



SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS
BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG
LAINNYA**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No.
27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)**

*JURIDICAL ANALYSIS OF TREASURE HERITAGE SALES IN THE FORM
OF LAND WITHOUT AGREEMENT LAWFUL HEIRS
(Case Study Decision Court of Blitar Number 27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)*

Oleh :

NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS
BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG
LAINNYA**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No.
27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)**

*JURIDICAL ANALYSIS OF TREASURE HERITAGE SALES IN THE FORM
OF LAND WITHOUT AGREEMENT LAWFUL HEIRS
(Case Study Decision Court of Blitar Number 27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)*

Oleh :

NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

Motto

*Bersikaplah kukuh seperti batu karang yang tidak putus-putus-nya dipukul ombak.
Ia tidak saja tetap berdiri kukuh, bahkan ia menenteramkan amarah ombak dan
gelombang itu.¹*

¹ Marcus Aurelius diambil dari <http://sikappositif.com/search/a/marcus+aurelius> diakses tgl 20 Agustus 2014.

PERSEMBAHAN

Dengan penuh rasa hormat dan bangga, saya persembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orangtua tercinta, I Wayan Eka Putra dan Ni Wayan Wiasih yang tidak henti-hentinya memberikan kasih sayang dan doa demi kelancaran skripsi ini;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember;
3. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Buat semua keluarga besarku, terima kasih doa dan dukungannya;

PRASYARAT GELAR

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS
BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG
LAINNYA**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No.
27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2014

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 24 SEPTEMBER 2014**

**Oleh :
Pembimbing**

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

NIP: 196312011989021001

Pembantu Pembimbing

EMI ZULAIKA, S.H., M.H.

NIP:197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS
BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG
LAINNYA**

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No.
27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)**

Oleh :

NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

MARDI HANDONO, S.H., M.H.

EMI ZULAIKA, S.H., M.H.

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. WIDODO EKATHAHJANA, S.H., M.Hum.

NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 06 (Enam)

Bulan : Oktober

Tahun : 2014 (Dua Ribu Empat Belas)

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua Dosen Penguji

Sekretaris Dosen Penguji

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

Dr. DYAH OCHTORINA SUSANTI, S.H., M.Hum. NIP:
198010262008122001

Anggota Penguji

Dosen Anggota Penguji 1

MARDI HANDONO, S.H., M.H. :
NIP: 196312011989021001

Dosen Anggota Penguji 2

EMI ZULAIKA, S.H., M.H. :
NIP:197703022000122001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul : **ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAINNYA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 27/Pdt.G./2013/PN.Blit.)** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Dengan demikian ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 06 Oktober 2014

Yang menyatakan,

NI MADE EKA YANTI PURNAWAN

NIM : 100710101057

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat dan Hidayah-Nya sehingga skripsi dengan judul: **ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAINNYA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 27/Pdt.G./2013/PN.Blt.)** dapat diselesaikan dengan tepat waktu.

Penyusunan skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dari semua pihak. Adapun ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan kepada:

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H. selaku Pembimbing skripsi yang senantiasa memberikan solusi dengan ramah dan sabar serta telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan demi kesempurnaan skripsi ini;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H. selaku Pembantu Pembimbing skripsi yang dengan telaten memberikan bimbingan dalam bentuk masukan dan dengan sabar serta senyuman yang menyemangati saya untuk menyelesaikan skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Ketua Penguji Skripsi yang saya hormati, yang telah memberikan saran dan kritik bagi skripsi ini sehingga dapat lebih baik lagi;
4. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Penguji Skripsi yang saya hormati, yang telah memberikan saran dan kritik bagi skripsi ini sehingga dapat lebih baik lagi;
5. Bapak. Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.Hum. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang penuh kasih, keiklasan dan kesabaran sehingga tidak mengenal letih dalam memberikan ilmu serta mendidik kami;

7. Ayahku I Wayan Eka Putra yang telah memberiku doa yang sangat tulus, motivasi yang sangat luas serta segala jerih payah yang dilakukan untukku selama ini dengan pengorbanan yang begitu besar sehingga saya bisa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ibuku Ni Wayan Wiasih yang telah memberiku doa dalam setiap langkahku, motivasi dan selalu mendorong semangatku untuk menyelesaikan skripsi ini;
9. Kakakku Putu Eka Wati Purnawan serta adikku Komang Adi Astiti Purnawan dan Ketut Wiweka Ari Purnawan yang saya sayangi dan cintai;
10. Teman yang baik sekaligus sahabat Lely, Merta, Imas, Ela, Putu, Novel, Novan, Taufik, Yosie, Mitta, Munir, Eko, Riza, Intan yang seperjuangan dalam menyelesaikan skripsi ini, terima kasih atas semangat yang mendorongku untuk menyelesaikan skripsi ini;
11. Teman-teman yang selalu memberiku keceriaan dan semangat, Oxzy, Icha, Yusi, Iwan, Fandi, Pras, Riska, Sulis, Siti Laily, Yogi, Brian, Kanty, Faris, Adam, Aji, Babul, Bayyin, Putri, Tata, Angga, Mas Nowo, Hendra, Prasetya, Mbak Deny, Mbak Retno, Mas Vreza, dan semua teman-temanku yang tidak bisa saya sebutkan semuanya;

Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, khususnya bagi seluruh mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, Amin.

Jember, 06 Oktober 2014

Penulis

RINGKASAN

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat, bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu, tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa di antara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah. Sengketa yang berkenaan dengan tanah dapat terjadi antar individu atau antar individu dengan hukum yang disengketakan beraneka ragam, baik yang menyangkut data fisik tanahnya, data yuridisnya atau karena perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah. Sengketa data fisik suatu bidang tanah dapat mengenai letak, batas atau luasnya sedangkan sengketa data yuridis lebih condong mengenai status hukum (hak atas tanah), pemegang hak, atau hak-hak pihak lain yang mungkin membebaninya.

Sengketa tentang perbuatan hukum dapat berupa perbuatan hukum yang menciptakan hak, pembebanan haknya dengan hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, pemindahan hak, perpanjangan jangka waktu hak, pembaharuan hak, pembebasan hak apabila bidang tanah tersebut diperlukan pihak lain namun tidak dapat diperoleh dengan pemindahan hak, pembatalan hak, pencabutan hak, serta pemberian surat tanda bukti hak atas tanah. Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Dalam hal ini gugatan yang diajukan oleh pihak penggugat atas nama Sutrisno yang bersama dengan kuasa hukumnya menggugat para tergugat dari ahli waris Alm. Mariyatun yang berjumlah 12 ahli waris yang terdiri atas anak-anak dan cucu-cucu.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis akan membahas dan mengkajinya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **“ANALISIS YURIDIS MENGENAI PENJUALAN HARTA WARIS BERUPA TANAH TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAINNYA”**

Rumusan masalah meliputi 2 (dua) hal yaitu: pertama, Apakah penjualan harta warisan berupa tanah adalah sah tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya; kedua, Apakah pertimbangan Hakim dalam mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian jual beli yang sah. Tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui mengetahui dan memahami keabsahan penjualan harta warisan berupa tanah adalah sah tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Penulisan skripsi ini tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif yang berarti penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku dengan pendekatan masalah melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum kemudian dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Hasil penulisan atau kesimpulan skripsi ini yaitu: Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan tersebut pada awalnya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Blitar No. 27/Pdt.G./2013/PN.Blt. Gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat mengajukan bantahan atau keberatan atau sangkalannya yang pada Pokoknya Para Tergugat tidak mengakui adanya Jual Beli Tanah Objek Sengketa, kecuali Tergugat VII yang tidak membantah dan mengakui adanya Jual Beli Tanah Objek Sengketa tersebut. Jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat VII telah dihadiri dan disetujui oleh Para Tergugat namun Para Tergugat mengajukan bantahan atau keberatan atau sangkalannya terhadap Jual Beli tanah tersebut dan jual beli tersebut oleh Penggugat dan Tergugat VII sudah dilaporkan kepada Kepala Desa Kanigoro, serta tanah objek jual beli sudah dikuasai oleh Penggugat secara berturut-turut sampai sekarang dan tidak ada gangguan. Sehingga jual beli tersebut telah sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Pertimbangan Hakim berdasarkan alat bukti dari para pihak dan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan mengenai Jual Beli Tanah Objek Sengketa yang dari saat selesai jual beli sampai dengan sekarang tanah itu dikuasai dan digarap oleh Sutrisno, saat ini ternyata ada keberatan dari Para Tergugat kecuali Tergugat VII mengenai jual beli tersebut, sehingga saat akan dilakukan proses peralihan hak tanah itu menemui halangan. Berdasarkan Pertimbangan Hakim, Penggugat dapat membuktikan bahwa Perjanjian Jual Beli antara Penggugat (Sutrisno) dengan Tergugat VII (Siti Markamah) adalah Perjanjian Jual Beli Yang Sah Demi Hukum, sehingga dengan demikian Penggugat adalah Pemilik dari Tanah Objek Sengketa, karena Penggugat telah memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik sehingga hukum memberikan perlindungan kepada Pembeli beriktikad baik yang telah mengikuti aturan hukum dan perundangan yang berlaku.

Saran-saran yang dapat diberikan agar supaya tidak terjadi sengketa atas penjualan tanah dikemudian hari maka apabila tanah waris itu akan dijual, maka seluruh ahli waris harus hadir dan memberikan persetujuan. Apabila jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Sehingga apabila seluruh ahli waris hadir dan memberikan persetujuan maka tidak adanya celah bagi ahli waris untuk melakukan sangkalan atau keberatan terhadap Jual Beli Tanah yang telah dilakukan. Untuk menyelesaikan suatu sengketa di Indonesia pada prinsipnya memerlukan bentuk penyelesaian sengketa dengan menggunakan lembaga mediasi adalah merupakan terjemahan dari karakter budaya bangsa Indonesia yang selalu mengedepankan semangat kooperatif. Semangat kooperatif sudah mengakar sehingga nuansa musyawarah selalu dihadirkan dalam setiap upaya menyelesaikan setiap sengketa dalam masyarakat melalui upaya musyawarah untuk mencapai mufakat.

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
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 UJIAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
HALAMAN LAMPIRAN	xvi
BAB.1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	7

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	8
1.5 Analisis Bahan Hukum	9
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Hukum Waris	10
2.1.1 Pengertian Hukum Waris	10
2.1.2 Pengertian Pewaris	11
2.1.3 Golongan Ahli Waris	12
2.1.4 Harta Warisan	13
2.2 Perjanjian	14
2.2.1 Pengertian Perjanjian	14
2.2.2 Syarat Sahnya Perjanjian	16
2.3 Jual Beli	27
2.3.1 Pengertian Jual Beli	27
2.3.2 Syarat-syarat Jual Beli	28
BAB 3. PEMBAHASAN	30
3.1 Penjualan Harta Warisan Berupa Tanah tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya	30
3.2 Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Gugatan Penggugat dan Menyatakan Bahwa Perjanjian Jual Beli tersebut merupakan Perjanjian Jual Beli yang Sah	40
BAB 4. PENUTUP	61
4.1 Kesimpulan	61
4.2 Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

LAMPIRAN

- 1. Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor. 27/Pdt.G./2013/PN.Blt.**