2.2.1 Pengertian Peralihan Hak	12
2.1.2 Tujuan Peralihan Hak	13
2.2 Hak Waris dan Ahli Wasris.....	14
2.2.1 Pengertian Hak Waris.....	14
2.2.2 Tujuan Hak Waris	15
2.2.3 Pengertian Ahli Waris	16
2.2.4 Dasar menjadi Ahli Waris	17
2.2.5 Syarat-syarat menjadi Ahli Waris.....	18
2.3 Hak atas Tanah.....	20
2.3.1 Pengertian Tanah dan Hak atas Tanah.....	20
2.3.2 Macam-macam Hak atas Tanah.....	21
2.3.3 Cara memperoleh Hak atas Tanah	22
2.3.4 Cara peralihan Hak atas Tanah	24
2.4 Jual Beli dan Akta di bawah tangan	26
2.4.1 Pengertian dan syarat sahnya Jual Beli	26
2.4.3 Pengertian Akta Dibawah Tangan	28
2.5 Pewaris.....	30
2.5.1 Pengertian Pewaris dan Unsur-unsur Pewarisan.....	30
BAB 3. PEMBAHASAN	32
3.1 Akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan	32
3.2 Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan	43
3.3 Upaya yang dapat ditempuh ahli waris terhadap akibat hukum yang diterima jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan.....	52
BAB 4. PENUTUP	60
4.1 Kesimpulan	60
4.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	61
LAMPIRAN	65

BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum di Indonesia bersifat pluralisme, karena terdapat ketentuan atau aturan hukum yang lebih dari satu di kehidupan sosial. Semua itu disebabkan oleh faktor historis bangsa Indonesia sendiri yang memiliki bermacam-macam suku, ras, budaya, bahasa, dan agama, tetapi secara etimologis pluralisme pada dasarnya mengakui semua perbedaan namun memiliki pengertian yang sama yaitu bertujuan untuk keadilan dan kesejahteraan bangsa.

Berdasarkan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, disebutkan bahwa *“Setiap orang berhak mempunyai Hak milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum”*.

Hak milik tersebut di kehidupan nyata seperti salah satunya yaitu pemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari transaksi jual beli oleh kedua belah pihak yang sudah sepakat. Pemilikan hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting di masyarakat karena bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah. Yang dimaksud turun temurun yaitu suatu hak atas tanah yang dapat diwariskan kepada ahli warisnya sebelum pewaris meninggal dunia.

Menurut Sinta,² konsep hukum di Indonesia, hukum waris itu sendiri diatur dalam KUH Perdata bagian II yang membahas mengenai hukum waris dan segala sesuatunya yang berkaitan dengan waris. Harta waris adalah harta peninggalan orang tua untuk anak-anak yang ditinggalkan sebagai penerus atau ahli waris atas harta yang ditinggalkan oleh orang tua yang telah meninggal dunia.

Hukum waris yang berlaku hingga saat ini juga bersifat pluralisme, yaitu terdapat adanya tiga jenis hukum waris yaitu Hukum Waris Islam, Hukum Waris Adat, dan Hukum Waris KUH Perdata. Hal ini tentunya akan menyebabkan

² Sinta Kencana. 2012. *Kajian Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Ahli Waris dalam Bentuk Pembagian Harta Warisan tanpa sepengetahuan Pewaris*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Suryakencana. Cianjur. Hlm 8

permasalahan dalam penerapannya di lingkup masyarakat karena tidak adanya unifikasi hukum waris.

Menurut Pasal 1023 KUH Perdata, *barangsiapa yang memperoleh hak atas suatu warisan dan sekiranya ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan itu, agar dapat mempertimbangkan yang terbaik bagi kepentingan mereka, apakah merima secara murni, atau menerima dengan hak istimewa dengan merinci harta peninggalan tersebut, atau juga bisa menolak harta tersebut, semua pihak yang berhak untuk mendapatkan harta tersebut mempunyai hak untuk berpikir, dan harus memberikan pernyataan mengenai hal tersebut pada kepaniteraaran Pengadilan Negeri yang berada dalam daerah hukum warisan itu.*³

Berdasarkan isi dari Pasal 1023 KUH Perdata diatas, jika seseorang menerima warisan secara murni, maka ia bertanggung jawab atas seluruh utang pewaris, sedangkan jika ia menerima dengan hak istimewa maka ia hanya menanggung utang pewaris sebesar jumlah aktiva yang diterimanya.

Hukum kewarisan ini sangat penting di lingkup kehidupan manusia karena apabila terjadi peristiwa hukum yaitu meninggalnya seseorang yang mengakibatkan keluarganya merasa kehilangan seseorang yang dicintainya dan sekaligus akan menimbulkan akibat hukum pula. Oleh sebab itu pihak keluarga yang ditinggalkan secara langsung akan melanjutkan bagaimana pengurusan hak-hak kewajiban dari seseorang yang meninggal dunia itu. Seperti yang banyak terjadi di masyarakat Indonesia, dari meninggalnya seseorang tersebut, pewaris akan meninggalkan beberapa peninggalan yang akan di wariskan kepada ahli warisnya. Peninggalan tersebut berupa pemilikan hak atas tanah.

Menurut Urip Santoso⁴, peralihan Hak milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Hak milik yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan hal diatas, saat ini masih ada permasalahan di masyarakat yang pada dasarnya ahli waris tersebut menerima Hak milik atas tanah dari pewarisnya, yang dahulunya tanah tersebut diperoleh dari jual beli di bawah tangan oleh pewaris dengan pihak pertama. Adapun kasus ini terjadi di lingkup

³ Juswito Satrio. 1992. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni. Hlm 316

⁴Urip Santoso. 2007. *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana. Hlm 91 (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso I)

tempat tinggal saya, Bapak Simbolon memiliki sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi tempat tinggal dari bapak Simbolon dan istrinya. Sebelum bapak Simbolon meninggal, beliau berpesan kepada ahli waris yaitu anak keduanya yang bernama Ucok. Setelah meninggal dunianya bapak Simbolon ahli waris yang bernama Ucok segera melakukan proses balik nama sertifikat tanah. Pertama kali melangkah yaitu mencari informasi keberadaan pihak yang menjual tanah tersebut dimana pihak penjual ini bernama Abdul Gofar yang merupakan Personil Prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) Angkatan Darat Komando Daerah Militer (Kodam) V Brawijaya dengan pangkat Sertu (Sersan Satu).

Namun dalam pencarian tersebut ahli waris yang bernama Ucok tidak menemukan keberadaan pihak penjual dan keluarganya. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan terhadap ahli waris yang bernama Ucok, beliau menjelaskan bahwa:

“Pada saat itu ia melakukan proses pencarian pihak penjual yang diarahkan untuk ke Kodam Malang hingga Dinas Kependudukan Banyuwangi bapak Abdul Gofar yang awalnya merupakan tentara Kodam kemudian berhenti melepas jabatannya untuk menyalonkan sebagai Kepala Desa di Banyuwangi.”⁵

Berdasarkan hal tersebut dari sinilah proses balik nama ahli waris yang bernama Ucok timbul permasalahan dan hambatan karena alamat terakhir dari bapak Abdul Gofar sudah tidak terlacak. Selain itu kondisi ini terjadi karena pada saat transaksi jual beli tanah kedua belah pihak berlandaskan atas kepercayaan dan proses jual beli tersebut hanya menggunakan bukti kwitansi bermaterai saja dan seorang saksi yang tidak memiliki jabatan apa-apa, namun semua pihak tersebut sudah meninggal dunia. Proses pembuatan Akta Jual Beli dari bapak Abdul Gofar selaku pihak penjual ke bapak Simbolon juga mengalami permasalahan karena saat notaris yang sudah mereka tunjuk sudah membuat Akta Jual Beli kemudian diserahkan kepada kedua belah pihak untuk ditandatangani setelah di tandatangani di kembalikan lagi kepada notaris untuk mendapat nomor register. Namun pada

⁵ Wawancara dengan ahli waris Ucok, Jember, 3 Desember 2018

saat itu kedua belah pihak tidak mengembalikan Akta tersebut kepada Notaris sehingga hingga saat ini Akta Jual Beli tersebut belum mendapat penomoran.

Kondisi tersebut membuat ahli waris yang bernama Ucok mengalami kesulitan dan kendala dalam proses balik nama sertipikat, karena masih belum mendapatkan hasil. Langkah selanjutnya dari ahli waris yang bernama Ucok mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jember untuk mendapatkan kepastian hukum dari proses sertifikasi tanah yang selama ini terjadi permasalahan. Tetapi setelah proses sidang 2 (dua) kali permohonannya dicabut oleh ahli waris, karena pada sidang ke 2 (dua) pihak ahli waris Ucok mengajukan permohonan penetapan bukan permohonan gugatan perdata.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik dan perlu untuk membahas dan mengkaji kasus yang ada dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris yang akan Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah yang Diperoleh Dari Jual Beli Di Bawah Tangan Oleh Pewaris”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan?
2. Apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli dibawah tangan?
3. Apakah upaya yang dapat ditempuh ahli waris terhadap akibat hukum yang diterima jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan?

1.3 Tujuan

1.3.1 Tujuan Umum

1. Untuk memenuhi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan yang telah ditentukan Fakultas Hukum Universitas Jember untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
2. Sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dan berasal dari masyarakat yang bersifat praktis.

3. Untuk memberikan wawasan dan informasi, serta sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi semua pihak yang tertarik dan berminat terhadap permasalahan yang dihadapi.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan.
2. Untuk mengetahui dan memahami wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui upaya yang dapat ditempuh ahli waris terhadap akibat hukum yang diterima.

1.4 Metode Penelitian

Metodologi dalam penelitian memiliki suatu peran penting yaitu untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan suatu penelitian secara lengkap, menambah peluang untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui, membuka peluang yang lebih besar untuk melakukan penelitian interdisipliner, dan memberikan pedoman dalam mengorganisasikan serta mengintegrasikan pengetahuan, mengenai masyarakat. Melalui penjabaran tersebut, metodologi sangat dibutuhkan dan merupakan unsur yang harus ada dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan.⁶

Penelitian memiliki fungsi untuk mendapatkan kebenaran.⁷ Oleh karena itu, dalam penulisan karya ilmiah ini penulis menggunakan metodologi penelitian untuk mendapatkan kebenaran tersebut dan agar penulisan karya ilmiah sesuai dengan kaidah hukum yang ada yang meliputi tipe penelitian, pendekatan penelitian, dan analisis bahan hukum.

⁶ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. Hlm 7

⁷ Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenada media Group. Hlm. 20

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum seta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat, tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan dengan maksimal.⁸ Penelitian hukum normative merupakan kegiatan sehari-hari seorang sarjana hukum dan penelitian hukum normative hanya dapat dilakukan oleh sarjana hukum dan bukan sarjana lainnya.⁹ Penelitian hukum normatif juga sering disebut sebagai pendekatan kepustakaan, berdasarkan hal tersebut penulis menganalisis konsep-konsep, teori-teori, dan juga peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tulisan ini. Pendekatan kepustakaan berarti juga mempelajari buku-buku, jurnal-jurnal, dan dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Ada beberapa pendekatan di dalam penelitian hukum, yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, pendekatan historis, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual.¹⁰ Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan serta menggunakan legislasi dan regulasi.¹¹ Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan pendekatan yang pada penelitiannya menggunakan putusan-putusan hakim terutama yang digunakan yaitu *ratio decidendi* (pertimbangan hukum hakim) yang merupakan alasan-alasan yang digunakan oleh hakim dalam memutus suatu perkara.¹² Pendekatan historis (*historical approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah latar belakang yang sedang

⁸ Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 7

⁹ *Ibid.* Hlm 20

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm 133

¹¹ *Ibid.* hlm 137

¹² *Ibid.* hlm 158-159

dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang sedang dihadapi.¹³ Pendekatan komparatif (*comparative approach*) merupakan pendekatan yaitu dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang dari satu atau bahkan lebih negara lain mengenai hal yang sama.¹⁴ Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Berikut penjelasan mengenai pendekatan yang digunakan oleh penulis:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Dalam pendekatan perundang-undangan penulis menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu-isu hukum yang akan dibahas dan ditangani, pendekatan ini akan membuka suatu kesempatan bagi peneliti untuk mengetahui kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain atau dengan regulasi-regulasi yang lain. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun kepentingan hukum untuk kepentingan akademis.¹⁵ Berdasarkan hal tersebut penulis melakukan analisa tentang kesesuaian peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan oleh pewaris atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

¹³ *Ibid.* Hlm 134

¹⁴ *Ibid.* Hlm 135

¹⁵ Dyah Ochtorina Susanti dan Aan Efendi. *Op. Cit.* Hlm 110

Dalam pendekatan konseptual dilakukan manakala penulis beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁶ Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁷ Penulis dalam melakukan penelitiannya menggunakan teori tentang isu peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan oleh pewaris.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum, karena tanpa bahan hukum tidak mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini meliputi bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum sekunder terdiri dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.¹⁸ Selain kedua bahan tersebut juga terdapat bahan non hukum yang dapat dipergunakan dalam penelitian hukum, bahan non hukum ini berupa buku-buku mengenai hal-hal di luar bidang hukum, wawancara juga termasuk dalam bahan non hukum.¹⁹ Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm 93

¹⁷ *Ibid.* Hlm 95

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm 104

¹⁹ *Ibid.* Hlm 165

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, yang berarti mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.²⁰ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penulisan skripsi ini antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Kompilasi Hukum Islam
3. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa publikasi meliputi buku-buku literatur, jurnal-jurnal hukum dan komentar ahli hukum atas putusan pengadilan.²¹ Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.²² Penulis menggunakan bahan hukum sekunder meliputi buku-buku teks (literatur), skripsi, jurnal-jurnal hukum, tesis, komentar-komentar ahli hukum, media cetak maupun elektronik (internet) dan kamus-kamus hukum yang membahas tentang peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari jual beli di bawah tangan oleh pewaris.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Selain bahan hukum primer dan sekunder, juga terdapat bahan non hukum yang dapat mengidentifikasi dan menganalisa

²⁰ *Ibid.* Hlm 141

²¹ *Ibid*

²² Peter Mahmud Marzuki. *Op.cit.* Hlm 182

mengenai fakta yang akurat dan dari situlah ditemukan isu hukum atas fakta yang terjadi. Penggunaan bahan non hukum ini bersifat fakultatif dan hanya sekedar untuk memperkuat argumentasi peneliti mengenai isu hukum yang diteliti, selain itu penggunaan bahan non hukum ini tidak boleh lebih dominan karena akan mengurangi makna peneliti.²³

Berdasarkan hal ini penulis menggunakan bahan non hukum yang berasal dari wawancara yang dilakukan penulis kepada narasumber yang dianggap mewakili sumber informasi dan mencapai tujuan penulisan skripsi ini. Wawancara secara garis besar dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur. Berdasarkan hal tersebut penulis dalam penelitiannya menggunakan wawancara terstruktur. Wawancara terstruktur ini dilakukan secara *indep interview* atau dengan kata lain dilakukan secara langsung kepada pihak yang terkait yang tentunya akan menjadi penunjang sebagai bahan hukum lainnya.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Dalam melakukan penelitian hukum, baik normatif, sosiologis, maupun empiris, sepatutnya diikuti pula langkah-langkah yang harus dilakukan.²⁴ Peter Mahmud Marzuki²⁵ menguraikan langkah-langkah tersebut, antara lain:

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;

²³ *Ibid.* Hlm 109

²⁴ Soerjono Soekanto. *Op. Cit.* Hlm. 53

²⁵ Peter Mahmud Marzuki. *Op. Cit.* Hlm. 213

5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah tersebut cocok dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat deskriptif dan terapan. Berdasarkan langkah-langkah tersebut peneliti lebih mudah untuk menjelaskan dan menyelesaikan penelitian ini.

Hasil analisa bahan hukum kemudian dibahas untuk menghasilkan generalisasi sehingga pemahaman atas permasalahan yang dimaksudkan dengan menggunakan metode deduktif.

Menurut Peter Mahmud Marzuki,²⁶ penggunaan metode ini dilakukan dengan mengajukan premis mayor yang kemudian diajukan premis minor. Menjadi premis mayor adalah kaidah-kaidah positif dan asas-asas hukum positif.

Kedua premis ini kemudian ditarik menjadi suatu kesimpulan. Terkait hal itu, maka metode deduktif dapat diartikan sebagai proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

²⁶ *Ibid.* Hlm 171

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Peralihan Hak

2.2.1 Pengertian Peralihan Hak

Peralihan hak merupakan beralihnya Hak milik seseorang kepada orang lain baik itu dengan cara jual beli atau tukar menukar ataupun dengan cara lain yang sah menurut hukum. Peralihan Hak mempunyai beberapa pengertian yang dijelaskan oleh para ahli maupun dari peraturan yang ada.

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah menurut Sudargo²⁷ adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Pengalihan atau pemindahan hak yaitu merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak atau barang atau benda bergerak atau tidak bergerak.

Peralihan Hak milik atas tanah ini juga diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yaitu Hak milik yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain tanpa adanya suatu peristiwa hukum, yaitu dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik. Dialihkan yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah melalui perbuatan hukum.

Menurut Urip Santoso²⁸, yang dimaksud dialihkan/pemindahan hak yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum, contoh perbuatan hukum ini terdiri dari perbuatan jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

²⁷ Sudargo. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. Hlm 14

²⁸ Urip Santoso. *Op. Cit.* Hlm 92

Peralihan Hak milik atas tanah baik secara langsung maupun tidak langsung kepada orang asing menurut Urip Santoso²⁹, yaitu peralihan Hak milik atas Tanah kepada seseorang yang mempunyai dua kewarganegaraan/kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, yang berarti tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan menjelaskan bahwa proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang telah diatur. Selain itu telah didaftarkan akta peralihan haknya apabila semua persyaratan dan prosedur dilakukan baru setelah itu dapat dilakukan proses pencatatan perubahan kepemilikan pemegang hak atas tanahnya dalam sertifikat dan buku tanah.

2.1.2 Tujuan Peralihan Hak

Tujuan peralihan hak yaitu untuk memindahkan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak lain yang dilakukan secara sah. Perbuatan sah merupakan perbuatan hukum yang di atur dalam peraturan yang ada seperti tukar menukar, jual beli, hibah, lelang, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, warisan, dan pemberian hak tanggungan.

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan *bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang dapat didaftarkan apabila sudah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku.*

Berdasarkan hal diatas, dengan jelas bahwa peralihan hak dapat dilakukan melalui beberapa cara, apabila cara-cara tersebut telah dilakukan

²⁹ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hlm 92-93 (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso II)

dan sudah didaftarkan serta mendapatkan bukti yang berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka cara-cara yang dilakukan tersebut telah dikatakan sah menurut hukum. Namun apabila belum mendapat bukti yang berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka cara-cara tersebut belum sah secara hukum yang berlaku.

2.2 Hak Waris dan Ahli Waris

2.2.1 Pengertian Hak Waris

Menurut hukum waris islam, hak waris merupakan suatu hak manusia akan harta peninggalan orang yang meninggal kepada ahli waris karena adanya sebab-sebab dan telah terpenuhinya syarat rukunnya, tidak tergolong terhalang atau menjadi penghalang waris.

Menurut Henny Tanuwidjaja³⁰, dilihat dari KUH Perdata hak waris itu merupakan hak seseorang mengenai apa yang terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia, dengan lain kata yaitu mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibat-akibatnya bagi ahli waris.

Menurut Maman Suparman³¹, hak waris ini merupakan bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Buku II KUH Perdata yang mengatur tentang waris yang paling awal disebutkan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian yang diatur dalam Pasal 830 KUH Perdata.

Menurut Sudarsono³², maksudnya dalam kalimat sederhana ialah apabila seseorang meninggal dunia, maka seluruh hak, dan kewajibannya beralih/berpindah kepada ahli waris/ahli-ahli warisnya, hal tersebut adalah suatu rangkaian ketentuan dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang beserta seluruh akibat-akibatnya di dalam bidang kebendaan, selain itu juga

³⁰ Henny Tanuwidjaja. 2012. *Hukum Waris Menurut BW*. Bandung: PT Refika Aditama. Hlm 2

³¹ Maman Suparman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 7 (untuk selanjutnya disebut Maman Suparman I)

³² Sudarsono. 1994. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*. Jakarta: PT Rineka Cipta. Hlm 2

diatur mengenai akibat dari beralihnya harta peninggalan dari seorang yang meninggal.

Berdasarkan pengertian hak waris diatas telah dijelaskan sesuai dengan berbagai macam pendapat para ahli yang mempunyai pengertian berbeda namun pada intinya sama. Penjelasan diatas mengatur tentang beralihnya harta peninggalan kepada ahli waris yang baik dalam hubungannya termasuk dengan pihak ketiga, oleh sebab itu maka segala sesuatu mengenai pewarisan dan segala sesuatunya telah diatur.

2.2.2 Tujuan Hak Waris

Tujuan Hak Waris itu sendiri dijelaskan dalam hukum waris yaitu agar tidak ada persengketaan atau perselisihan mengenai harta yang telah ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia. Dengan pengaturan harta waris maka tidak akan ada pihak atau orang yang merasa berhak, atau merasa paling harus menguasai harta yang ditinggalkan, atau bahkan akan menimbulkan perselisihan antar saudara sekandung hingga keretakan hubungan keluarga.

Terdapat pendapat lain pula, bahwa terkadang si Pewaris kehendaknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga menimbulkan akibat hukum lainnya. Oleh sebab itu timbul adanya anggapan bahwa biasanya yang mempunyai kesempatan menjadi penerima wasiat adalah keluarga terdekat sebagai ahli waris, baru kemudian orang yang diingini oleh pewaris.

Menurut Maman Suparman³³, dari hal yang terjadi tersebut sesungguhnya anggapan itu kurang tepat, karena semua pihak punya kesempatan sebagai ahli waris baik keluarga terdekat maupun keluarga jauh bahkan orang yang tidak ada kaitannya dengan keluarga sama sekali.

Tujuan dari waris yaitu bahwa kewajiban dan hak keluarga yang ditinggalkan harus teratur dan dihormati, selain itu juga agar terhindar dari perselisihan antar ahli waris atau keluarga yang ditinggalkan serta menjaga

³³ Maman Suparman. *Op. Cit.* Hlm 23

silaturahmi keluarga dari ancaman perpecahan yang disebabkan harta warisan, terjaganya harta warisan hingga sampai ke tangan yang berhak menerima atas harta warisan tersebut, dan juga memberikan legalitas atas kepemilikan harta warisan. Tujuan waris tersebut pada intinya apabila dilakukan dan dibagi secara merata kepada pihak-pihak yang berhak akan menciptakan keadilan bagi yang menerimanya.

2.2.3 Pengertian Ahli Waris

Pengertian Ahli Waris terdiri dari beberapa pengertian, yaitu berdasarkan para ahli dan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Menurut Eman Suparman³⁴, ahli waris ialah seseorang yang berhak menerima pusaka (peninggalan orang yang telah meninggal), sekalian orang yang menjadi waris, yang berarti hanya orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris.

Dalam Pasal 171 butir c Kompilasi Hukum Islam menyebutkan *bahwa Ahli Waris adalah seseorang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.*

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, Kompilasi Hukum Islam secara keseluruhan memberikan pengertian bahwa ahli waris adalah seseorang yang dinyatakan mempunyai hubungan kekerabatan baik hubungan darah (nasab), hubungan sebab semenda atau hubungan perkawinan dan beragama Islam juga tidak terhalang mewarisi.

Ahli Waris menurut undang-undang Pasal 832 KUH Perdata adalah *seseorang yang berhak menerima warisan, sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Di dalam Pasal 832 KUH Perdata ini juga menentukan siapa saja yang berhak menjadi Ahli Waris, yaitu terdiri dari para keluarga sedarah,

³⁴ Eman Suparman. 2005. *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*. Bandung: Refika Aditama. Hlm 2

baik sah maupun luar kawin, yang selanjutnya yaitu suami atau istri yang hidup terlama. Menurut para ahli ahli waris juga dibagi menjadi beberapa macam.

Menurut Pitlo³⁵, ia membagi ahli waris menurut Undang-Undang menjadi empat golongan yaitu golongan pertama terdiri dari suami/istri dan keturunannya, golongan kedua terdiri dari orang tua, saudara dan keturunan saudara, golongan ketiga terdiri dari leluhur lain-lainnya, dan golongan keempat terdiri dari sanak keluarga lain-lainnya dalam garis menyimpang sampai dengan derajat keenam.

Dalam Pasal 875 KUH Perdata dijelaskan mengenai surat wasiat itu sendiri yaitu *adalah suatu akta yang memuat pernyataan pewaris tentang apa yang telah dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan olehnya dapat dicabut kembali.*

Berdasarkan hal diatas pula, pembagian ahli waris diatur berdasarkan Undang-Undang yang berlaku yang dibagi menjadi beberapa golongan seperti yang disebutkan oleh Pitlo. Selain itu juga diatur pula ahli waris menurut wasiat yang merupakan ahli waris yang menerima warisan karena adanya wasiat dari pewaris kepada ahli waris yang dituangkan dalam surat wasiat.

2.2.4 Dasar menjadi Ahli Waris

Untuk menjadi Ahli Waris terdapat hal-hal yang mendasar apabila seseorang tersebut dikatakan sebagai Ahli Waris yang terdiri dari beberapa hal, beberapa hal yang mendasar tersebut terdiri dari:

1. Ahli waris menurut undang-undang, ahli waris ini berdasarkan atas hubungan darah dengan si pewaris atau dengan keluarga sedarah yang dibagi menjadi empat golongan, golongan I terdiri dari anak-anak, suami (duda) dan istri (janda) si pewaris; golongan II terdiri dari bapak, ibu (orang tua), saudara-saudara si pewaris; golongan III terdiri dari keluarga sedarah bapak atau ibu lurus ke atas (kakek, nenek, baik

³⁵ Pitlo, A. 1986. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermassa. Hlm 41

garis atau pancer bapak atau ibu) si pewaris; golongan IV terdiri dari sanak keluarga dari pancer samping (paman, bibi).

2. Ahli waris yang hubungan kewarisannya karena suatu sebab yaitu pernikahan dengan si pewaris.
3. Ahli waris berdasarkan atas wasiat.

Menurut Eman Suparman³⁶, diatur dalam Pasal 874 KUH Perdata dimana setiap orang yang diberi wasiat secara sah oleh pewaris wasiat terdiri dari pertama *Testamentair erfgenaam* yaitu ahli waris yang mendapatkan wasiat yang di dalamnya berisi suatu petunjuk satu atau beberapa ahli waris untuk mendapat seluruh atau sebagian harta peninggalan, kedua *Legataris* atau mendapat wasiat yaitu ahli waris karena mendapat wasiat dari pewaris, wasiat tersebut mengenai suatu hal yaitu menunjuk seseorang untuk mendapatkan beberapa hak atas satu atau beberapa macam harta waris, hak atas seluruh dari satu macam benda tertentu, dan hak untuk memungut hasil dari seluruh atau sebagian dari harta waris, yang kesemuanya itu merupakan macam-macam Ahli Waris berdasarkan wasiat

Berdasarkan penjelasan diatas, maka poin-poin tersebut merupakan hal yang menjadi dasar ahli waris. Terutama ahli waris atas wasiat, yaitu dibagi lagi menjadi ahli waris yang mendapat seluruh atau sebagian dan ahli waris yang ditunjuk untuk mendapatkan beberapa hak untuk memungut hasil dari seluruh atau sebagian harta waris.

2.2.5 Syarat-syarat menjadi Ahli Waris

Pada dasarnya, yang dapat diwariskan yaitu “hanya hak-hak dan kewajiban dibidang hukum kekayaan saja” tentang kapan terjadinya pewarisan hanya dapat dilihat dari Pasal 830 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Jadi sudah jelas bahwa dari kematian seseorang tersebut merupakan syarat yang utama dari terjadinya pewarisan. Dengan kata lain dari meninggalnya seseorang tersebut maka seluruh harta kekayaannya beralih kepada ahli waris.

³⁶ Eman Suparman. *Op. Cit.* Hlm 68

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam, menjelaskan pula mengenai syarat-syarat sebagai ahli waris yaitu mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.

Tentang beragama Islam bagi ahli waris ini lebih lanjut diatur dalam Pasal 172 Kompilasi Hukum Islam yang menjelaskan bahwa *ahli waris dipandang beragama Islam apabila diketahui dari kartu identitas atau pengakuan atau amalan atau kesaksian, sedangkan bagi bayi yang baru lahir atau yang belum dewasa, beragama menurut ayahnya atau lingkungannya*

Adapun syarat-syarat menjadi ahli waris yaitu pertama karena hubungan darah hal ini diatur dalam Pasal 832 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa:

1. Menurut undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, dan dalam hal ini bilamana baik keluarga sedarah, maupun si yang hidup terlama diantara suami istri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal menjadi milik Negara yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu;
2. Menurut wasiat yang diatur dalam Pasal 874 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa segala harta peninggalan seorang yang meninggal dunia adalah kepunyaan sekaligus ahli waris menurut undang-undang, selain itu menurut surat wasiat tidak diambilnya sesuatu ketetapan yang sah, segala ketetapan dengan surat wasiat mengenai harta peninggalan adalah untuk diambil secara umum atau dengan alas hak umum, atau pula dengan alas hak khusus, tiap-tiap ketetapan yang demikian diambil dengan nama pengangkatan waris, maupun dengan nama hibah wasiat atau dengan nama-nama lain bagaimanapun juga harus tunduk pada peraturan yang berlaku.
3. Harus ada dan masih ada ketika si pewaris meninggal dunia yang di jelaskan dalam Pasal 836 KUH Perdata, dengan tetap memperhatikan ketentuan dari Pasal 2 KUH Perdata yang menyatakan bahwa anak yang masih dalam kandungan dianggap telah lahir jika kepentingan si anak itu menghendaki, dan jika dilahirkan mati maka dianggap tidak pernah ada. Ahli waris juga harus patut mewaris atau *onwaardig* yaitu yang dianggap tak patut menjadi waris dan karenanya dikecualikan dari pewarisan. Selain karena dikecualikan juga terdapat orang yang menolak harta warisan.

Adapun mengenai orang yang tidak patut ini disebutkan dalam Pasal 838 KUH Perdata adalah mereka yang telah dijatuhi hukuman karena dipersalahkan atau telah membunuh atau mencoba membunuh si pewaris; mereka yang oleh hakim dipersalahkan karena secara fitnah telah mengadakan si pewaris, yang dengan pengaduan tersebut pewaris diancam dengan pidana penjara selama lima tahun atau yang lebih berat dari itu; mereka yang dengan kekerasan atau paksaan telah mencegah si pewaris untuk membuat atau mencabut surat wasiatnya; dan mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat si pewaris.³⁷

Berdasarkan hal diatas dijelaskan mengenai kriteria seseorang yang tidak patut dalam mewaris yang diatur dalam Pasal 838 KUH Perdata, dimana dalam pasal tersebut disebutkan secara rinci disetiap kriterianya. Kriteria itu terdiri dari seseorang yang telah dijatuhi hukuman, disalahkan karena fitnah, dengan kekerasan memaksa pewaris untuk mencabut surat wasiat, menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat si pewaris.

2.3 Hak atas Tanah

2.3.1 Pengertian Tanah dan Hak atas Tanah

Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, merupakan keadaan bumi di suatu tempat dimana permukaan bumi tersebut diberi batas. Permukaan ini terdiri dari bahan-bahan dari bumi itu sendiri yang dapat digunakan sebagai bahan sesuatu yang berupa pasir, cadas, napal dan sebagainya.

Dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, disebutkan bahwa "*Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.*"³⁸

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *pengertian tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek*

³⁷ Henny Tanuwidjaja. *Op. Cit*, Hlm 4

³⁸ Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali. Hlm 218

dari pendaftaran tanah. Tanah yaitu permukaan bumi yang terbatas yang merupakan objek pendaftaran tanah, tujuan akhir dari pendaftaran tanah tersebut adalah untuk mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah.

Pengertian hak atas tanah menurut Boedi Harsono³⁹ adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada seseorang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria yaitu untuk dimanfaatkan dan digunakan.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan penjelasan para ahli di atas hak atas tanah itu berbeda dengan penggunaan atas tanah, hak atas tanah memiliki ciri khas tersendiri yang berbeda. Seseorang yang mempunyai hak atas tanah berarti juga memiliki wewenang untuk menggunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut yang menjadi haknya, sehingga dapat dikatakan juga bahwa hak atas tanah ini sudah mencakup semuanya.

2.3.2 Macam-macam Hak atas Tanah

Hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria⁴⁰, dijabarkan macamnya dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut Sri Hajati⁴¹, ia menyatakan bahwa hak atas tanah dibedakan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, hak atas tanah yang akan tetap ada selama Undang-Undang Pokok Agraria masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-Undang yang baru, macam dari hak atas tanah ini adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak

³⁹ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. Hlm 18

⁴⁰ Urip Santoso. <https://journal.ugm.ac.id/jmh/article/view/15886> - *Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Reklamasi Pantai*. 2015. Hlm 217. diakses pada Sabtu, 3 November 2018, pukul 09.20 WIB (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso III)

⁴¹ *Ibid*

- membuka Tanah, dan Hak memungut Hasil Hutan. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria;
2. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, merupakan hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang, macam dari hak atas tanah ini masih belum ada;
 3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang dalam waktu singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat-sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa Undang-Undang Pokok Agraria, macam dari hak atas tanah yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Hal ini diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Macam-macam hak atas tanah yang dilihat dari segi asal tanahnya menurut Urip Santoso⁴², dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer, merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah negara, macam dari hak atas tanah ini adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas negara, dan Hak Pakai atas tanah negara;
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder, merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain, macam dari hak atas tanah ini yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah Hak milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Berdasarkan penjelasan diatas macam-macam hak atas tanah tersebut memiliki pendapat yang berbeda-beda, Sri Hajati membagi macam-macam hak atas tanah menjadi 3 (tiga) kelompok sedangkan Urip Santoso membaginya menjadi 2 (dua) kelompok menurut asal tanahnya. Menurut pendapat para ahli tersebut meskipun terdapat perbedaan namun pada intinya sama hanya cara penyampaiannya yang berbeda.

2.3.3 Cara memperoleh Hak atas Tanah

Terdapat 4 (empat) cara untuk memperoleh hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu:

⁴² Urip Santoso. *Op. Cit.* Hlm 89

1. Melalui penetapan pemerintah, perolehan hak atas tanah ini berasal dari tanah negara atau Hak Pengelolaannya melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak;
2. Melalui ketentuan Undang-Undang (penegasan konversi) yang berasal dari bekas tanah milik adat;
3. Dengan cara peralihan hak, terjadi dalam bentuk beralih melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, dan lelang;
4. Diperoleh melalui pemberian hak. Perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak milik yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴³

Menurut Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan, terdapat 7(tujuh) cara memperoleh hak atas tanah, yaitu:

1. Menurut hukum adat, dimana Hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui pembukaan tanah, atau timbulnya lidah tanah (aanlibbing);
2. Pemberian hak atas tanah negara, seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah yang berasal dari tanah negara melalui permohonan pemberian hak atas tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, perolehan hak atas tanah ini dengan penetapan pemerintah;
3. Penegasan konversi, seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui perubahan hak atas tanah (konversi) dari status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria;
4. Beralihnya hak atas tanah, seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui pewarisan dari pewaris;
5. Pemindahan hak atas tanah, seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah melalui pemindahan hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, atau lelang;
6. Perjanjian penggunaan tanah, seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai melalui perjanjian penggunaan tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan, perolehan Hak Guna Bangunan atau hak pakai dengan penetapan pemerintah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

⁴³ *Ibid*

7. Perubahan hak, perubahan hak ini dapat berupa peningkatan hak atas tanah, atau penurunan hak atas tanah. Peningkatan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak milik. Penurunan hak atas tanah adalah perubahan status hak atas tanah dari Hak milik menjadi hak guna bangunan.⁴⁴

Berdasarkan cara memperoleh hak atas tanah yang dijelaskan diatas dapat dilakukan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dimana disetiap peraturannya terdiri dari berbagai macam cara yang disetiap caranya dapat dilihat dari berbagai sudut pandang hukum. Peraturan tersebut terdiri Peraturan Perundang-undangan secara umum maupun secara khusus di bidang pertanahan.

2.3.4 Cara peralihan Hak atas Tanah

Seperti yang sudah dijelaskan dalam pengertian peralihan hak, peralihan Hak milik atas Tanah dibagi menjadi 2(dua) bentuk, yaitu yang pertama beralih dan yang kedua dialihkan. Adapun yang dimaksud dengan beralih yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum.

Peristiwa hukum ini yaitu meninggalnya seseorang, dimana dengan meninggalnya seseorang tersebut maka segala sesuatunya terutama Hak milik atas tanahnya akan berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik, apabila tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak milik maka ahli waris tersebut tidak memiliki hak atas kepemilikan tersebut. Prosedur dari pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak milik atas tanah ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kemudian selain itu diatur dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴⁴ *Ibid.* Hlm 90

Menurut Urip Santoso⁴⁵, yang dimaksud dengan dialihkan yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena adanya suatu perbuatan hukum. Perpindahan Hak milik atas tanah karena perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang yang dibuktikan dengan Berita Acara.

Perbuatan hukum ini ada beberapa macam, yaitu Jual Beli, menurut Pasal 1457 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang membuat pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Secara yuridis yang diperjual belikan yaitu hak atas tanah, yang bertujuan agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Selain jual beli juga terdapat hibah, yang dimaksud dengan Hibah tanah yaitu pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan dilakukan pada saat si pemberi masih hidup.⁴⁶

Hibah merupakan perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya Hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada yang diberi hibah.

Hibah diatur dalam Hukum Tanah dan menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁷

Setelah itu terdapat perbuatan hukum lelang, adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang tanah yaitu lelang atas hak tanah. Istilah lelang disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Peraturan

⁴⁵ Urip Santoso. *Op. Cit.* Hlm 92-93 (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso II)

⁴⁶ Ridwan. 2010. *Pemilikan Rakyat dan Negara atas Tanah*. Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama Republik Indonesia. Hlm 304

⁴⁷ Effendi Perangin. 1991. *Op. Cit.* Hlm 35

Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Berdasarkan penjelasan diatas cara peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih terjadi karena suatu peristiwa hukum sedangkan dialihkan yaitu berpindahnya Hak milik atas tanah dari pemegang hak kepada pihak lain melalui perbuatan hukum. Perbuatan hukum ini berupa jual beli, hibah hingga lelang yang kesemuanya itu diatur oleh undang-undang yang berlaku.

2.4 Jual Beli dan Akta di bawah tangan

2.4.1 Pengertian dan syarat sahnya Jual Beli

Jual beli mempunyai beberapa pengertian yaitu menurut Hukum Adat dan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pengertian jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli, bersifat tunai (kontan) dan nyata (kongkrit).

Pengertian jual beli menurut KUH Perdata disebutkan dalam Pasal 1457 yang berbunyi: *“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Kemudian selain terdapat dalam Pasal 1457, juga dijabarkan lagi di dalam Pasal 1458 dan Pasal 1459 KUH Perdata. Pada intinya dari ketiga Pasal tersebut dijelaskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lain membayar dengan harga-harga yang telah disepakati. Setelah harga disepakati, jual beli dianggap telah terjadi walaupun tanah tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayar. Namun, sekalipun transaksi jual beli tersebut telah terjadi, hak atas tanah itu belum berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata.

Dalam Pasal 612 KUH Perdata disebutkan bahwa *“Penyerahan kebendaan bergerak, kecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dimana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang akan menerimanya.*

Setelah itu dalam Pasal 613 KUH Perdata, disebutkan bahwa *“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan membuat sebuah akta autentik atau dibawah tangan, yang mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tersebut bagi si berutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya, atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.*

Pasal 619 KUH Perdata menambahkan bahwa *“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tidak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUH Perdata.”*

Berdasarkan penjelasan dari pasal-pasal tersebut diatas, apabila transaksi sudah terjadi, maka penyerahan hak atas tanah akan berpindah kepada pembeli setelah penyerahannya dilakukan sesuai dengan peraturan yang disebutkan diatas. Penyerahan tersebut dilakukan berdasarkan Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata yang isi dan penjelasannya dijelaskan diatas, baru setelah itu penyerahan dapat diberikan kepada pihak pembeli.

Perbuatan perjanjian jual beli terdapat syarat-syarat agar jual beli tersebut sah menurut hukum, yaitu terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan diri.
Kedua belah pihak tersebut bersepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli yang mutlak, setelah perjanjian tersebut terjadi baru setelah itu dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa akta yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
Untuk mengadakan suatu perjanjian perbuatan hukum jual beli hak atas tanah, para pihak harus memenuhi syarat dewasa

menurut hukum, sehat akal dan pikiran, dan tidak berada dibawah pengampuan.

3. Karena suatu hal tertentu.
Sesuatu yang diperjanjikan dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli.
4. Suatu sebab yang halal.
Dimana perbuatan yang dilakukan merupakan perbuatan yang tidak bertentangan dengan hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka suatu perbuatan perjanjian jual beli dikatakan sah menurut hukum apabila sudah memenuhi keempat syarat tersebut diatas. Apabila perjanjian jual beli tersebut belum memenuhi syarat diatas maka perjanjian tersebut belum sah menurut hukum.

2.4.3 Pengertian Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan merupakan akta yang sengaja dibuat guna untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat yang berwenang. Menurut Sudikno Mertokusumo⁴⁸, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian suatu pembuktian oleh para pihak yang berkepentingan.

Dalam Pasal 1874 KUH Perdata dijelaskan mengenai akta dibawah tangan ini, yaitu *yang dianggap tulisan-tulisan dibawah tangan adalah akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain sebagainya yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.*

Berdasarkan isi dari Pasal 1874 KUH Perdata juga terdapat syarat formil yang harus dipenuhi dalam akta dibawah tangan, yaitu terdiri dari:

1. Akta tersebut berbentuk tertulis atau tulisan.
2. Dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih tanpa bantuan ataupun dihadapan pejabat umum yang berwenang.
3. Akta ditandatangani oleh para pihak.
4. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo. 1998. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. Hlm 125

Selain syarat formil juga terdapat syarat materiil yang juga dipenuhi dalam akta dibawah tangan, yaitu terdiri dari:

1. Keterangan yang tercantum dalam akta dibawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan (*reschts handeling*) atau hukum (*rechts betterkking*).
2. Sengaja dibuat sebagai alat bukti.
Menurut Yahya Harahap⁴⁹, syarat akta dibawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam suatu akta.

Berdasarkan hal tersebut diatas akta dibawah tangan dalam pembuatannya harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Apabila syarat tersebut terpenuhi maka akta dibawah tangan tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum. Menurut A. Kohar⁵⁰, yang termasuk akta dibawah tangan yaitu antara lain:

1. Legalisasi, adalah suatu akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, yang diberikan kepada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Dalam legalisasi tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.
2. Waarmerken, merupakan akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani kemudian diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti dan jelas. Waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Berdasarkan penjelasan mengenai akta dibawah tangan diatas, akta dibawah tangan tidak terikat bentuk formal melainkan bebas dan dapat dibuat oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan, tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu pasti juga tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Apabila penandatanganan di akui oleh pihak yang menandatangani akta atau tidak disangkal kebenarannya maka akta

⁴⁹ M. Yahya Harahap. 2010. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 597

⁵⁰ A. Kohar. 1984. *Notaris Berkomunikasi*. Bandung: Aumni. Hlm 34

tersebut sama halnya dengan akta autentik, namun kekurangan dari akta dibawah tangan ini kemungkinan akan hilang lebih besar.

2.5 Pewaris

2.5.1 Pengertian Pewaris dan Unsur-unsur Pewarisan

Setiap seseorang yang meninggal dunia, pasti ia akan meninggalkan harta yang nantinya akan di alihkan ke penerusnya dan diurus mengenai hak-hak kewajibannya, seseorang yang meninggal ini disebut dengan pewaris. Pewaris yaitu seseorang yang telah meninggal dunia yang meninggalkan harta peninggalannya untuk dialihkan kepada ahli warisnya. Pengalihan ini dianggap telah terjadi pemindahan kekuasaan atas barang yang diwariskan tersebut.

Tentang pewaris dijelaskan dalam Pasal 171 huruf b yang menyebutkan bahwa *pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya ataupun yang telah dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.*

Menurut Eman Suparman⁵¹, pewaris adalah seseorang yang meninggal dunia, baik laik-laki maupun perempuan yang meninggalkan sejumlah harta kekayaan baik berupa hak maupun kewajiban yang harus dilaksanakan selama hidupnya, baik dengan surat wasiat maupun tanpa surat wasiat.

Menurut Wirjono Prodjodikoro⁵², pewaris adalah setiap seorang peninggal warisan atau *erflater* yang pada wafatnya meninggalkan kekayaan dan unsur ini menimbulkan persoalan, bagaimana dan sampai dimana hubungan seorang peninggal warisan dengan harta kekayaannya.

Menurut Idris Ramulyo⁵³, setiap orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan (harta kekayaan) disebut pewaris atau *erflater*, hal ini berarti syarat sebagai pewaris adalah adanya hak-hak dan/atau sejumlah kewajiban.

Berdasarkan pengertian pewaris menurut para ahli diatas yaitu terdiri dari berbagai macam pendapat yang memiliki pengertian yang

⁵¹ Urip Santoso. *Op. Cit.* Hlm 89 (untuk selanjutnya disebut Urip Santoso III)

⁵² *Ibid*

⁵³ *Ibid*

berbeda-beda. Perbedaan tersebut salah satunya ada yang berdasarkan wasiat, dan dari meninggalnya seseorang tersebut akan menimbulkan persoalan-persoalan mengenai warisan yang akan beralih kepada ahli warisnya.

Setelah itu terdapat 3 (tiga) syarat yang dapat disebut dengan unsur-unsur pewarisan, syarat-syarat tersebut terdiri dari:

1. Adanya orang yang meninggal dunia (pewaris), menurut Pasal 830 KUH Perdata pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Menurut ketentuan Pasal 874 KUH Perdata segala harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia adalah merupakan milik ahli warisnya pula, dan tidak terdapat adanya wasiat.
2. Adanya orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia (ahli waris), ahli waris yaitu seseorang yang masih hidup yang oleh hukum diberi hak untuk menerima hak dan kewajiban yang ditinggal oleh pewaris.
3. Adanya sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan), hal-hal yang dapat diwarisi dari si pewaris pada prinsipnya hanyalah hak-hak dan kewajiban dalam lapangan harta kekayaan, hak dan kewajiban tersebut berupa aktiva (sejumlah benda yang nyata ada dan atau berupa tagihan atau piutang kepada pihak ketiga selain itu juga dapat berupa hak immaterial seperti hak cipta) dan passive (sejumlah hutang pewaris yang harus dilunasi pada pihak ketiga maupun kewajiban lainnya).⁵⁴

Berdasarkan ketiga poin diatas, unsur-unsur dari pewarisan yang sangat penting dalam hal peralihan hak waris dimana terdapat adanya seseorang yang meninggal dunia, setelah itu terdapat adanya orang yang masih hidup yaitu ahli waris yang akan menerima hak dan semua kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris. Hak dan kewajiban berupa aktiva dan passive yang kesemuanya harus dilunasi oleh pihak ketiga yang menerima harta warisan tersebut dan segala kewajiban lainnya yang pernah dilakukan oleh pewaris selama masa hidupnya.

⁵⁴ H. Zaenuddin Ali. 2008. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 81

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum yang diterima ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan yaitu transaksi jual beli di bawah tangan yang menghasilkan pembuktian atas peralihan hak atas tanah itu berupa kwitansi. Tidak mendapat penomoran dalam Akta Jual Beli karena dimungkinkan saat penandatanganan kedua belah pihak tidak membayar pajak. Upaya ahli waris melakukan pencarian pihak penjual namun tidak menemukan keberadaannya begitupun keberadaan ahli waris pihak penjual. Setelah itu terkait Akta Jual Beli yang belum mendapat penomoran maka hal tersebut tidak dapat dilanjutkan lagi atau dapat dikatakan akta tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi.
2. Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan adalah bahwa ahli waris pada dasarnya tetap mendapat perlindungan hukum karena secara materiil atau dalam segi kebendaan hak dan kewajiban pewaris langsung beralih ke pihak ahli waris yang sah yang ditunjuk sebagai pemegang hak atas tanah. Penulis menggunakan perlindungan hukum represif dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan yang sebenarnya hal ini berupa pengajuan gugatan ke Pengadilan setempat, peradilan ini dapat dilakukan secara *in absentia* yaitu dilakukan tanpa kehadiran pihak tergugat.
3. Upaya yang dapat ditempuh ahli waris terhadap akibat hukum yang diterima jika peralihan hak atas tanahnya diperoleh dari jual beli di bawah tangan yaitu dengan menggunakan teori perlindungan hukum yang dijelaskan bahwa terdiri dari perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif ini dilakukan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu selanjutnya dapat ditempuh perlindungan

hukum yang bersifat represif dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat. Pihak penggugatnya ahli waris Ucok dan tergugatnya bapak Abdul Gofar. Hasil dari gugatan yang berupa putusan itu nantinya akan dijadikan dasar untuk melakukan proses balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jember.

4.2 Saran

1. Hendaknya pemerintah khususnya Kantor Pertanahan yang di dalamnya terdapat Badan Pertanahan Nasional (BPN), selaku lembaga yang mempunyai wewenang atas pengurusan balik nama sertipikat untuk lebih intens mengadakan sosialisasi mengenai pentingnya proses transaksi jual beli tanah dengan atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar dapat mengurangi adanya transaksi jual beli di bawah tangan.
2. Hendaknya masyarakat yang akan melakukan jual beli di bawah tangan harus mempunyai kuasa untuk pengurusan hal-hal yang akan terjadi di kemudian hari. Setelah itu harus dibuat pengikatan jual beli dahulu melalui PPJB dengan kuasa, sehingga dari situ pembeli bisa terlindungi dan hal ini akan berfungsi bagi pihak pembeli yang belum melakukan pembayaran pajak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru. 2010. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona sebagai Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Dyah Ochtorina Susanti. dan Aan Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 1989. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Eman Suparman. 2005. *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*. Bandung: Refika Aditama.
- Henny Tanuwidjaja. 2012. *Hukum Waris Menurut BW*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Hilman Hadikusuma. 2009. *Hukum Waris Adat*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Imam Prayoga Suryodibroto dan Djoko Prakoso. 1987. *Surat Berharga Alat Pembayaran Didalam Masyarakat Modern*. Jakarta: P.T. Bina Aksara.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Irene Eka Sihombing. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Juswito Satrio. 1992. *Hukum Waris*. Bandung: Alumni.
- M. Yahya Harahap. 2010. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Maman Suparman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Prenada media Group.
- Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Pipin Syarifin. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Pitlo, A. 1986. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*. Jakarta: Intermassa.
- R. Soeroso. 2011. *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ridwan. 2010. *Pemilikan Rakyat dan Negara atas Tanah*. Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama Republik Indonesia.
- Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hlm 53
- Sinta Kencana. 2012. *Kajian Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Ahli Waris dalam Bentuk Pembagian Harta Warisan tanpa sepengetahuan Pewari*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Suryakencana. Cianjur.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Sudargo. 2002. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sudarsono. 1994. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo. 1998. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sumaryono. 2009. *Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Urip Santoso. 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____.2012. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Undang-Undang

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ketiga

Undang – Undang Nomor 36 tahun 1999 ayat 1 tentang Hak Asasi Manusia

Undang – Undang Pokok Agraria Pasal 20 ayat (2) tentang Hak milik yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Buku II tentang Benda dan Waris

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Jurnal

Urip Santoso, 2015 - *Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Reklamasi Pantai*, di <https://journal.ugm.ac.id/jmh/article/viem/15886>

[Diakses pada Sabtu. 3 November 2018, pukul 09.20 WIB.]

Prancisca Romana Dwi Hastuti. 2015. *Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen* (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Di Surakarta). Tesis. Jurnal Repertorium, di

<https://www.neliti.com/publications/213126>

[Diakses pada Senin, 4 Februari 2019, pukul 07.15 WIB]

LAMPIRAN

Hasil wawancara dengan pihak ahli waris dari pihak pembeli:

Pewawancara (*interviewer*) mengajukan pertanyaan kepada terwawancara (*interviewee*) bagaimana awal mula permasalahan ini terjadi?

Terwawancara: Bapak saya yaitu bapak Simbolon memiliki sebidang tanah dan di atasnya berdiri sebuah rumah yang menjadi tempat tinggal dari bapak dan ibu saya. Sebelum bapak meninggal, beliau berpesan kepada saya yaitu yang merupakan anak kedua. Setelah meninggal dunianya bapak saya disuruh segera melakukan proses balik nama sertifikat tanah. Pertama kali melangkah yaitu mencari informasi keberadaan pihak yang menjual tanah tersebut dimana pihak penjual ini bernama Abdul Gofar yang merupakan Personil Prajurit Tentara Nasional Indonesia (TNI) Angkatan Darat Komando Daerah Militer (Kodam) V Brawijaya dengan pangkat Sertu (Sersan Satu).

Namun dalam pencarian tersebut saya tidak menemukan keberadaan pihak penjual dan keluarganya. Pada saat itu ia melakukan proses pencarian pihak penjual yang diarahkan untuk ke Kodam Malang hingga Dinas Kependudukan Banyuwangi bapak Abdul Gofar yang awalnya merupakan tentara Kodam kemudian berhenti melepas jabatannya untuk menyalonkan sebagai Kepala Desa di Banyuwangi.

Dari sinilah proses balik nama timbul permasalahan karena alamat terakhir dari bapak Abdul Gofar sudah tidak terlacak. Selain itu kondisi ini terjadi karena pada saat transaksi jual beli tanah kedua belah pihak berlandaskan atas kepercayaan dan proses jual beli tersebut hanya menggunakan bukti kwitansi bermaterai saja dan seorang saksi yang tidak memiliki jabatan

apa-apa, namun semua pihak tersebut sudah meninggal dunia. Proses pembuatan Akta Jual Beli dari bapak Abdul Gofar selaku pihak penjual ke bapak saya juga mengalami permasalahan karena saat notaris yang sudah mereka tunjuk sudah membuat Akta Jual Beli kemudian diserahkan kepada kedua belah pihak untuk ditandatangani setelah di tandatangi di kembalikan lagi kepada notaris untuk mendapat nomor register. Namun pada saat itu kedua belah pihak tidak mengembalikan Akta tersebut kepada Notaris sehingga hingga saat ini Akta Jual Beli tersebut belum mendapat penomorasi.

Pewawancara (*interviewer*) mengajukan pertanyaan kepada terwawancara (*interviewee*) apa upaya yang dilakukan bapak saat itu?

Terwawancara: Langkah selanjutnya saya mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Jember untuk mendapatkan kepastian hukum dari proses sertifikasi tanah yang selama ini terjadi permasalahan. Tetapi setelah proses sidang 2 (dua) kali permohonannya saya cabut, karena saya pada saat itu tidak mengetahui banyak tentang hukum jadi pada sidang ke 2 (dua) saya mengajukan permohonan penetapan bukan permohonan gugatan perdata, karena menurut hakim yang benar yaitu mengajukan gugatan perdata.

Pewawancara (*interviewer*) mengajukan pertanyaan kepada terwawancara (*interviewee*) selanjutnya apa yang dilakukan bapak untuk saat ini?

Terwawancara: Untuk saat ini saya masih menunggu titik terang, belum mengajukan gugatan lagi karena bingung mau memulai dari mana.

SILVERHORSE KWITANSI

Kwitansi No. _____

Sudah terima dari : *Bp. J. Sembalon*
Alamat : *Kab. Kalisat Jember*
Jumlah uang (uang) : *Tiga juta lima ratus ribu rupiah*
Buat pembayaran : *Jual beli tanah Kepriy no BA-86*
Kel Mungli. Kec Kaliwates
Jember - 9-2-1999.

Terbilang Rp. *3.500.000*

Dit. yotak.





SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

N a m a : DUL GOFAR
Pangkat : SERSAN KEPALA
Jabatan : BA TER REM 083/BDJ
Kesatuan : KOREM 083/BDJ MALANG

selanjutnya disebut pihak - I

telah menjual sebidang tanah kapling Dam V/Brw yang berada di Kel - Mangli / Kaliwates / Jember dengan Nomor Sertifikat : BA 86 seharga Rp. 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada

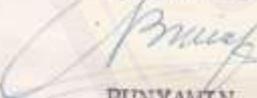
N a m a : SIMBOLON
Pekerjaan : KARYAWAN PTPT SEMPOL
Alamat : Ds. Sempol / Klambang / Bondowoso

selanjutnya disebut pihak - II

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan apabila dikemudian hari ternyata palsu, maka saya sanggup dituntut sesuai hukum yang berlaku.

Malang, 10 Pebruari 1999

Saksi - I


BUNYAMIN

SERKA NRP 491755

Yang menyatakan


DUL GOFAR

SERKA NRP 491777

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



EALINAR

BUKU TANAH

HAK MILIK No. 431



PROPINSI : JAWA - TIMUR

KABUPATEN/KOTAMADYA : JEMBER

KECAMATAN : KALIWATES

DESA/KELURAHAN : MANGLI

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

JEMBER

DAFTAR ISI 208
No. 7347 /19.96

DAFTAR ISI 307
No. 11.181 /19.96

12.34.41.01.1.00431

<p>a) HAK MILIK</p> <p>No. <u>131</u></p> <p>Desa Kolurahan Mangli</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK</p> <p>MUCHAMMAD JAWOON MASTO <u>14/5/96</u></p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL</p>	
<p>c) ASAL PERSIL</p> <p>1. Konversi _____</p> <p>2. Pemberian hak _____</p> <p>3. Pemisahan HM. no. 543/Mangli</p> <p>4. Penggabungan _____</p>	<p>g) PEMBUKUAN</p> <p style="text-align: center;">Jember Tgl. <u>15-7-1996</u></p> <p style="text-align: center;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember</p> <p style="text-align: center;">ttd</p> <p style="text-align: center;"><u>Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO</u> NIP 010 048 502</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN _____</p> <p>Uang pemasukan/biaya administrasi _____</p> <p>Lamanya hak berlaku _____</p> <p>Berakhirnya hak _____</p> <p>Tgl. _____</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT</p> <p style="text-align: center;">Jember Tgl. <u>15-7-1996</u></p> <p style="text-align: center;">Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jember</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><u>Drs. SUWARDI HENDRO MARTONO</u> NIP 010 040 502</p>
<p>e) <u>SURAT UKUR</u> <u>GAMBAR SITUASI</u></p> <p>Tgl. <u>10-5-1996.</u></p> <p>No. <u>2225/1996.</u></p> <p>Luas <u>140 M2.</u></p>	<p>i) PENUNJUK : Pemisahan dari Hak Milik no. 543/Mangli 208/1909/1995. Gambar Situasi tgl. 1-3-1995 no. 1221/ 1995. Luas: ± 140m2 seb. dari Luas: 103.188m2. Di. 301 no. 702/II/1996.</p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Digital Repository Universitas Jember

Halaman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>Akta Hibah FPAT Raden Soegiarto di Daft. Isian 307 Jember tgl. 12-3-1996 no. 61/71.01/ III/1996. Di. 301 no. 783/III/ 1996.</p>	<p>Tgl. 15-7-1996 -No. 11182/96 Daft. Isian 208 No. 7348/96</p>	<p>ABDUL GOFAR</p>	<p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER <i>[Signature]</i> Drs. SUWADI HENDRO MANTONO NIP. 010 048 502</p>
<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p>	<p><i>[Signature]</i></p>		

12.34.71.01.1.00431

BA-86

2225/96

Nomor hak : M/96

SURAT UKUR
GAMBAR SITUASI

Nomor : 2225 / 19.96.

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Timur.

Kabupaten/Kotamedya : Jember.

Kecamatan : Kalivates.

Desa/Kelurahan : Mangli.

Peta : Peta Situasi.

Lembar : 1 Kotak : d / 7. Nomor Pendaftaran :

Keadaan Tanah : Pekarangan kosong.



Tanda-tanda batas : Tugu-tugu : I, II, III, IV ; Berdiri ditengah-tengah batas.
(Memenuhi P. M.A. 8 / 1961).

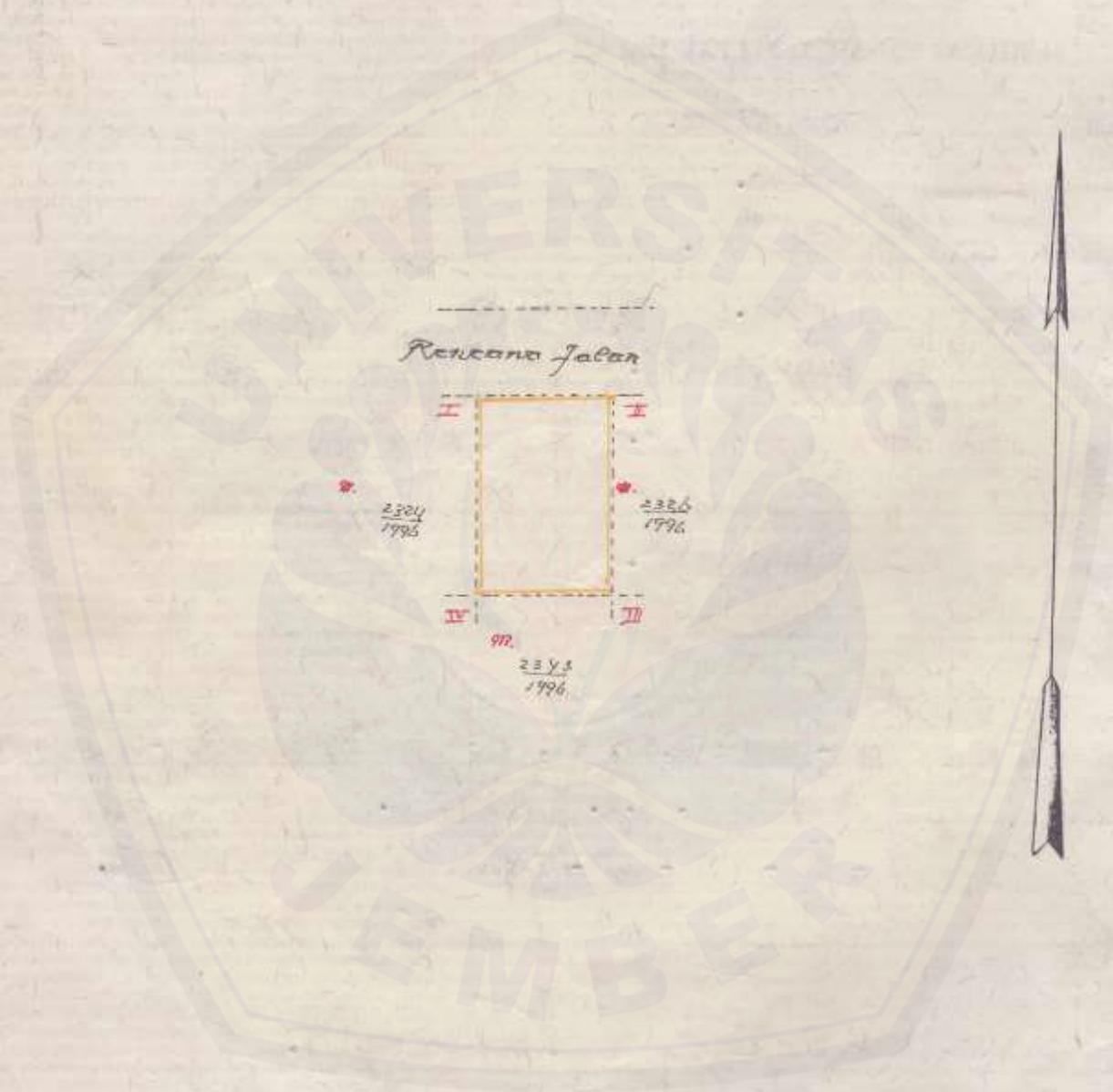
I - II - III - IV - I : Batas tidak kelihatan.

Luas : 140 M2 (Seratus empatpuluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Oleh Ir. Suhardi.

Pemohon : ABDUL GOPAR.

PERBANDINGAN 1 : 500



PENJELASAN : batas tanah ini



PENGADILAN NEGERI JEMBER
Jl. Kalimantan No.3
Jember

Nomor :06/IKH/PDT/03/2018/PN.Jmr

SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN SEBAGAI KUASA INSIDENTIL

Yang bertanda tangan di bawah ini kami : R. Hariyanto, S.H, Panitera Muda Hukum pada Kantor Pengadilan Negeri Jember, dengan ini menerangkan bahwa :

Yang bertandatangan di bawah ini kami :

Nama : UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Alamat : Dsn. Talang Babatan RT.05 RW.12 Kel. Jenggawah, Kec. Jenggawah, Kabupaten Jember

Dengan ini saya mengajukan surat permohonan ijin khusus untuk bertindak sebagai Kuasa Insidentil dalam melakukan Perbuatan Hukum dan Upaya Hukum di Pengadilan Negeri Jember , bagi orang:

Nama : SITI SALMA NAINGGOLAN, DKK

Pekerjaan Pokok : Mengurus Rumah Tangga

Alamat Rumah/Kantor : Jl. Arowana, Gebang Waru, RT.01 RW.07, Kel. Kebonagung, Kec. Kaliwates, Kab. Jember

Berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal : 22 Maret 2018

27 Maret 2017
An. Panitera
Panitera Muda Hukum

R. Hariyanto, S.H.
NIP: 195910011982031 006

PENETAPAN
NOMOR :06/Pen.IjinKhusus/2018/PN.Jmr

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Kami Ketua Pengadilan Negeri Jember ;

Telah membaca surat tanggal 22 Maret 2018 dari : UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON, yang beralamat di Dsn. Talang Babatan RT.05 RW.12 Kel. Jenggawah, Kec. Jenggawah, Kabupaten Jember. Tentang Permohonan dapatnya diberi ijin khusus beracara di Pengadilan Negeri Jember, bertindak sebagai kuasa dari SITI SALMA NAINGGOLAN dan JOGOR PENGIHUTAN SIMBOLON yang beralamat di Perum Kodam V Brawijaya BA 86 RT.04 RW.01 Kel. Mangli Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember;

Sebagai Pemohon Penggantian Akta Jual Beli;

Telah membaca Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2018;

Telah membaca Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Mangli Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, tanggal 26 Maret 2018 Nomor : 470//260/01.2001/2018, yang menerangkan bahwa UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON adalah saudara kandung dan anak kandung dari SITI SALMA NAINGGOLAN dan JOGOR PENGIHUTAN SIMBOLON;

Menimbang, bahwa dari surat Keterangan tersebut diatas, diketemukan fakta-fakta bahwa UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON adalah saudara kandung dan anak kandung dari SITI SALMA NAINGGOLAN dan JOGOR PENGIHUTAN SIMBOLON;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan Pemohon tersebut beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karenanya dapat dikabulkan ;

Mengingat akan Undang-undang serta Peraturan-peraturan Hukum lain yang bersangkutan ;

MENETAPKAN :

Mengabulkan permohonan Pemohon ;

Memberi ijin kepada UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON tersebut untuk beracara di Pengadilan Negeri Jember bertindak sebagai kuasa dari : SITI SALMA NAINGGOLAN dan JOGOR PENGIHUTAN SIMBOLON, sebagai Pemohon Penggantian Akta Jual Beli;

DITETAPKAN DI : JEMBER.
PADA TANGGAL : 27 Maret 2018.

Pih. KETUA PENGADILAN NEGERI JEMBER



SLAMET BUDIONO, S.H.,M.H
NIP: 197806202001121001

SURAT KETERANGAN AHLI WARIS

Yang bertandatangan di bawah ini, kami ahli waris dari almarhum ; JOHANES SIMBOLON menerangkan dengan sebenarnya dan sanggup diangkat sumpah bahwa tempat tinggalnya terlahir di Perum Kodam V Brawijaya BA 86 RT.004 RW.001 Kelurahan Mangli kecamatan kaliwates Kabupaten Jember.

Selanjutnya di sebut PEWARIS

Almarhum JOHANES SIMBOLON Telah Meninggal Dunia Pada Hari Selasa Tanggal 16 Januari 2018 di Perum Kodam V Brawijaya BA 86 RT.004 RW.001 Kelurahan Mangli kecamatan kaliwates Kabupaten Jember. Sebagai Tempat Terakhirnya.

Semasa Hidup Almarhum JOHANES SIMBOLON Kawin Sah Dengan Seorang perempuan bernama SITI SALMA NAINGGOLAN sampai saat ini yang bersangkutan masih hidup. Dari perkawinan tersebut telah dilahirkan sebanyak 2 (dua) orang anak yang masih hidup, masing masing bernama :

1. JOGOR PANGIHUTAN SIMBOLON , SP Lahir Banyuwangi 30-05-1982 Alamat Dusun Kalirejo RT.04 RW.02 kelurahan Tulungrejo Kecamatan Glenmore Kabupaten Banyuwangi
2. UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON Lahir Banyuwangi 25-03-1987 Alamat Dusun Talang Babatan RT.005 RW.012 Kel jenggwah Kec Jenggwah kab Jember

Bahwa Diluar Ahli Waris tersebut diatas tidak ada lagi Ahli Waris yang lain dan pada saat Surat keterangan dibuat ahli waris tersebut benar benar masih hidup. Surat keterangan ahli Waris ini sekiranya dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Demikian kami tersebut diatas adalah betul-betul Ahli Waris yang sah dari almarhum : JOHANES SIMBOLON . apabila dalam pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris ini terdapat pihak-Pihak yang dirugikan maka kami Ahli Waris tersebut di atas bersedia Menerima Sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanpa melibatkan pejabat berwenang.

Jember 20 Februari 2018

Saksi-Saksi Ahli Waris

1. SHELICHIN S W 1. SITI SALMA NAINGGOLAN

2. SUKARNO 2. JOGOR PANGIHUTAN SIMBOLON
3. UCOK MARIHOT TUA SIMBOLON

1. 6000
2. 6000
3. 6000

07/02/2018
Lurah Mangli
PEMERINTAH KABUPATEN KALIWATES
KECAMATAN KALIWATES
NIP. 1965 0908 199003 1 012

Camat kaliwates
PEMERINTAH KABUPATEN KALIWATES
JEMBER

BAMBANG SAPUTRO, SH, M.Si
Pembina Tk. I
NIP. 19740713 199311 1 003

1. Telah di Register di Kec. Kaliwates
Nomor : 640/1.39.../35.09.01/ 2018
Tel : 26 FEB 2018

AKTA JUAL BELI

No : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, tanggal (.....)
bulan tahun (.....)

hadir dihadapan saya

yang berdasarkan Surat Keputusan

. tanggal nomor
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja
. dan berkantor di

. dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

1. Tuan DUL GOPAR, Pangkat Seren Kepala, Jabatan BA TBR RSM
083/BDJ, Kesetuan KOREM 083/BDJ Malang,

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor yang dilampirkan pada akta ini. -----

berdasarkan alat-alat bukti berupa : -----

• Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun: -----

Nomor -----

terletak di : -----

- Propinsi : **Jawa Timur.**
- Kabupaten/Kotamadya : **Jember.**
- Kecamatan : **Keliwates.**
- Desa/Kelurahan : **Mangli.**
- Jalan :



Jual beli ini meliputi pula : -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga
Rp. **3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah)** -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban pihak kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.-----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
• tanggal
Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

-
-
-
-

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

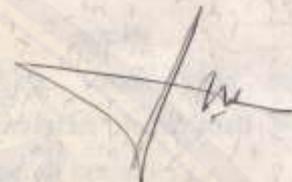


Pihak Pertama



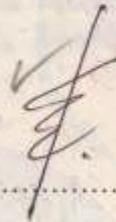
Tn. DUL GOPAR.

Pihak Kedua



SIMBOLON.

Persetujuan



Saksi

Saksi

Tn. JOKO UMBARYANTO.

Nn. HESTI WINGSIH.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

DIXAH ARYANI PERMANA SARI, SH.