

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA  
PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN**

**SKRIPSI**

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan  
Tugas Akhir Mahasiswa**

**Oleh:**

**NASYA AZANI YUSUF  
2006200323**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2024**



# FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjabah surat ini agar disebutkan  
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata -1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **20 September 2024**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang :

### MENETAPKAN

**NAMA** : **NASYA AZANI YUSUF**  
**NPM** : **2006200323**  
**PRODI / BAGIAN** : **HUKUM/HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI** : **AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN**

Dinyatakan : ( **A-** ) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Sangat Baik**  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (SH)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**

### PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum

NIDN : 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H

NIDN : 013047901

Anggota Penguji :

1. **Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H**
2. **Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.KN**
3. **RIZKA SYAFRIANA, S.H.M.Kn**

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar diikutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **20 September 2024**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

**Nama** : NASYA AZANI YUSUF  
**NPM** : 2006200323  
**Prodi/Bagian** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**Judul Skripsi** : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN


**Penguji** :


1. Dr. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H	NIDN. 0004127204
2. Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,C.N.,M.KN	NIDN. 0103057201
3. RIZKA SYAFRIANA, S.H.M.Kn	NIDN. 8830590019

**Lulus, dengan nilai A-, Predikat Sangat Baik**

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (SH)**.

**PANITIA UJIAN**  
Ketua Sekretaris

  
**Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.**  
NIDN. 0122087502


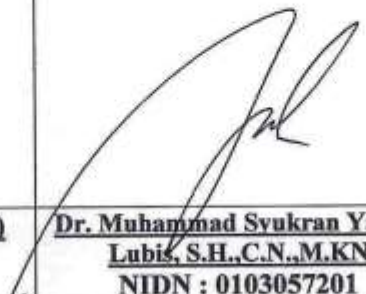

  
**Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H.,M.H**  
NIDN. 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

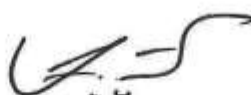
Judul : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA  
PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN  
Nama : NASYA AZANI YUSUF  
NPM : 2006200323  
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 20 September 2024.**

Dosen Penguji

		
<b><u>(Dr. Rachmad Abduh, S.H., M.H)</u></b> NIDN : 0004127204	<b><u>Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.KN</u></b> NIDN : 0103057201	<b><u>(RIZKA SYAFRIANA, S.H.M.Kn)</u></b> NIDN : 8830590019

**Disahkan Oleh :**  
**Dekan Fakultas Hukum UMSU**



**Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN : 012287502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
<https://umsu.ac.id> [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Elle menjawab surat ini agar diterbitkan  
Honor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi :

NAMA : NASYA AZANI YUSUF  
NPM : 2006200323  
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA  
JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN  
PENDAFTARAN : TANGGAL 13 SEPTEMBER 2024

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar :

### SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui  
DEKAN FAKULTAS HUKUM PEMBIMBING

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum  
NIDN. 0122087502

RIZKA SYAFRIANA, S.H.M.Kn  
NIDN. 8830590019



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar diberikan  
Honor dan tangganya

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Jurnal :

Nama : NASYA AZANI YUSUF  
NPM : 2006200323  
Prodi/Bagian : HUKUM / HUKUM PERDATA  
Judul skripsi : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN  
TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN  
Dosen Pembimbing : RIZKA SYAFRIANA, S.H.M.Kn  
(NIDN. 8830590019)

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 10 Agustus 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.M.Hum.  
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H  
NIDN. 0118047901



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Siapa menjawab surat ini agar direvisikan  
kembali dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA : NASYA AZANI YUSUF**  
**NPM : 2006200323**  
**PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA  
PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi**

**Medan, 12 September 2024**

**Pembimbing**

**(RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn)**

**NIDN: 8830590019**

**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**  
Cerdas | Berprestasi

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK.Pp/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



[fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Siapa menjawab surat ini agar diberikan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI**

**NAMA** : NASYA AZANI YUSUF  
**NPM** : 2006200323  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM/ HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN  
**PEMBIMBING** : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
2 februari 2024	Pengajuan judul	t
12 februari 2024	Bimbingan Proposal Skripsi I	t
26 februari 2024	Bimbingan Proposal skripsi II	t
15 maret 2024	Bimbingan Proposal skripsi III / Acc	t
27 mei 2024	Bimbingan Rumusan Masalah + Judul	t
10 Agustus 2024	Bimbingan Skripsi I	t
27 Agustus 2024	Bimbingan skripsi II	t
10 September 2024	Bedah Buku	t
12 September 2024	Acc untuk disidangkan	t

Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)  
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn)  
NIDN: 8830590019





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003  
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id) 📘 [umsumedan](#) 📷 [umsumedan](#) 🐦 [umsumedan](#) 📺 [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disertai Nomor dan tanggalnya

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

**NAMA** : NASYA AZANI YUSUF  
**NPM** : 2006200323  
**PRODI/BAGIAN** : HUKUM / HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari Skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan 13 September 2024

Saya yang menyatakan,



**NASYA AZANI YUSUF**  
**NPM. 2006200323**

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah rabbil'alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan yang Maha Esa, yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-nya kepada hambanya serta telah memberikan nikmat dan petunjuknya kepada penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini, yang merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat beriringkan salam tak lupa penulis berikan kepada junjungan umat Nabi Muhammad SAW yang telah memberikan jalan dan menuntun umatnya dari masa yang gelap menuju masa yang berilmu pengetahuan dan disinari oleh nur seperti saat sekarang ini.

Dengan pengetahuan dan pengalaman yang sudah didapatkan oleh penulis selama menempuh perkuliahan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Adanya Persetujuan Dari Ahli Waris Lain”

Penulis ingin mengucapkan Terima kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua Orang Tua terhebat di dunia yaitu Mama Muzanna Astri dan Ayah Rudy Iskandar atas limpahan kasih sayang, cinta, perlindungan, pengorbanan, perjuangan, pengajaran dan doa-doa yang senantiasa dipanjatkan demi kesuksesan penulis. Sungguh tidak ada balasan yang bisa melunaskan semua yang telah diberikan dan hanya surga yang pantas menjadi ganjarannya. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada kakak Sabrina Aevilia Rayastri dan Nenek Zanzibar yang telah memberikan bantuan dan motivasi.

Pada kesempatan ini pula, penulis mengucapkan terima kasih penulis kepada para pihak yang telah membantu baik dari segi materil ataupun moril. Dengan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan dan segala fasilitas yang telah diberikan, selama saya mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Sarjana ini.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H. M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan Program Sarjana ini.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H.. selaku Kepala Bagian Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah memberikan masukan, petunjuk dan arahan sejak tahap penyusunan proposal, seminar proposal sampai selesainya penulisan skripsi ini.
6. Ibu Rizka Syafriana, S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing yang dengan perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, petunjuk dan saran sejak awal penyusunan skripsi hingga selesainya penulisan skripsi ini.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas jasa mereka yang selama ini telah memberikan ilmu

pengetahuan dan mendidik penulis melalui perkuliahan sehingga dapat menyelesaikan studi ini.

8. Seluruh Pegawai/Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kelancaran proses administrasi selama penulis melaksanakan pendidikan Program Sarjana penulis.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Rekan-rekan seperjuangan penulis selama masa perkuliahan yang telah memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini serta telah menjadi pendengar keluh kesah penulis.

Pada akhirnya, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada diri penulis sendiri yang selama ini telah berjuang untuk meraih segala mimpi-mimpi yang telah dicita-citakan. Penulis tidak dapat berdiri seperti ini tanpa bantuan dari segala pihak yang terlibat di dalam hidup penulis. Penulis akan terus berusaha untuk menjadi lebih baik dan mampu menjadi orang yang bermanfaat untuk di masa sekarang dan di masa depan.

Penulis menyadari bahwa di dalam penyusunan skripsi ini sangat banyak mengalami kesulitan-kesulitan dan hambatan, namun berkat bimbingan, arahan, bantuan serta dukungan dari berbagai pihak, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kelemahan serta kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya suatu masukan, saran serta bimbingan yang bersifat membangun dari pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Sekian ucapan terima kasih yang dapat penulis berikan, Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi para pembaca dan dapat digunakan untuk kemajuan hukum bangsa dan Negara.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, September 2024

**Nasya Azani Yusuf**  
**NPM. 2006200323**

## ABTSRAK

### AKIBAT HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA ADANYA PERSETUJUAN DARI AHLI WARIS LAIN

Oleh:

Nasya Azani Yusuf  
NPM. 2006200323

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dimana tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hukum jual beli tanah warisan, untuk mengetahui akibat hukum atas peralihan hak tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan KUHPerdota. untuk mengetahui bentuk penyelesaian terhadap jual beli tanah warisan yang telah terjual tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lain.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah ,yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu. kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan undang-undang (*statute approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur jual beli tanah warisan memiliki tahapan yang kompleks dan harus diikuti dengan baik oleh para pihak yang terlibat. Mulai dari identifikasi kepemilikan tanah, pengurusan administrasi, penilaian tanah, penunjukan pihak terkait, negosiasi harga dan syarat jual beli, pembuatan akta jual beli, hingga pembayaran dan penandatanganan akta. Setiap tahapan memiliki aturan dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan proses jual beli berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan memahami prosedur ini, diharapkan dapat meminimalisir konflik dan sengketa dalam jual beli tanah warisan. Akibat hukum di atas menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, setiap tindakan peralihan hak atas tanah warisan harus memperhatikan hak dan kewajiban seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Permasalahan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris, diperlukan pendekatan yang komprehensif dengan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk aspek hukum, ekonomi, sosial, dan budaya. Dengan demikian, diharapkan dapat ditemukan solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
1. Rumusan Masalah .....	10
2. Tujuan Penelitian .....	11
3. Manfaat penelitian .....	11
B. Definisi Operasional .....	12
C. Keaslian Penelitian.....	38
D. Metode Penelitian .....	41
1. Jenis Penelitian .....	42
2. Sifat Penelitian .....	42
3. Pendekatan Penelitian .....	42
4. Sumber Data penelitian .....	43
a. Data Hukum Islam, .....	43
b. Data sekunder terdiri dari: .....	43
5. Alat Pengumpul Data .....	44
6. Analisis Data .....	44
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
A. Pengaturan Hukum .....	12
B. Jual Beli Tanah .....	15
1. Pengertian Jual Beli .....	15
2. Pengertian Jual Beli Tanah .....	16
3. Prinsip-Prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah .....	19
4. Pengertian Tanah .....	21
5. Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah.....	22
6. Faktor Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum .....	27
C. Ahli Waris .....	32
1. Pengertian Pewarisan Menurut KUHPerdato .....	32
2. Asas-Asas Dalam Hukum Waris Perdata .....	33
3. Harta Warisan .....	37

<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
A. Pengaturan hukum jual beli tanah warisan .....	43
B. Akibat hukum atas peralihan hak tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan KUHPerdara .....	59
C. Bentuk penyelesaian terhadap jual beli tanah warisan yang telah terjual tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lain .....	68
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>86</b>
A. Kesimpulan .....	86
B. Saran .....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>KERANGKA SKRIPSI SEMENTARA</b>	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Undang Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 ayat 3 berbunyi “Negara Indonesia Adalah Negara Hukum”. Artinya Negara yang menegakkan kekuasaan hukum tertinggi untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan. Dengan demikian salah satu tugas terpenting bagi pemerintah adalah memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi warga masyarakatnya.

Hukum tanah nasional berbunyi struktur hak – hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan terluas adalah hak bangsa Indonesia yang meliputi seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam rangka hak bangsa Indonesia tidak ada tanah yang merupakan “*res nullius*”. Hak bangsa bukan merupakan hak pemilikan atas tanah. Hak bangsa merupakan penjelmaan dari hak ulayat masyarakat hukum adat dan karena itu merupakan hak bersama dari seluruh rakyat Indonesia. Lebih lanjut di dalam putusan MK itu disebutkan bahwa posisi hutan adat merupakan bagian dari tanah ulayat masyarakat hukum adat<sup>1</sup>.

Ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam UUPA yaitu : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas

---

<sup>1</sup>Sigit Sapto Nugroho, 2017. *Hukum Kehutanan*. Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, halaman 166.

permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.<sup>2</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis adalah hak atas tanah adalah hak atas suatu bagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas pada dua dimensi dan ukuran panjang dan lebarnya. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.<sup>3</sup>

Berdasarkan pasal 830 KUHPerdara menyatakan “pewarisan hanya dapat dilakukan karena kematian”. Peralihan hak milik atas tanah harus melibatkan semua ahli waris dan pelibatan semua ahli waris dilakukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Proses pembagian hak milik atas tanah warisan hendaknya di bagi menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Hukum Waris merupakan salah satu bagian dari Hukum Perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari Hukum Keluarga. Ada tiga Sistem Hukum Waris yang berlaku di Indonesia yaitu Sistem Hukum Waris Perdata Barat yang diatur dalam Kitab UndangUndang Hukum Perdata Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 131 IS jo. Staatsblad 1917 Nomor 12 jo.

---

<sup>2</sup>Sekretariat Negara RI, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bab I, Pasal 4 ayat (1)

<sup>3</sup>Sigit Sapto Nugroho, dkk. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam, halaman. 57

Dalam peraturan ini telah ditetapkan tiga golongan penduduk Hindia Belanda, yaitu sebagai berikut.

1. Golongan Eropa, yaitu Belanda, Jerman, Inggris, Prancis, termasuk di dalamnya Jepang, Amerika, Australia, dan Kanada.
2. Golongan Timur Asing, yaitu Tionghoa, Arab, India, Pakistan, Muangthai, dan lain-lain.
3. Golongan Bumi Putera, yaitu orang Indonesia asli yang terdiri atas 19 Kukuban Hukum menurut Prof. Van Vollenhoven dan BZN Ter Haar.

Adapun hukum yang berlaku terhadap masing-masing golongan tersebut diatur dalam Pasal 131 *Indische Staatsreg*ling yang ditetapkan dengan *Staatsblad* 1919 No.286 dan *Staatsblad* Hindia Belanda Tahun 1919 No. 621. Hal ini dapat diuraikan sebagai berikut. Bagi Golongan Eropa, berlaku Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dan Hukum Dagang (*Wetboek van Koophandel*) berdasarkan asas konkordansi. Bagi Golongan Timur Asing, berlaku Hukum Adat mereka, berdasarkan Pasal 75 *Regeering Reglement*, *Staatsblad* 1854 No. 129 di Negeri Belanda jo. *Staatsblad* Hindia Belanda Tahun 1855 No. 2.<sup>4</sup>

Seluruh Sistem Waris yang ada menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik aktiva maupun passiva dengan sendirinya karena Hukum waris mengenal asas saisine, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli Waris maka penyelesaian atas harta tersebut wajib dilakukan segenap Ahli Waris

---

<sup>4</sup>Maman Suparman, 2019. *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 1-2.

secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan personifikasi dari peninggal harta itu sendiri.<sup>5</sup>

Harta Warisan atau Harta Peninggalan yaitu kekayaan (*in concreto*) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Tanah merupakan objek benda warisan yang tidak bergerak dapat beralih dan diperalihkan. Peristiwa terbukanya warisan memerlukan perhatian dan tindakan Hukum dari segenap Ahli Waris secara bersama-sama untuk melakukan penyelesaian atas harta warisan yang sudah terbuka menurut Hukum Waris yang berlaku, lebih khusus lagi apabila atas harta kekayaan yang menjadi Harta Warisan yang ditinggalkan Pewaris itu terkait atau ada hubungannya dengan hak-hak Pihak lain.

Berdasarkan Hukum Perdata, jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Carren Chaterina, Benny Djaja. (2024). “Akibat Hukum terhadap Warisan yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris”. *Unes Law Review*, Volume 6, Nomor 4, halaman

<sup>6</sup>Cindy F. Lamia. (2014). “Peralihan Atas Tanah Warisan”. *Lex Privatum*, Volume 2 Nomor 3, halaman 98.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah.

Terkait Pengikatan Perjanjian Jual Beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan atas perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan yang nantinya aktanya akan dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada pengikatan perjanjian jual beli, para pihak yang akan melakukan jual beli sudah terikat serta mempunyai hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi sebagaimana yang disepakati dalam pengikatan perjanjian jual beli. PPAT juga dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Mereka dapat menjelaskan implikasi hukum dari transaksi tersebut dan membantu para pihak memahami hak dan kewajiban mereka<sup>7</sup>

Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata yaitu: Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi Ahli Waris ialah para keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang luar kawin, dan si suami atau Istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan yang tertera. Seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua Ahli Waris sebagai seluruh Pihak yang berhak mendapatkan hak atas dari kepilikan tanah akibat adanya Pewarisan, oleh karenanya jika ingin melakukan perbuatan Hukum dalam Peralihan Hak dengan Proses Jual Beli Tanah maka dapat membuat surat Persetujuan Jual Beli di bawah tangan yang dilegalisir Notaris setempat atau dibuat surat persetujuan jual beli

---

<sup>7</sup>Khodlidad dkk, 2023. *Notaris dan PPAT di Indonesia*. Yogyakarta: Semesta Aksara, halaman 22.

dalam bentuk Akta otentik, karena pada dasarnya Harta Warisan merupakan kepemilikan bersama yang terikat.

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

Ahli Waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya Ahli Waris, atau hanya untuk sebagian bila ada Ahli Waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apapun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dengan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termasuk dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali Hak Milik.

Dalam penyelesaian warisan wajib dipenuhi kehadiran seluruh Ahli Waris dalam Akta yang berkenaan, sesuai dengan Azas Kebulatan dan Azas Kebersamaan, apabila salah satu Ahli Waris tidak turut bertanda tangan atau tidak diwakili dengan sah maka mengakibatkan Aktanya batal demi Hukum (*Van rechtwegenietig*) atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Untuk menggunakan kuasa dalam mewakili seorang Ahli Waris yang tidak dapat

hadir dalam penandatanganan Akta pemisahan dan pembagian sedapatnya menggunakan Akta otentik, bila terpaksa dapat dilakukan dengan Akta dibawah tangan (*onderhands acte*), maka Akta dibawah tangan yang digunakan adalah Akta yang penandatangerannya dilegalisasi oleh Notaris atau oleh Pejabat yang berwenang dan kuasa dibawah tangan yang dijadikan dasar untuk mewakili Ahli Waris tersebut wajib dijahitkan pada minuta Akta Notaris yang berkenaan menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

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

Dengan demikian akta PPAT ini sebagai bukti apabila jual beli itu dibantah oleh pembeli ataupun oleh penjual sendiri. Mengenai alat bukti adanya jual beli tanah memang akta PPAT bukan satu-satunya alat bukti. Berbicara mengenai alat bukti maka bukan hanya akta otentik saja (seperti halnya akta PPAT dan Akta Notaris) yang dapat dijadikan bukti akan tetapi akta di bawah tangan pun dapat dijadikan bukti. Hanya tentunya berbeda dalam kekuatan hukumnya karena akta otentik adalah akta yang sempurna sehingga tidak diperlukan alat bukti lain, sedangkan akta di bawah tangan masih diperlukan bukti

atau saksi-saksi terutama kalau pihak lawan menolaknya sebagai alat bukti, akta PPAT bukan satu-satunya alat bukti jual beli atas tanah dapat kita lihat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung dalam keputusannya No. 123 K/Sip/1970. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat- alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.<sup>8</sup>

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

Kelompok-kelompok ahli waris terdiri dari:

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

---

<sup>8</sup>Isnaini & Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, halaman 77.



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

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHP, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan hereditas petitio.

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

Bertitik tolak dari uraian di atas, penulis merasa tertarik terhadap permasalahan jual beli hak atas tanah tanpa mendapatkan persetujuan dari ahli waris adalah perbuatan melanggar hukum, para pihak yang dirugikan dapat melakukan pembatalan jual beli maupun melakukan gugatan melalui pengadilan. Adapun judul yang diangkat dalam penelitian ini adalah adalah **“Akibat Hukum terhadap jual beli tanah warisan tanpa persetujuan dari ahli waris lain”**.

## **1. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas dan untuk memudahkan pencapaian tujuan pembahasan dapat dikemukakan beberapa permasalahan yaitu sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah warisan?
- b. Bagaimana penerapan hukum perdata dalam peralihan hak warisan

- c. Bagaimana akibat hukum atas peralihan hak tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan KUHPerduta ?

## **2. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah di atas adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui pengaturan hukum jual beli tanah warisan
- b. Untuk mengetahui akibat hukum atas peralihan hak tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan KUHPerduta.
- c. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian terhadap jual beli tanah warisan yang telah terjual tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lain.

## **3. Manfaat penelitian**

Dalam penelitian ini penulis mengharapkan adanya beberapa manfaat yang akan diperoleh sebagai berikut :

### **a. Manfaat Teoritis**

Manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang berharga terhadap pengembangan konsep ilmu hukum, khususnya berkaitan dengan hukum waris.

### **b. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis adalah penelitian dilakukan karena ada masalah yang ingin di selesaikan atau dipecahkan. Manfaat praktis menjelaskan manfaat yang berguna untuk memecahkan masalah tersebut secara praktis. Serta diharapkan penelitian ini memberikan masukan dan pertimbangan kepada dampak hukum terhadap proses jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yang lain.

## **B. Definisi Operasional**

Untuk mempermudah penulisan, maka perlu diberikan suatu batasan pengertian umum terhadap judul penelitian ini, yaitu; **“Pengaturan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Warisan yang Telah Terjual Tanpa Adanya Persetujuan dari Ahli Waris yang Terkait”**:

1. Pengaturan hukum berarti perundang-undangan yang berbentuk tertulis, Karena merupakan keputusan tertulis, maka peraturan perundang-undangan sebagai kaidah hukum lazim disebut sebagai hukum tertulis. Peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pejabat atau lingkungan jabatan (badan, organ) yang mempunyai wewenang membuat peraturan yang berlaku mengikat umum (aglemeen). Peraturan perundang-undangan bersifat mengikat umum, tidak dimaksudkan harus selalu mengikat semua orang.
2. Jual Beli Tanah adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu bidang tanah, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan
3. Ahli Waris adalah seorang atau beberapa orang yang berhak menerima warisan disebabkan adanya hubungan kerabat dan perkawinan dengan pewaris, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.

## **C. Keaslian Penelitian**

Penulisan karya ilmiah dengan judul **“Pengaturan Hukum terhadap Jual Beli Tanah Warisan yang Telah Terjual Tanpa Adanya Persetujuan dari Ahli Waris yang Terkait”** adalah asli dan dilakukan oleh penulis itu sendiri berdasarkan berbagai literature seperti buku-buku, jurnal dan peraturan perundang-

perundangan yang berlaku serta fakta-fakta social yang terjadi serta data yang ada di lapangan.

Adapun beberapa penelitian terlebih dahulu yang bersesuaian dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut

1. Hayyik Lana Lie Ulin Nuha (2021). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)” hasil penelitian menunjukkan PPAT yang tidak menyertakan ahli waris dalam pembuatan akta jual beli dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif dan perdata atas perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1366 KUHPperdata. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 6 Kode Etik IPPAT. Perbuatan Tergugat I yang menjual harta warisan tanpa sepengetahuan penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata sehingga jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut ganti biaya, kerugian, dan bunga kepada Tergugat I. Dasar pertimbangan hakim dengan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 dianggap bertentangan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia dan mengabaikan yurisprudensi khusus tentang hak ahli waris yang tidak mengenal daluwarsa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi keabsahan peralihak hak atas tanah warisan, mengetahui pertanggungjawaban PPAT, perlindungan hukum bagi ahli waris serta membahas alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

2. Feby Adelia Parhusip (2024). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum Islam, tanah warisan yang belum ada telah diedarkan dilarang untuk diperjualbelikan karena masih milik ahli waris lainnya. Jika semua ahli waris menyetujui jual beli tersebut, maka dapat diperjualbelikan, jika tidak maka dianggap ilegal dan dicabut. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tidak dibagikan itu, ia dapat mengajukan gugatan perdata terhadapnya penjual dan Notaris/PPAT (pejabat yang berwenang membuat akta) yang telah membuat perjanjian penjualan.
3. Purnawan, Ni Made Eka (2020), Hasil studi menunjukkan bahwa penjualan tanah warisan oleh seorang ahli waris wajib mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya.. Dengan adanya persetujuan maka kecil kemungkinan adanya celah bagi ahli waris lainnya untuk melakukan sangkalan atau keberatan terhadap Jual Beli Tanah yang telah dilakukan.

#### **D. Metode Penelitian**

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah ,yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu pada beberapa gejala hukum tertentu, dengan cara menganalisisnya. Untuk memecahkan permasalahan dan mencari jawaban atas permasalahan yang ditentukan, maka metode penelitian yang akan digunakan berupa:

## 1. Jenis Penelitian

Pada dasarnya jenis penelitian hukum dapat dilakukan dengan dua cara pendekatan, yaitu terdiri dari: penelitian hukum normatif<sup>9</sup>. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normative, yaitu bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder.

## 2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuai mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum di atas, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Sifat analisis deskriptif maksudnya adalah, bahwa peneliti dalam menganalisis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan. Peneliti tidak melakukan justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.<sup>10</sup>

## 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menalaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan Pendekatan kasus, yang perlu ditangani oleh peneliti adalah ratio decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya.

---

<sup>9</sup> Faisal *et.al*, 2023, *Pedomaan Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan : CV. Pustaka Prima, Halaman 7

<sup>10</sup> Muhai min, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran: Mataram University Press, halaman 105.

#### 4. Sumber Data penelitian

Sumber data yang digunakan sehingga rampungnya penelitian ini dapat penulis uraikan sebagai berikut:

##### a. Data Hukum Kewahyuan

Hukum kewahyuan, yaitu pendekatan penelitian yang dilakukan terhadap teks al-Qur'an dan tafsir sebagai objeknya untuk menjawab dalam masalah tertentu, dalam hal ini terkait dengan tema pemuda. Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyanyang kepadamu (QS. An Nisa Ayat 29). "Janganlah engkau menjual apa yang bukan milikmu" (Hadis nabi Muhammad SAW)"

##### b. Data sekunder terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif dan mengikat secara hukum terdiri dari
  - a) Pasal 1457 KUHPerdato (Kitab UndangUndang Hukum Perdata), jual beli
  - b) Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA (Peraturan Pokok-Pokok Agraria)
  - c) Pasal 830 KUHPerdato tentang warisan
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan



Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permen Agraria 3/1997”).

- 2) Bahan hukum sekunder, adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi berupa karya-karya ilmiah, berita-berita, dan tulisan-tulisan serta buku-buku yang erat hubungannya dengan permasalahan yang telah di ajukan.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan atau tulisan-tulisan yang dapat menambah penjelasan dan memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan skunder seperti kamus hukum kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa inggris dan lain-lain.

## **5. Alat Pengumpul Data**

Alat Pengumpulan Data Penelitian Yang Digunakan Dalam Penelitian Ini Berupa wawancara dan Studi Kepustakaan (*Library Research*),<sup>11</sup> studi Pustaka yakni cara mengumpulkan data melalui membaca dan menganalisis sumber yang berasal dari buku, jurnal, tesis, skripsi, makalah yang sifatnya open access.

## **6. Analisis Data**

Analisis Data yang digunakan dalam penelitan ini adalah Analisis deskriptif. Dimana analisis deskriptif merupakan suatu metode analisis statistik yang bertujuan untuk memberikan deskripsi atau gambaran mengenai subjek penelitian berdasarkan data variabel yang diperoleh dari kelompok subjek tertentu.

---

<sup>11</sup> Faisal, 2023, et.al , *Opcit*, halaman 8

## 7. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara bertahap guna mendapatkan kelancaran dalam penelitian dan hasil yang memuaskan dan relevan serta hasil penelitian yang baik. Adapun tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini meliputi sebagai berikut:

- a. Tahap persiapan, merupakan langkah awal dari suatu penelitian. Pada tahap ini penulis melakukan beberapa kegiatan seperti urusan administrasi, persiapan pengajuan judul kepada kepala bagian hukum pidana, dijadwalkan selama 2 minggu
- b. Tahap pengumpulan data, tahap ini penulis melakukan pengumpulan bahan-bahan lain yang berhubungan dengan persetujuan tersebut, kemudian melakukan pengolahan serta penyempurnaan terhadap semua data yang diperoleh untuk melanjutkan penelitian ini, dijadwalkan selama 3 minggu.
- c. Tahap penyelesaian dan penulisan laporan, pada tahap ini menulis memulai membuat proposal, dimana data hasil observasi berisi keseluruhan proses dan pengalaman penelitian di dalam bentuk laporan penelitian merupakan rangkaian penulisan skripsi

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengaturan Hukum

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

Pengaturan Hukum adalah memberikan perlindungan (proteksi) atas hak-hak setiap orang secara wajar, disamping juga menetapkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhinya sehubungan dengan haknya tersebut.<sup>12</sup> Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hokum yang harus diberikan oleh aparat penegak nhukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapu.<sup>13</sup>

Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

---

<sup>12</sup> France M. Wantu, 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Gorontalo: Reviva Cendikia, halaman 10.

<sup>13</sup> Amalia Syauket. *Hukum Perlindungan Investor*, Malang: Literasi Nusantara Abadi, halaman 8.

1. Perlindungan hukum preventif, dalam perlindungan hukum preventif berupa pencegahan kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum keputusan pemerintah (kebijakan) menjadi kebijakan yang definitif.
2. Perlindungan hukum represif, bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang sudah terjadi, hal ini dapat diberikan melalui badan peradilan.

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>14</sup>

Berdasarkan pendapat di atas dapat diketahui pengaturan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak

---

<sup>14</sup> *Ibid*, halaman 16.

asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

## **B. Jual Beli Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Sebagai pengertian geologis-agronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas, yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, dan tanah perkebunan.

Secara yuridis, pengertian tanah dapat diartikan berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA (Peraturan Pokok-Pokok Agraria) yang menyebutkan jelas 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 yang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.

Dengan demikian, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah pengertian bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas bagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Namun, ketentuan Pasal 4 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyebutkan dengan tegas bahwa: “Hak atas tanah yang dimaksud dalam Ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di

atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”. dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas.<sup>15</sup>

## **2. Pengertian Jual Beli**

Pengertian Jual Beli Menurut pasal 1457 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>16</sup>

Meskipun jual beli sudah dianggap terjadi dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi karena perjanjian jual beli adalah obligation maka kedudukan benda belum beralih kepada pembeli. Obligation artinya bahwa perjanjian jual beli baru, meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara (Kitab Undang-Undang

---

<sup>15</sup>Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress Digital, halaman 5.

<sup>16</sup>Sufirman Rahman & Ilham Abbas, 2023. *Hukum Jual Beli Tanah*, Aceh Utara: Sefa Media Utama, halaman 37.

Hukum Perdata), itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan.

Dengan demikian, maka dalam sistem KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), tersebut *levering* merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik tergantung dari macamnya barang. Oleh para Sarjana Belanda, *levering* itu dikonstruksikan sebagai suatu *zakelijke overeenkomst*, yaitu suatu persetujuan lagi (tahap kedua) antara penjual dan pembeli yang khusus bertujuan memindahkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual beli menurut KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) hanya sebagai obligation saja, nampak jelas sekali dari Pasal 1459 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa hak milik atas barang yang di jual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa secara ringkas dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli dalam KUH Perdata adalah menganut sistem "Obligatoir" yang artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, hak milik terhadap barang tersebut baru akan berpindah dengan dilakukannya perbuatan yuridis "*levering*".<sup>17</sup>

### **3. Pengertian Jual Beli Tanah**

Berikut beberapa pengertian jual beli tanah, antara lain:

#### **a. Jual beli Tanah Menurut Hukum**

---

<sup>17</sup>Nanda Amalia, 2013. *Dasar-dasar Hukum Perdata Indonesia*, Lhokseumawe: Unimal Press, halaman 58.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah yang dibayar kontan atau baru dibayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Perbuatan hukum jual beli dalam peralihan hak atas tanah merupakan penyerahan tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk selamanya pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya kepada pihak penjual. Sehingga pada saat jual beli hak atas tanah itu langsung beralih dari penjual kepada pembeli.<sup>18</sup>

b. Jual Beli tanah Menurut UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)

Jual beli itu sendiri oleh UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) disebutkan bahwa Hukum Tanah

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, halaman 17.



Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Hukum adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-sanner yang di hilangkan dari cacat-cacatnya/ hukum adat yang sudah disempurnakan hukum adat yang telah dihilangkan sifat ke daerahannya dan di beri sifat Nasional.

Ketentuan mengenai kewajiban mengenai pendaftaran tanah bagi pemerintah sebagai penyelenggara Negara diatur dalam Pasal 19 UUPA yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi : a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas social ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid*, halaman 62.

## 2. Prinsip-Prinsip Penting dalam Jual Beli Tanah

Beberapa prinsip-prinsip penting terkait dengan jual beli tanah, antara lain:

- a. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam jual beli tanah tentu saja pemegang hak milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum yang disengaja untuk memeralihkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktik jual beli;
- b. Apabila pemilik tanah lebih dari satu orang maka diperlukan persetujuan dari pemilik lain sebelum tanah yang bersangkutan di jual kepada pihak lain;
- c. Pada dasarnya jual beli tanah baru disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya maka secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. Akibat lain ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah walaupun pihak lain (pembeli) telah menguasai tanah yang bersangkutan;
- d. Apabila terjadi jual beli tanah tetapi pihak yang menjual ternyata tidak berwenang (belum dewasa) maka pihak lain yang berkepentingan bisa mengajukan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat, demikian juga terhadap pembeli yang belum memenuhi syarat sebagai subjek hukum (belum dewasa atau di bawah pengampuan);

- e. Berkaitan dengan objek yang berupa tanah pertanian, ada larangan bagi pemilik tanah untuk menjual tanah pertaniannya apabila akibat dari jual beli tersebut tanah pertaniannya menjadi bagian-bagian kecil. Sebagai solusi boleh dilakukan penjualan tanah secara keseluruhan sehingga tidak menjadi pemecahan tanah pertanian;
- f. Apabila sebidang tanah akan di jual padahal di atasnya telah berdiri bangunan atas nama orang lain maka penjualan tanah dan bangunan tidak boleh dilakukan secara sepihak oleh pemilik tanah dimana bangunan itu berdiri;
- g. Sebelum melakukan jual beli tanah perlu diperhatikan mengenai objeknya, apakah sudah bersertifikat atau belum. Dalam rangka untuk menghindari segala sesuatu yang tidak diinginkan seyogyanya tanah yang dijadikan objek jual beli sudah bersertifikat agar terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya;
- h. Berkaitan dengan objek tanah berupa tanah pertanian, ada larangan pemilikan tanah pertanian secara *absantee* yaitu pemilikan tanah pertanian yang berada di luar Kecamatan tempat tinggal pemiliknya;
- i. Berdasarkan hukum yang sebenarnya yang menjadi objek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari subjek hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain.

### 3. Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah

Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli antara lain:

#### a. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB

Proses pertama melalui PPAT akan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah. Pemeriksaan dilakukan bertujuan untuk mencocokkan data antara sertifikat dengan Buku Tanah di kantor Pertanahan. Selain itu, untuk memastikan tanah tersebut tidak terlibat dalam sebuah sengketa hukum, tanah tidak sedang dijaminkan, dan tanah tidak dalam penyitaan. Tak sekedar itu, PPAT juga memeriksa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tanah tersebut, memeriksa Surat Tanda Terima Setoran PBB atau STTS PBB untuk memastikan tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

#### b. Persetujuan Suami Istri

Selanjutnya, apabila penjual memiliki status sudah menikah ada ketentuan tambahan. Karena pada dasarnya tanah dan bangunan menjadi harta bersama ketika sudah menikah, sehingga penjualan tanah tersebut harus atas dasar persetujuan suami atau istri dengan penandatanganan surat persetujuan khusus. Bisa juga dengan menandatangani AJB.

Namun, jika suami atau istri sudah meninggal dunia, dapat dipenuhi dengan melampirkan surat keterangan kematian dari kantor kelurahan setempat.

c. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB

Tahapan yang ketiga, penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun ketentuan yang harus dipenuhi sebagai berikut: Pajak Penjual

(PPh) = Harga Jual x 2,5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = { Harga Jual – Nilai

Tidak Kena Pajak} x 5 % Pembeli dan Penjual membayar jasa PPAT yang biasanya akan ditanggung secara bersama. Bisa juga dipenuhi ketika kedua belah pihak bersepakat ditanggung oleh salah satu pihak.

d. Pembuatan dan Penandatanganan AJB

Selanjutnya, PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi dari AJB. Jika penjual dan pembeli menyetujui isi AJB tersebut maka AJB bias ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Usai ditandatangani, AJB akan dicetak lalu cetakan asli dibuat untuk disimpan oleh PPAT dan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama. Sementara itu, salinan AJB yang akan diberikan kepada pihak penjual dan pembeli.

e. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

Tahapan yang terakhir setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat tanah baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli yang bersangkutan. Berikut dokumen-dokumen yang perlu diserahkan untuk proses balik nama meliputi :

- 1) Dokumen milik pembeli yang terdiri dari, fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK), fotokopi Akta Nikah (jika sudah menikah), fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Bukti lunas pembayaran BPHTB, Surat permohonan balik nama yang sudah ditandatangani, AJB dari PPAT
- 2) Dokumen milik penjual yang terdiri dari, fotokopi KTP, fotokopi KK, fotokopi Akta Nikah, Sertifikat Hak Atas Tanah, Bukti lunas pembayaran PPh.

Sebenarnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak dijelaskan soal tanah milik negara. Yang ada adalah tanah yang dikuasai negara. Tidak banyak yang tahu jika tanah yang dikuasai Negara pengelolaannya dapat dialihkan pada pihak lain. Hal ini sesuai dengan Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999.

Cara Mengajukan Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara Dalam Pasal 8 ayat (1), dijelaskan bahwa pihak yang akan memperoleh Hak Milik atas tanah negara haruslah Warga Negara Indonesia atau badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup>

#### **4. Tata Cara Jual beli Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria**

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-Undang Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.

---

<sup>20</sup>Sufirman Rahman & Ilham Abbas, 2023. *Op. Cit.* halaman 40-42.

- b. Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewakilkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada PPAT,
- c. Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah bersertipikat), dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila PPAT menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli (itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus diserahkan keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan. Tetapi apabila tanahnya terletak didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah cukup dengan pernyataan penjual yang dikuatkan oleh Kepala Desa dari tempat tanah yang akan dijual, bahwa tanah tersebut belum dibukukan. Disamping itu harus diserahkan pula tanda bukti hak milik dan surat-surat lainnya yang dianggap perlu;

- f. Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan/ pun persengketaan karenanya, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, PPAT untuk memuat akta jual beli harus didasarkan pada surat-surat yang berkaitan dengan tanah (sertipikat) dan para pihak, PPAT juga bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- g. Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT mengurus pendaftaran sampai mendapat sertipikat, sedangkan jika sudah bersertipikat, langkah selanjutnya yang akan dilakukan pembeli (pemilik baru) akan segera melakukan balik nama pada sertifikat tersebut.<sup>21</sup>

## **C. Ahli Waris**

### **1. Pengertian Pewarisan Menurut KUHPerdara**

Berkaitan dengan kedudukan ahli waris maka ahli waris hanya keluarga, berdasarkan surat wasiat *testament*, dengan ahli waris berdasarkan Undang-Undang, Pewaris sebagai pemilik harta kekayaan dapat membuat surat wasiat untuk membagi hartanya ke ahli waris, akan tetapi tidak boleh melanggar *legitimie portie* (bagian mutlak).

---

<sup>21</sup> Imam Surya Saputra, et al. (2020). "Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh". Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Volume 8, Nomor 2, halaman 2091-291.



Menurut undang-undang, pewarisan adalah pembagian warisan kepada orang-orang yang paling dekat mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Hubungan kekeluargaan, sampai sejauh mana hak waris itu ada, ditentukan oleh undang-undang. orang-orang yang menerima warisan karena garis keturunan yang ditentukan dalam undang-undang disebut *efgenaam*.

Dalam hukum perdata, ahli waris dibedakan menjadi 4 macam, antara:<sup>22</sup>

1. Golongan I, ahli waris yang juga termasuk anak-anak garis lurus ke bawah, anak luar kawin, suami atau istri, anak yang diakui sah, anak angkat yang diangkat karena penetapan pengadilan dan disahkan sebagai anak sah.
2. Golongan II, ahli waris meliputi ayah dan ibu yang mengikuti keturunan garis lurus keatas serta saudara laki-laki dan perempuan
3. Golongan III, ahli waris meliputi nenek dan kakek keturunan garis lurus keatas.
4. Golongan IV, ahli waris meliputi saudara dari kedua orang tua pewaris atau golongan III dan golongan IV.

KUHPerdata tidak membedakan jenis kelamin ahli waris, tetapi ada ketentuan mengenai ahli waris pada golongan I, yaitu jika ahli waris dari pada golongan I masih hidup, maka hal tersebut akan membuat kemungkinan mewarisi bagi ahli waris golongan berikutnya tertutup.

---

<sup>22</sup> Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk. (2020). "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata". Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial (JHPIS) Vololume 1, Nomor 3, halaman 212.

## 2. Asas-Asas Dalam Hukum Waris Perdata

Hukum waris perdata merupakan salah satu cabang dari hukum perdata yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Dalam hukum waris perdata terdapat beberapa asas-asas yang menjadi dasar dan pedoman dalam pelaksanaannya. Asas-asas tersebut menjadi penting untuk dipahami agar penerapan hukum waris perdata dapat berjalan dengan adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ada tiga jenis wasiat di Indonesia: wasiat umum, olografis, dan rahasia. Surat wasiat harus sesuai dengan enam prinsip dasar hukum waris perdata. Di bawah ini adalah enam asas dasar hukum waris perdata:<sup>23</sup>

- 1) Asas Keutamaan. Surat wasiat menurut hukum waris perdata harus sesuai dengan asas keutamaan. Oleh karena itu, Golongan I (istri/suami, anak dan keturunan) lebih diutamakan daripada Golongan II (orang tua dan saudara kandung). Golongan II tidak mewarisi selama golongan I masih ada.
- 2) Asas Penggantian. Menurut hukum waris perdata, seseorang dalam garis lurus (masih golongan I) diperbolehkan menggantikan hak untuk menerima waris. Misal seorang kakek memiliki 3 orang anak. Salah satu anaknya meninggal dunia, sebelum si kakek meninggal. Kakek tersebut dapat mewariskan
- 3) kepada cucunya.

---

<sup>23</sup>Risen Yan Piter, 6 Asas Utama Hukum Waris Perdata, <https://www.finansialku.com/perencana-keuangan/6-asas-utama-waris-menurut-hukum-waris-perdata/diakses> pada hari sabtu, tanggal 3 Agustus 2024.

- 4) Asas Ahli Waris Dan Pewaris Meninggal Bersama. Warisan menurut hukum waris perdata tidak dapat terjadi apabila pewaris dan ahli waris meninggal pada saat yang bersamaan. Misalnya kematian akibat kecelakaan lalu lintas.
- 5) Asas Waris Tak Terurus. Warisan yang tak terurus adalah warisan yang tiada yang menuntut atau ditolak oleh seluruh ahli waris. Warisan yang tak terurus akan dikelola oleh Balai harta peninggalan.
- 6) Asas *Hereditatis Petitio*. Adalah hak untuk mengajukan gugatan untuk membela hak waris. Orang yang mengajukan permohonan *hereditatis petitio* harus membuktikan bahwa dirinya adalah ahli waris.
- 7) *Legitime Portie* (Bagian Mutlak). Menurut hukum waris perdata, ahli waris garis lurus ke atas dan ke bawah memiliki bagian mutlak atau *legitime portie*. Dengan adanya bagian mutlak, maka orang tua (orang yang memberikan waris), tidak dapat mewariskan 100% hartanya ke orang lain. Berikut ini aturan bagian mutlak:
  - 1) Jika mempunyai satu orang anak, maka bagian mutlaknya adalah  $\frac{1}{2}$  dari harta peninggalan.
  - 2) Jika ada dua orang anak, maka bagian mutlaknya adalah  $\frac{2}{3}$  dari bagian sebagai ahli waris.
  - 3) Jika ada lebih dari dua orang anak, maka bagian mutlaknya adalah masing-masing  $\frac{3}{4}$  dari bagiannya sebagai ahli waris.

### 3. Pewaris

Ahli waris *efflater*. Merujuk pada (Pasal 830 KUH Perdata) banyak yang mengatakan bahwa setiap orang yang meninggal adalah pewaris. Jika yang meninggal tidak meninggalkan harta, maka wajib memenuhi unsur-unsur yang layak disebut pewaris, meninggal dunia, dan meninggalkan harta.

### 4. Ahli Waris

Hukum waris perdata, ada tiga bagian penting dari pewarisan, yaitu: ada orang meninggal sebagai ahli waris, ada warisan dan ada ahli waris. Ahli waris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta untuk dibagikan kepada yang berhak (ahli waris).

KUHPerdata telah memberikan batasan ataupun syarat-syarat tertentu untuk dapat menjadi seorang ahli waris, yaitu:

1. Adanya hubungan darah baik sah atau luar kawin (Pasal 832 KUHPerdata);
2. Pemberian melalui surat wasiat (Pasal 874 KUHPerdata);
3. Orang yang menjadi ahli waris, harus sudah ada pada saat pewaris meninggal dunia (Pasal 836 KUHPerdata).<sup>24</sup>

Dengan pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendakinya.

---

<sup>24</sup> Wati Rahmi Ria dan Muhamad Zulfikar, 2018. *Hukum Waris*. Bandar Lampung: Sinar Sakti, halaman. 36.

Ahli waris yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Ialah individu yang memiliki hak untuk mendapatkan warisan berdasarkan dengan ketentuan dan ketetapan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan. Pada pasal 832 KUHPerdara, ahli waris yang ditetapkan oleh Undang-Undang ialah keluarga dengan hubungan darah yang sah, suami dan istri yang masih dalam ikatan perkawinan ketika meninggal dunia. Apabila keluarga sedarah, suami ataupun istri juga tidak ada, negara memiliki hak untuk menerima pemindahan asset yang ditinggalkan oleh pewaris, serta wajib untuk melunasi hutang dari pewaris dengan harta peninggalan tersebut. Ketika salah satu antara suami maupun istri yang meninggal dunia terlebih dulu, maka suami atau istri yang masih hidup melakukan perkawinan lagi atau yang kedua, dalam hal ini suami atau istri dan anak-anak dari perkawinan kedua tidak diperbolehkan untuk mendapat harta waris lebih dari bagian terkecil anakanak yang menjadi ahli waris atau tidak diperkenankan melampaui  $\frac{1}{4}$  asset kekayaan si pewaris. Pada pasal 852 huruf b Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila ada seorang suami ataupun istri yang masih hidup dan melakukan pembagian harta waris dengan pihak yang bukan anak, keturunan maupun pihak perkawinan terdahulu, ia memiliki wewenang untuk membawa seluruh ataupun sebagian dari perabot rumah tangga yang ia miliki kuasanya.

Ahli waris yang ditentukan oleh wasiat. Pasal 875 KUHPerdara diuraikan mengenai surat wasiat yang memiliki pengertian ialah ungkapan dari seseorang mengenai keinginan setelah kematiannya yang tertuang dalam suatu akta.

Penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh pengadilan (Pengadilan Agama atau Pengadilan Negeri) atau akta waris yang dibuat oleh notaris diakui secara hukum. Sehingga, dalam hal ahli waris telah memiliki akta waris yang dibuat oleh notaris seperti dijelaskan dalam UU Jabatan Notaris Pasal 15 ayat 1 yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Maka yang bersangkutan tidak perlu lagi meminta penetapan ahli waris dari pengadilan.

Dengan demikian, tidak seorang pun dapat merugikan ahli waris yang sah, apabila sebagai warga negara Republik Indonesia mempunyai kewajiban dan tanggung jawab hukum untuk menghormati, melindungi, menaati hukum dan menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **5. Harta Warisan**

Warisan adalah kelimpahan harta (vermogen) sebagai sumber daya atau terlepas atau hak istimewa dan kewajiban yang bernilai uang tunai yang akan dipindahkan dari pewaris yang meninggal kepada penerima ahli waris

pria atau wanita.<sup>25</sup> Adanya harta bersama ini dalam hubungannya dengan harta warisan harus ada kejelasan tentang kepemilikan masing-masing harta untuk dialihkan kepada ahli waris. Dalam hal ini, sebelum warisan dibagi di antara para ahli waris biasa, terlebih dahulu harus diperjelas sifat dan asal usul warisan, apakah itu milik perorangan atau milik bersama.

---

<sup>25</sup> Bagas Heradhyaksa, 2022. *Hak Waris dalam Hukum Perdata*. Semarang; UIN Walisongo, halaman 17.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengaturan Hukum Jual Beli Tanah Warisan**

##### **1. Defenisi Warisan dalam Konteks Hukum**

Menurut Pasal 830 KUHPerdata, warisan didefinisikan sebagai harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia. Warisan ini meliputi segala hak dan kewajiban si pewaris yang dapat dinilai dengan uang, termasuk di dalamnya kepemilikan atas benda-benda bergerak maupun tidak bergerak, hak atas piutang, dan kewajiban membayar utang (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 1847). Definisi ini menunjukkan bahwa warisan mencakup seluruh aset dan kewajiban si pewaris yang dapat dialihkan kepada ahli warisnya.

Pengaturan hukum jual beli tanah warisan merupakan topik yang penting dalam konteks hukum properti di Indonesia. Dalam bab ini, akan dibahas mengenai berbagai aspek yang terkait dengan hukum jual beli tanah warisan, termasuk regulasi yang mengatur hal tersebut.

Dalam konteks hukum di Indonesia, Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata).<sup>26</sup> Selain itu, terdapat juga peraturan-peraturan lain yang mengatur mengenai jual beli,

---

<sup>26</sup>*Ibid*, halaman 7.



seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan.

Salah satu permasalahan utama dalam jual beli tanah warisan adalah masalah hukum. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah, sengketa antar ahli waris, dan ketidaksesuaian dengan prosedur hukum yang berlaku dapat menjadi hambatan dalam proses jual beli. Dalam paragraf ini, akan dibahas lebih lanjut mengenai permasalahan hukum yang sering terjadi, seperti ketidakjelasan status kepemilikan, sengketa antar ahli waris, dan ketidaksesuaian dengan prosedur hukum yang berlaku.

Hukum waris memiliki relevansi yang erat dengan proses jual beli tanah warisan. Secara lebih khusus, tujuan hukum kewarisan dapat dijabarkan sebagai berikut, seperti:

1. Mengatur hak dan kewajiban keluarga al-marhum.
2. Menjaga harta warisan hingga sampai kepada individu yang berhak menerima.
3. Keberlanjutan harta dalam setiap generasi
4. Menghindari sengketa persoalan warisan
5. Sarana distribusi ekonomi<sup>27</sup>

Dasar hukum yang mengatur tentang jual beli tanah di Indonesia adalah:<sup>28</sup>

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>27</sup> Maimun Nawawi, *Op.Cit.* halaman 7-10.

<sup>28</sup> Sigit Sapto Nugroho, *Op.Cit.* halaman 116.

3. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara

## **2. Regulasi/Peraturan Hukum Waris**

### **a. Hukum Waris Berdasarkan UUPA**

Dalam proses jual beli tanah warisan, terdapat beberapa ketentuan hukum yang harus dipatuhi. Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam pasal 16 ayat 1 huruf a UUPA. Secara diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Pengertian hak milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.<sup>29</sup>

Regulasi hukum waris menurut UUPA mengatur mengenai pewarisan hak atas tanah, yang merupakan bagian penting dari hukum waris di Indonesia. UUPA menyatakan bahwa hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, termasuk melalui pewarisan. Proses pewarisan hak atas tanah menurut UUPA dimulai dengan

---

<sup>29</sup> *Ibid.*, halaman 68.

pengajuan permohonan pewarisan oleh ahli waris, diikuti dengan verifikasi dan penetapan ahli waris, serta peralihan hak atas tanah kepada ahli waris. Contoh kasus pewarisan hak atas tanah menurut UUPA, seperti pewarisan hak milik atas tanah dan pewarisan hak guna bangunan atas tanah, menunjukkan pentingnya pengaturan hukum waris dalam UUPA.

#### **b. Hukum Waris Menurut KUHPerdato**

Hukum waris atau pewarisan menurut KUHPerdato (*Burgerlijk Wetboek*) diatur di dalam Buku II, mengenai jumlah pasal yang mengatur berjumlah 300 (tiga ratus) pasal yang dimulai dari Pasal 830 hingga Pasal 1130 KUH-Perdato. Namun, dalam KUHPerdato tidak ditemukan arti atau pengertian mengenai hukum waris, tetapi hanya terdapat konsep-konsep mengenai pewarisan, orang yang berhak dan yang tak berhak menerima warisan.

Hukum waris dalam persepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdato, seseorang yang mendapat bagian atau hak dari harta kekayaan si pewaris itu adalah seseorang yang masih hidup ketika harta warisan itu dibagikan, hal ini tertuang pada pasal 836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdato.<sup>30</sup>

Pengertian waris diatur dalam pasal 833 KUH Perdato (BW) yakni pewarisan sebagai suatu proses perpindahan hak milik dari seseorang kepada orang lain atas segala barang, segala hak dan segala piutang dari seseorang yang meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Pada dasarnya

---

<sup>30</sup> Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk. *Op.Cit*, halaman 208.

pewarisan adalah suatu perpindahan segala hak dan kewajiban seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya.<sup>31</sup>

Terjadinya proses pewarisan dapat dilihat dalam Pasal 830 KUHPerdara yang menjelaskan mengenai pewarisan dapat dan bisa terjadi karena adanya kematian. Sehingga hal tersebut dapat menjelaskan bahwa kematian dari seorang merupakan poros syarat dari terjadinya proses pewarisan menurut KUHPerdara.

Hukum waris merupakan bagian dari kenyataan, yang mana: Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya atau meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seorang yang meninggal ini dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang mendapatkannya, baik pada hubungan antar mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.

Proses beralihnya suatu harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang kepada ahli warisnya, disebut pewarisan, terjadi hanya karena adanya kematian. Sehingga, pewarisan dapat terjadi jika terpenuhinya tiga persyaratan yakni:

- 1) Adanya pihak yang telah meninggal dunia;
- 2) Adanya pihak baik satu orang atau lebih yang masih hidup dan menjadi ahli waris yang akan mendapatkan warisan harta kekayaan dari seorang yang meninggal dunia; dan

---

<sup>31</sup> Martha Eri Safira, 2017. *Hukum Perdata*, Ponorogo: Nata Karya, halaman 43.

3) Adanya harta yang ditinggalkan oleh pihak yang telah meninggal dunia.

Dalam pewarisan menurut KUHPerduta berlaku suatu asas yaitu: “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga semua hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya.” Suatu hal yang menjadi ciri khas hukum waris menurut KUHPerduta antara lain adanya hak mutlak dari ahli waris untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan. Dari Berdasarkan ketentuan Pasal 1066 KUHPerduta maka pewarisan menurut KUHPerduta mempunyai suatu ciri khas yang berbeda dari hukum waris lainnya. Ciri khas itu dapat dijabarkan bahwa hukum waris menurut KUHPerduta menghendaki supaya harta yang telah ditinggalkan oleh pewaris harus secepatnya dibagi-bagi kepada ahli waris yang memiliki hak atasnya, jika ada kehendak untuk tidak dibagi, maka harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pada ahli waris.

Subjek Hukum Waris dalam KUHPerduta antara lain sebagai berikut:

a. Pewaris

Dalam hukum waris KUHPerduta Pewaris adalah seorang yang meninggal dunia, baik laki-laki atau perempuan yang meninggalkan harta kekayaan maupun hak-hak yang didapatkan serta kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan, baik dengan menggunakan surat wasiat ataupun tidak.

Pewaris adalah orang yang meninggalkan harta waris dengan sebab kematian.<sup>32</sup> Dasar hukum ahli waris dapat mewarisi harta dari pewaris menurut hukum waris dalam KUHPerdara terdapat 2 (Dua) cara, yaitu:

1. Berdasarkan ketentuan yang telah diatur di dalam undang-undang atau biasa disebut dengan *ab intestato*; dan
2. Dilakukan penunjukkan oleh pewaris menggunakan surat wasiat.

Seorang pewaris dalam keadaan tertentu dapat melakukan pewarisan sebagian atau seluruh harta kekayaannya dengan menggunakan surat wasiat. Apabila seorang hanya menetapkan sebagian dari hartanya melalui surat wasiat maka sisa dari harta kekayaannya menjadi hak dari ahli waris *ab intestato*, sehingga pemberian harta kekayaan menggunakan surat wasiat tidak akan dan tidak bermaksud guna menghapuskan hak warisan dari ahli waris *ab intestato*.

#### b. Ahli Waris

Ahli waris menurut undang-undang (*ab intestato*), adalah ahli waris yang mempunyai hubungan darah dengan si pewaris.<sup>33</sup> Mereka adalah penerima hak dengan atas hak umum atau khusus. yang dimaksud dengan objek dalam waris adalah Harta Warisan itu sendiri, baik berupa harta pusaka, harta bawaan, harta peninggalan dan harta bersama.

#### c. Hukum Waris Adat

Hukum waris yang berlaku di Indosesia sampai saai ini terdiri dari tiga jenis hukum waris yang didasarkan pada budaya masyarakat, yaitu :

Ada tiga hukum waris yang berlaku di Indonesia, yaitu

---

<sup>32</sup> Zainal Arifin Haji Munir, 2023. Kewarisan Dan Problematikanya Di Indonesia. Tangerang Selatan: Lembaga Kajian Dialektika Anggota IKAPI, halaman 9.

<sup>33</sup>Martha Eri Safira, *Op.Cit.* halaman 47

1. hukum warisan adat,
2. hukum warisan perdata,
3. hukum warisan Islam.<sup>34</sup>

Bentuk hukum waris yang hidup dan berkembang di Indonesia memiliki kaitan yang sangat erat dengan bentuk dan corak masyarakat serta sistem kekeluargaan yang ada. Sistem kekeluargaan ini pun di setiap daerah Indonesia memunculkan sistem hukum kewarisan yang berbeda yang mana hingga saat ini dapat disebut dengan hukum waris adat.

Hukum waris adalah hukum yang mengarah pada peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang diwariskan dan konsekuensinya bagi penerima ahli waris.<sup>35</sup> Hukum waris adat sendiri berisi norma hukum yang menetapkan harta kekayaan baik yang bersifat materil maupun yang bersifat immaterial dari seseorang yang dapat diserahkan atau dipindahkan kepada keturunannya serta sekaligus mengatur mengenai saat, cara, dan prosesnya.

### **1) Unsur Hukum Waris Adat**

Kemudian lebih lanjut dikatakan bahwa dalam pembicaraan tentang masalah hukum waris, ada yang penting untuk diketahui bahwa pengertian Hukum Waris itu memperlihatkan adanya 3 (tiga) unsur, yang masing-masing merupakan Unsur Esensial (mutlak) yaitu:

1. Seorang peninggal warisan/Pewaris yang pada wafatnya meninggalkan harta kekayaan/warisan.
2. Seorang atau beberapa orang ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan itu.

---

<sup>34</sup> Bagas Heradhyaksa, *Op.Cit.* halaman 9.

<sup>35</sup> *Ibid.*, halaman 13.

3. Harta Warisan atau harta peninggalan, yaitu kekayaan yang ditinggalkan dan sekalian beralih kepada para ahli waris itu.<sup>36</sup>

## 2) Sistem Pewarisan menurut Hukum Adat

Sistem Pewarisan menurut Hukum Adat terbagi atas 3 (tiga) bagian antara lain sebagai berikut:

### 1. Sistem Pewarisan Individual

Pewarisan dengan sistem individual atau perseorangan ini adalah sistem pewarisan dimana setiap waris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan atau memiliki harta warisan menurut bagian masing-masing.

### 2. Sistem Pewarisan Kolektif

Pewarisan dengan sistem kolektif adalah dimana harta peninggalan diteruskan dan dialihkan pemiliknya dari pewaris kepada ahli waris sebagai kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan dan pemiliknya dan setiap ahli waris berhak untuk mengusahakan, menggunakan, memanfaatkan atau mendapat hasil dari harta peninggalan itu.

### 3. Sistem Pewarisan Mayorat

Sistem pewarisan mayorat sesungguhnya juga merupakan sistem pewarisan kolektif, hanya saja pengurusan dan pengalihan hak penguasaan atas harta yang tidak terbagi-bagi ini dilimpahkan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin rumah tangga atau kepala keluarga menggantikan kedudukan ayah dan ibu sebagai kepala keluarga.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Sigit Sapto Nugroho, 2016. *Hukum Waris Adat Di Indonesia*, Kartasura: Iltizam, halaman 18-19.

<sup>37</sup> *Ibid.*, halaman 37-43.



### 3. Prosedur Transaksi Jual Beli Tanah

Adapun prosedur yang harus jual beli tanah warisan sebagai berikut: <sup>38</sup>

- a. Pemeriksaan Sertifikat dan Surat Tanda Terima Setoran PBB. Proses pertama melalui PPAT akan melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah.
- b. Persetujuan Suami Istri, Karena pada dasarnya tanah dan bangunan menjadi harta bersama ketika sudah menikah,
- c. Biaya Pajak dan Pembuatan AJB, penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) dan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- d. Pembuatan dan Penandatanganan AJB, Selanjutnya, PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi dari AJB.
- e. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan, Tahapan yang terakhir setelah AJB ditandatangani, maka sertifikat tanah baru akan bisa dibalik nama ke nama pembeli yang bersangkutan.

Agar transaksi jual beli tanah berjalan lancar dan aman, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu:<sup>39</sup>

- a. Memastikan Bukti Kepemilikan Tanah

Sebelum membeli sebidang tanah, Anda perlu memastikan penjual memiliki bukti kepemilikan tanah yang akan dibeli. Bukti kepemilikan tanah yang umum ditemui berstatus hak milik (SHM). Tidak jarang pula ditemui tanah yang

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, halaman 40-42.

<sup>39</sup> Admin AESIA, <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/6-hal-penting-sebelum-transaksi-jual-beli-tanah-102.html>, diakses pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024, pukul 21.00 WIB.

dijual masih berstatus letter C maupun letter D. Untuk itu, pastikan sertifikat bukti kepemilikan tanah dengan teliti sebelum melakukan transaksi pembelian.

b. Memastikan Status Kepemilikan Tanah

Hal selanjutnya yang harus diperhatikan adalah memastikan status kepemilikan tanah yang akan dibeli. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa tanah setelah proses pembelian tanah selesai. Ada beberapa macam hak atas tanah yang berlaku, diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Namun, ada juga tanah yang masih berstatus tanah girik. Tanah girik merupakan tanah hak milik adat yang belum didaftarkan atau dibuatkan sertifikat hak tanah. Dengan mengetahui status kepemilikan tanah, dapat membantu Anda menentukan nilai tanah tersebut.

c. Memastikan Detail Tanah

Salah satu masalah yang sering timbul selama proses jual beli yaitu luas tanah yang tercantum di sertifikat berbeda dengan kondisi asli tanah yang akan dibeli. Jika menemui masalah seperti ini, maka luas tanah riil yang akan digunakan sebagai pertimbangan. Maka dari itu, Anda perlu memastikan lokasi tanah, luas tanah hingga batas-batas tanah dengan saksama.

d. Memastikan Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu dokumen penting dalam transaksi jual beli. AJB merupakan akta atau dokumen yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencantumkan pemindahan hak atas tanah. Selanjutnya, AJB akan digunakan untuk melakukan balik nama kepemilikan hak atas tanah di kemudian hari.

e. Memastikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Apabila pembelian tanah disertai syarat tanda jadi atau pemberian uang muka sesuai dengan kesepakatan, maka diperlukan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan PPJB dan AJB dilakukan di hadapan notaris karena kedua dokumen ini merupakan akta yang memiliki kekuatan hukum perdata sesuai dengan peraturan yang berlaku.

f. Memastikan Biaya Lain-lain

Selain menyiapkan biaya untuk pembelian tanah, Anda perlu menyiapkan biaya lain seperti biaya pengecekan sertifikat, jasa notaris, pajak penghasilan, biaya bakik nama sertifikat, dan biaya lainnya. Umumnya, biaya pajak penghasilan dan jasa notaris akan dibayarkan oleh penjual. Sedangkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan dibayarkan oleh pembeli. Transaksi jual beli tanah merupakan transaksi yang melibatkan hukum, sehingga harus dilakukan dengan teliti dan sabar. Jangan tergesa dalam mengambil keputusan agar terhindar dari masalah atau sengketa tanah yang mungkin terjadi.

Berdasarkan pendapat di atas prosedur jual beli tanah warisan memiliki tahapan yang kompleks dan harus diikuti dengan baik oleh para pihak yang terlibat. Mulai dari identifikasi kepemilikan tanah, pengurusan administrasi, penilaian tanah, penunjukan pihak terkait, negosiasi harga dan syarat jual beli, pembuatan akta jual beli, hingga pembayaran dan penandatanganan akta. Setiap tahapan memiliki aturan dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan proses jual beli berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan memahami prosedur ini, diharapkan dapat meminimalisir konflik dan sengketa dalam jual beli tanah warisan.

Notaris berwenang membuat akta pengikatan jual beli, sesuai Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebelum pada akhirnya dapat dipenuhi seluruh syarat-syarat diadakannya akta jual beli oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dalam kegiatan jual beli, Notaris berwenang untuk membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dengan maksud apabila para pihak belum dapat membuat akta tersebut sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi. Seperti misalnya, pembayaran yang belum lunas atau dibayarkan secara bertahap, atau proses pemecahan sertifikat, belum dapat membayar pajak, atau kondisi tertentu lainnya yang tidak melanggar hukum.<sup>40</sup>

Selain itu, notaris juga sering menghadapi masalah terkait dengan status kepemilikan tanah. Dalam beberapa kasus, penjual tidak memiliki hak yang sah atas tanah yang akan dijual, atau terdapat pihak lain yang memiliki klaim atas tanah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari dan dapat merugikan pihak pembeli.

Terdapat berbagai macam faktor penyebab penyimpangan dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT sehingga menjadi tidak sesuai prosedur yang telah ditetapkan. Para PPAT tersebut sebenarnya juga sadar dan mengetahui bahwa terdapat konsekuensi yang serius terhadap mereka jika pembuatan akta

---

<sup>40</sup> Chikal Naomi Curhayanti Harianja, (2023). “ Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Benda Tetap Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. *Lex Privatum*, Volume 11, Nomor 4, halaman 4.

PPAT yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan, akan tetapi mereka tetap melakukan hal-hal tersebut oleh karena ada keyakinan bahwa seandainya mereka tidak menerima atau tidak mau untuk melakukan perbuatan seperti itu mereka akan kehilangan klien, karena klien mereka akan berpindah dan mempergunakan jasa PPAT lain.

Faktor-faktor yang menyebabkan hal-hal tersebut di atas antara lain adalah: <sup>41</sup>

- f. PPAT membuat akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT yang bertujuan untuk melakukan suatu transaksi jual beli. Dalam hal ini akta jual beli yang dibuat kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.
- g. Terdapat rasa kepercayaan yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, sehingga mereka percaya bahwa di antara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia yang ada di antara mereka dan di antara mereka juga terdapat saling pengertian serta saling memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan di antara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan terdapat masalah di kemudian hari yang dapat menyulitkan mereka. Hal seperti ini nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT yang menerima titipan, bahwa PPAT yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang

---

<sup>41</sup> Ferry Susanto Limbong, (2023). "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang-Undang Pokok Agraria". Jurnal Universitas Dharmawangsa, Volume 17, Nomor 2, halaman 948-950.

baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.

- h. Tidak adanya waktu antara para pihak yang membuat akta perjanjian, sehingga PPAT yang menyesuaikan waktu dengan para pihak dalam akta perjanjian jual beli. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal mana akta jual beli ditandatangani tidak di hadapan para pihak yang membuat akta perjanjian dan penandatanganannya tidak dilakukan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.
- i. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena akta jual beli yang dibuat kadangkala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnya di kantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dari konstruksi jual beli dimana akta jual beli ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.
- j. Faktor nilai transaksi jual beli yang terjadi antara para pihak yang melakukan akta jual beli. Hal ini membuat PPAT mau untuk mengikuti keinginan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, sehingga kalau ada kesempatan sedapat mungkin PPAT akan berusaha untuk mendapatkannya. Keadaan seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli yang terjadi di luar daerah kerja PPAT, bahkan di luar negeri demi untuk mendapatkan kesempatan transaksi dalam jumlah besar.

- k. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT melakukan pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini terjadi dalam konstruksi jual beli di mana penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ke tempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan.
- l. Faktor permintaan dari para pihak. Adanya keinginan dari para pihak yang meminta PPAT untuk membuat akta jual beli, sehingga berakibat pada adanya kerugian negara dalam hal penerimaan pajak. Kejadian seperti ini terlihat dalam konstruksi jual beli dalam hal nilai transaksi dalam perjanjian akta jual beli adalah lebih rendah dari pada nilai transaksi yang sebenarnya.

#### **B. Akibat Hukum atas Peralihan Hak Tanah Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain Berdasarkan KUHPerdato**

Persoalan waris merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan yang masuk lingkup hukum perdata. Pengaturan secara materil mengenai kewarisan dalam ketentuan dan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku di Indonesia, yaitu untuk orang yang beragama Islam diatur di dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan untuk orang yang beragama selain Islam diatur di dalam Buku II (Pasal 830 s.d. Pasal 1130).

Peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang perlu diperhatikan. Salah satu dampak utamanya adalah ketidakjelasan status kepemilikan tanah, yang dapat memicu sengketa di antara ahli waris. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat juga dapat dikenakan sanksi hukum, baik secara perdata maupun administratif.

Peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang perlu diperhatikan. Salah satu dampak utamanya adalah ketidakjelasan status kepemilikan tanah, yang dapat memicu sengketa di antara ahli waris. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat juga dapat dikenakan sanksi hukum, baik secara perdata maupun administratif.

Untuk mengatasi permasalahan ini, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah melalui jalur litigasi, seperti mengajukan gugatan perdata ke pengadilan, maupun jalur non-litigasi, seperti mediasi atau negosiasi. Proses penyelesaian sengketa ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan menghindari eskalasi konflik di kemudian hari.

Klausul penyelesaian sengketa ini menentukan bagaimana penyelesaian yang dilakukan para pihak terhadap sengketa yang mungkin timbul, menentukan forum mana yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa sehingga para pihak dapat menyelesaikan setiap sengketa secara tepat, baik, dan benar.<sup>42</sup>

*Eigendom* (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dan dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar Undang-Undang atau hak orang lain.

---

<sup>42</sup> Rizka Syafriana, Asliani, Lilawati Ginting, (2024). “Peran Mediator Sebagai Salah Satu Profesi Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan”. Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi, Volume 3, Nomor 1, Halaman 188-195.



Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli harta warisan sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual : “ Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain ”.

Ada empat golongan besar yang berhak untuk menerima harta waris, yaitu: <sup>43</sup>

- a. Anak, atau keturunannya dan istri (suami) yang masih hidup,
- b. Orang tua (ayah dan ibu) dan saudara pewaris,
- c. Nenek dan kakek, atau leluhur yang lain dalam garis lurus ke atas (Pasal 853 KUHPer),
- d. Sanak keluarga masih dalam garis ke samping sampai pada tingkat ke enam (Pasal 861 ayat 1 KUHPer).

Penetapan golongan ahli waris ini dilakukan secara berurutan, artinya apabila tidak ada ahli waris dari golongan pertama, maka orang-orang yang termasuk ke dalam golongan kedualah yang menjadi ahli waris. Apabila tidak ada anggota keluarga dari golongan kedua, maka orang-orang yang termasuk ke dalam golongan ketigalah yang menjadi ahli waris.

Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula

---

<sup>43</sup>Zainal Arifin Haji Munir, 2023. Kewarisan Dan Problematikanya Di Indonesia. Tangerang Selatan: Lembaga Kajian Dialektika Anggota IKAPI, halaman 56.

sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena harta warisan milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Hukum mengatur tegas tentang bagian mutlak ahli waris adalah bagian dari suatu warisan yang tidak dapat dikurangi dengan suatu pemberian semasa hidup atau pemberian dengan testament. Di mana bagian mutlak tersebut yang jika dilanggar oleh ahli waris lain maka berarti juga telah melanggar konstitusional (Undang-Undang 1945) dimana hak-hak tersebut antara lain ditegaskan dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa amandan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

Demikian juga pada Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 : “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”.

Kompilasi Hukum Islam dan KUH Perdata mendefinisikan wasiat sebagai pernyataan pemberian sesuatu yang disandarkan pada keadaan setelah meninggalnya orang yang berwasiat. Pengertian wasiat dalam hukum Islam ialah

penyerahan harta secara suka rela dari seseorang kepada orang lain yang berlaku setelah orang tersebut meninggal dunia, baik yang diwasiatkan itu berupa benda ataupun manfaat.

Sehingga sekalipun akad wasiat dibuat ketika orang yang berwasiat masih hidup, tetapi hukumnya berlaku setelah si pewasiat meninggal dunia. Tujuan ketentuan batasan wasiat dalam Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Islam ini dapat dilihat persamaannya dengan KUH Perdata, akan tetapi dalam konsep yang berbeda. Menurut KUH Perdata, pada dasarnya setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah meninggal dunia. Seorang pewaris juga mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari ahli warisnya. Akan tetapi untuk beberapa ahli waris *ab intestato* oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima mereka yang bagiannya dilindungi oleh hukum. Ahli waris ini dinamakan *legitimarisi*, sedangkan bagiannya disebut *legitime portie*. *Legitime portie* adalah semua bagian dari harta warisan yang harus diberikan kepada ahli waris dalam garis lurus menurut Undang-Undang, terhadap bagian mana orang yang meninggal dunia tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pembagian yang masih hidup maupun selaku wasiat.

Ahli waris yang mempunyai bagian mutlak adalah ahli waris dalam garis lurus ke bawah dan garis lurus ke atas. Pada dasarnya, baik dalam hukum Islam, Kompilasi Hukum Islam dan KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu wasiat. Meskipun dalam Hukum Islam syarat-syarat wasiat mengikuti rukun-rukunnya. Hal-hal yang termasuk syarat wasiat dalam

Hukum Islam, Kompilasi Hukum Islam dan KUH Perdata antara lain orang yang berwasiat, orang yang diberi wasiat, benda yang diwasiatkan dan redaksi wasiat.

Menurut isinya, wasiat dalam KUH Perdata dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu wasiat yang berisi *erfstelling* yakni wasiat pengangkatan waris dan wasiat yang berisihibah hingga disebut hibah wasiat atau legaat, akan tetapi dalam hukum Islam dan Kompilasi Hukum Islam tidak menyebut wasiat dengan hibah wasiat. Oleh karena kata hibah dan wasiat mempunyai pengertian yang berbeda, apabila hibah dan wasiat menurut hukum Islam dan kompilasi Hukum Islam ini digabungkan artinya akan menjadi kacau, arti hibah wasiat sekarang dalam masyarakat Indonesia adalah apa yang dimaksud dengan wasiat dalam hukum Kewarisan Islam. Sehubungan dengan hal itu pemakaian kata-kata hibah wasiat dalam hukum kewarisan setidaknya yang berkenaan dengan hukum kewarisan Islam agar ditinggalakan.

Namun, konsep hibah wasiat (*lefaat*) menurut KUH Perdata inilah yang mempunyai kesamaan dengan wasiat menurut Hukum Islam dan Kompilasi Hukum Islam. Menurut Hukum Islam, Kompilasi Hukum Islam dan KUH Perdata wasiat juga bisa batal dan dicabut. Pencabutan wasiat dapat dilakukan dengan tegas / terang-terangan atau secara diam-diam.

Akibat hukumnya apabila telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :<sup>44</sup>

1. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

---

<sup>44</sup> Maria Avelina Abon, dkk (2022). "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, e-Journal Komunikasi Yustisia, Volume 5 Nomor 3, halaman 71.

2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 Ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Akibat hukum di atas menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, setiap tindakan peralihan hak atas tanah warisan harus memperhatikan hak dan kewajiban seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 merupakan landasan hukum utama yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia, termasuk tanah warisan. Dalam UUPA, terdapat beberapa pasal yang secara khusus mengatur mengenai hak tanah warisan.

Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Ini berarti bahwa hak milik atas tanah, termasuk tanah warisan, dapat diturunkan kepada ahli waris.

Selanjutnya, Pasal 21 UUPA mengatur mengenai subjek hak milik, termasuk siapa saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Dalam pasal ini, disebutkan bahwa hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hal ini berimplikasi pada pengaturan tanah warisan, di mana ahli waris yang akan menerima tanah warisan harus memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia.

Pasal 26 UUPA juga mengatur mengenai peralihan hak milik, termasuk melalui pewarisan. Dalam pasal ini, disebutkan bahwa peralihan hak milik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Mengenai hak milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:<sup>45</sup>

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

---

<sup>45</sup> Chindy F. Lamia, (2014). "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan". Lex Privatum, Volume 2, Volume 3, halaman 98.

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

Berdasarkan pendapat di atas peralihan hak tanah warisan di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti UUPA dan KHI. Namun, dalam praktiknya, masih banyak ditemukan permasalahan, seperti sengketa pembagian, kesalahan administratif, dan kurangnya pemahaman masyarakat. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan adalah melalui mediasi dan negosiasi, pendaftaran tanah yang benar, serta edukasi masyarakat. Dengan penerapan regulasi yang tepat dan upaya penyelesaian yang efektif, diharapkan dapat meminimalisir permasalahan terkait peralihan hak tanah warisan di Indonesia. Ahli waris memiliki kewajiban-kewajiban terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan. Salah satu kewajiban utama adalah melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan ke Kantor Pertanahan setempat.

### **C. Bentuk Penyelesaian Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Yang Telah Terjual Tanpa Adanya Persetujuan Dari Ahli Waris Lain.**

Secara teoritis ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketa perdata, yaitu secara adversial atau litigasi (arbitrase atau pengadilan) dan kooperatif (negosiasi, mediasi dan konsiliasi).<sup>46</sup>

Penyelesaian melalui litigasi adalah membawa sengketa ke pengadilan atau arbitrase; sedangkan penyelesaian kooperatif adalah usaha kerjasama dalam penyelesaian sengketa melalui negosiasi langsung, melalui bantuan mediator, atau melalui bantuan konsiliator. Dalam suatu transaksi jual-beli, tidak sedikit kasus yang muncul, yakni apabila dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan yang merupakan persetujuan istri maupun dari ahli waris lain yang terkait obyek tanah yang diperjualbelikan. Hukum jual-beli tanah dengan status tersebut mengakibatkan perubahan data yuridis pendaftaran tanah. Akibatnya peralihan tersebut cacat hukum karena terdapat indikasi pidana dalam proses perjanjian jual-beli.

Dalam prakteknya, jual beli tanah tidak selalu berjalan mulus. Sengketa tanah adalah masalah yang paling umum ditemui. Mengutip dari Permen No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan,

---

<sup>46</sup>Ari Rahmatsyah Sinaga, (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU, Volume 1, Nomor. 2, halaman 169.



disebutkan bahwa sengketa tanah adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan hokum atau lembaga yang tidak berdampak luas.

Sengketa tanah merupakan kasus perdata yang dapat diselesaikan dengan atau tanpa pengadilan. Jika Anda terkena dampak sengketa dan ingin menyelesaikannya, Anda dapat membuat pengaduan Kepala Kantor Pertanahan.

#### 1. Membuat Pengaduan Penyelesaian Sengketa Tanah

Pengaduan yang diajukan ke Kantor Pertanahan harus memuat identitas pengadu dan uraian singkat kasus. Hal itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (5) Permen No. 11 tahun 2016, yang berbunyi: “Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dilampiri dengan fotokopi identitas pengadu, fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan, serta data pendukung atau bukti-bukti yang terkait dengan pengaduan.”<sup>47</sup>

Langkah selanjutnya adalah menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan ke Kantor Pertanahan melalui loket pengaduan, kotak surat maupun situs kementerian. Nantinya, kantor wilayah BPN atau Badan Pertanahan Nasional akan meneruskan berkas ke Kepala Kantor Pertanahan.

Bila sudah memenuhi syarat, berkas aduan akan diterima dan diproses lebih lanjut. Akan tetapi jika tidak memenuhi syarat, berkas akan dikembalikan beserta informasi terkait berkas-berkas yang belum lengkap.

#### 2. Cara Memenangkan Sengketa Tanah

---

<sup>47</sup> *Ibid.*, halaman 47.

Jika kasus sengketa muncul setelah Anda menempati tanah yang diperjualbelikan, Anda dapat mempertahankan posisi dengan membuktikan hak atas tanah yang Anda beli kepada penggugat. Perlu diingat bahwa cara ini baru berhasil jika Anda berada di posisi yang tidak bersalah.

Melansir dari laman hukumonline.com, pembuktian semacam ini sudah diatur dalam Pasal 163 HIR (Het Herzien Indlandsch Reglement) yang berbunyi: “Barangsiapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.”<sup>48</sup>

Adapun alat pembuktian kepemilikan tanah juga diatur dalam pasal sesudahnya, yang terdiri dari:

- a. Bukti tulis/surat
- b. Bukti saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah.

Selain alat pembuktian di atas, Akta Tanah atau Akta Jual Beli (AJB) juga bisa menjadi bukti yang menguatkan dalam pengadilan. Jika ingin memperkuat bukti, Anda bisa menghadirkan saksi saat transaksi jual beli tanah.<sup>49</sup>

Melestarikan hubungan yang sudah berjalan atau mengakhiri hubungan dengan cara yang lebih ramah, keputusan-keputusan yang bisa dilaksanakan,

---

<sup>48</sup> *Ibid.*, halaman 48.

<sup>49</sup> *Ibid.*, halaman 48.

kesepakatan yang lebih baik daripada hanya menerima hasil kompromi atau prosedur menang kalah, keputusan berlaku tanpa mengenal waktu.

Mediasi dijadikan pilihan damai karena berbagai alasan yang membuatnya menjadi metode yang menarik dan efektif untuk menyelesaikan sengketa. Berikut adalah beberapa alasan mengapa mediasi seringkali dianggap sebagai pilihan damai:<sup>50</sup>

- 1) Kecepatan Penyelesaian, Mediasi cenderung lebih cepat daripada proses litigasi. Pihak-pihak dapat mengatur jadwal mediasi sesuai dengan kesepakatan bersama, menghemat waktu dan biaya.
- 2) Biaya yang Lebih Rendah, Biaya mediasi biasanya lebih rendah daripada biaya litigasi. Pihak-pihak hanya perlu membayar biaya mediator dan mungkin biaya administratif, tanpa biaya pengacara yang tinggi.
- 3) Pelestarian Hubungan, Mediasi dapat membantu dalam pelestarian hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa. Fokus pada komunikasi yang efektif dan solusi yang dapat diterima bersama dapat menciptakan dasar untuk hubungan yang lebih baik di masa depan.
- 4) Partisipasi Aktif Pihak-Pihak, Pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi memiliki peran aktif dalam menyelesaikan sengketa mereka sendiri. Hal ini dapat menciptakan rasa kepemilikan terhadap solusi yang dicapai.

---

<sup>50</sup> Dira Putri Widyari, (2024). "Efisiensi Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Mediasi Perdata". *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 1, Nomor 2, halaman, 338.

- 5) Potensi Kesepakatan yang Berkelanjutan, Karena kesepakatan dicapai oleh pihak-pihak yang bersengketa, ada potensi yang lebih besar untuk mematuhi dan menjaga kesepakatan, menciptakan solusi yang berkelanjutan.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor ini, mediasi sering dianggap sebagai pendekatan damai yang memberikan pilihan yang lebih efektif dan kooperatif dalam menyelesaikan konflik. Mediasi merupakan alat yang dapat mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa dengan fleksibel dengan adanya beberapa pertimbangan yang harus dapat menguntungkan keduanya agar permasalahan atau sengketa yang terjadi pada kedua belah pihak dapat terselesaikan, tetapi banyak pula upaya mediasi tidak dapat berjalan dengan semestinya karena setiap orang memiliki pandangan dan pikiran yang berbeda-beda mengenai mediasi.

Seperti halnya Ketidaksetujuan untuk Bermediasi (Lack of Willingness) Jika salah satu atau kedua pihak tidak sepakat untuk mengikuti proses mediasi atau tidak benar-benar bersedia untuk mencapai kesepakatan, mediasi dapat menghadapi kesulitan apalagi Kurangnya Komunikasi atau Kolaborasi Mediasi bergantung pada komunikasi terbuka dan kolaborasi antara pihak-pihak yang bersengketa, Jika ada hambatan dalam komunikasi atau kurangnya kemauan untuk bekerja sama, proses mediasi dapat terhambat. Jika pihak-pihak tidak dapat mengidentifikasi atau tidak sepakat mengenai masalah inti yang perlu dipecahkan, mediasi mungkin tidak menghasilkan solusi yang memuaskan. Meskipun mediator dapat membimbing proses negosiasi, terkadang pihak-pihak tidak dapat mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak. Jika pihak-pihak

tidak melihat mediasi sebagai alternatif yang lebih baik daripada jalur hukum atau tidak memiliki.

Dengan beberapa beragam proses alternatif penyelesaian sengketa alangkah lebih baiknya untuk diri sendiri agar dapat mencegah konflik atau sengketa tersebut. Pencegahan terjadinya sengketa perdata dapat melibatkan sejumlah strategi dan upaya yang ditujukan untuk mengurangi potensi konflik antara pihak-pihak yang terlibat dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Pembuatan Kontrak yang Jelas dengan cara Menyusun kontrak atau perjanjian secara cermat dengan bahasa yang jelas dan rinci dan Menyertakan klausula-klausula yang merinci hak dan kewajiban setiap pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang akan digunakan jika terjadi perselisihan.
- 2) Konsultasi Hukum Mendapatkan konsultasi hukum sebelum menandatangani kontrak atau perjanjian penting serta Memahami implikasi hukum dari setiap klausul dan ketentuan dalam perjanjian.
- 3) Melakukan audit hukum pada dokumen-dokumen perusahaan untuk memastikan kepatuhan hukum. Menilai potensi risiko hukum yang dapat muncul dan mengambil langkah-langkah untuk mengurangi risiko tersebut sehingga Meningkatkan kesadaran akan risiko dan potensi sengketa.
- 4) Mendorong budaya musyawarah dan negosiasi untuk menyelesaikan ketidaksepakatan sejak awal dengan Membangun komunikasi terbuka antara pihak-pihak yang terlibat. Menetapkan mekanisme penyelesaian sengketa di dalam kontrak, seperti klausul arbitrase atau mediasi.

- 5) Melakukan pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap kinerja dan pelaksanaan kontrak serta Menyusun mekanisme pengukuran kinerja yang dapat membantu mencegah sengketa. Melakukan penilaian risiko secara sistematis untuk mengidentifikasi potensi sumber sengketa.

Pencegahan sengketa perdata melibatkan kombinasi strategi hukum, manajemen risiko, dan budaya perusahaan yang mendukung resolusi damai. Dengan mengambil langkah-langkah ini, pihak-pihak dapat mengurangi potensi sengketa dan membangun hubungan yang lebih kuat. Pencegahan sengketa perdata membawa berbagai manfaat, tidak hanya bagi pihak yang terlibat langsung dalam sengketa, tetapi juga untuk perusahaan, masyarakat, dan sistem hukum secara keseluruhan. Pencegahan sengketa perdata bukan hanya tentang menghindari masalah hukum, tetapi juga tentang membangun lingkungan yang mendukung, efisien, dan berkelanjutan bagi semua pihak yang terlibat.

Kelebihan Dan Kelemahan Mediasi Dalam Alternatif Penyelesaian Sengketa Mediasi memiliki beberapa kelebihan yang dapat menguntungkan pihak yang bersengketa untuk dapat menyelesaikan permasalahannya yaitu:<sup>51</sup>

- 1) Mediasi bersifat sukarela, yang berarti pihak-pihak yang bersengketa berpartisipasi secara sukarela. Hal ini menciptakan iklim yang lebih kooperatif untuk mencari solusi.
- 2) Mediator adalah pihak netral yang tidak memihak dan tidak memiliki kepentingan pribadi dalam sengketa. Netralitasnya membantu menjaga keseimbangan dan keadilan

---

<sup>51</sup> *Ibid.*, halaman 339.

- 3) Kerahasiaan (Confidentiality) Proses mediasi dilakukan dengan tingkat kerahasiaan yang tinggi. Informasi yang diungkapkan selama mediasi dianggap bersifat rahasia dan tidak dapat digunakan di pengadilan. Mediasi memberikan fleksibilitas dalam menemukan solusi kreatif untuk sengketa. Pihak-pihak memiliki kebebasan untuk menciptakan solusi yang memenuhi kebutuhan dan kepentingan mereka.
- 4) Mediasi cenderung lebih cepat daripada proses litigasi. Pihak-pihak dapat mengatur jadwal mediasi sesuai dengan kesepakatan bersama, menghemat waktu. Biaya mediasi biasanya lebih rendah daripada biaya litigasi. Pihak-pihak hanya perlu membayar biaya mediator dan mungkin biaya administratif, tanpa biaya pengacara yang tinggi.
- 5) Mediasi dapat membantu dalam pelestarian hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa. Fokus pada komunikasi dan kerjasama dapat meminimalkan dampak negatif pada hubungan. Kesepakatan yang dicapai melalui mediasi sering dianggap lebih berkelanjutan karena dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat, bukan dipaksakan oleh otoritas eksternal. Pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi memiliki peran aktif dalam menyelesaikan sengketa mereka sendiri, menciptakan rasa kepemilikan terhadap solusi yang dicapai.

Tidak hanya dengan kelebihanannya mediasi juga memiliki beberapa kelemahan yang mungkin kurang menunjang untuk menyelesaikan sengketa dengan jalur mediasi yaitu:<sup>52</sup>

- 1) Mediasi tidak selalu berhasil atau efektif, terutama jika pihak-pihak tidak bersedia bekerja sama atau jika sengketa melibatkan ketidaksetaraan kekuasaan yang signifikan. Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kesiapan dan kerjasama pihak-pihak yang bersengketa. Jika satu atau kedua pihak tidak bersedia berpartisipasi sepenuhnya, mediasi dapat mengalami hambatan.
- 2) Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memaksa pihak-pihak untuk mencapai kesepakatan. Jika mediasi gagal, tidak ada putusan yang dipaksa. Mediasi mungkin tidak cocok untuk sengketa yang melibatkan kejahatan atau pelanggaran hukum serius. Penggunaan mediasi dapat menjadi kontroversial dalam kasus-kasus tertentu. Hasil mediasi tidak dapat diprediksi dengan pasti. Kesepakatan dapat dicapai, tetapi juga bisa gagal, meninggalkan pihak-pihak dengan ketidakpastian terkait hasilnya.
- 3) Kesepakatan yang dicapai melalui mediasi biasanya tidak dikenakan sanksi hukum. Jika salah satu pihak tidak mematuhi kesepakatan, pihak lainnya harus memulai proses hukum lagi. Mediasi mungkin kurang efektif dalam menangani sengketa yang sangat kompleks atau melibatkan banyak pihak dengan kepentingan yang berbeda.

---

<sup>52</sup>*Ibid.*, halaman 340.



- 4) Keberhasilan mediasi sangat tergantung pada kemauan dan partisipasi aktif dari pihak-pihak yang bersengketa. Jika salah satu pihak tidak bersedia bermediasi, proses bisa sulit. Terkadang, ada ketidaksetaraan kekuasaan antara pihak-pihak yang bersengketa, yang dapat mempengaruhi dinamika mediasi.
- 5) Meskipun kerahasiaan adalah kelebihan, hal ini juga dapat menciptakan ketidaksetaraan informasi karena pihak yang lebih akrab dengan mediasi dapat memanfaatkan kebijaksanaan ini. Mediasi mungkin tidak selalu cocok untuk sengketa yang sangat kompleks atau membutuhkan interpretasi hukum yang rumit.
- 6) Tidak Ada Konsekuensi Hukum untuk Pihak yang Menolak Kesepakatan  
Jika pihak menolak kesepakatan yang wajar, tidak ada konsekuensi hukum yang dapat dikenakan pada pihak tersebut.

Sementara mediasi memiliki banyak kelebihan, penting untuk diingat bahwa tidak ada metode penyelesaian sengketa yang sempurna, dan keberhasilan mediasi sangat tergantung pada konteks dan kesiapan pihak-pihak yang terlibat. Penting untuk diingat bahwa keberhasilan mediasi tergantung pada konteks dan karakteristik khusus dari setiap sengketa. Mediasi dapat menjadi alat yang sangat efektif ketika digunakan dengan tepat.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Prosedur jual beli tanah warisan memiliki tahapan yang kompleks dan harus diikuti dengan baik oleh para pihak yang terlibat. Mulai dari identifikasi kepemilikan tanah, pengurusan administrasi, penilaian tanah, penunjukan pihak terkait, negosiasi harga dan syarat jual beli, pembuatan akta jual beli, hingga pembayaran dan penandatanganan akta. Setiap tahapan memiliki aturan dan persyaratan yang harus dipenuhi untuk memastikan proses jual beli berjalan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan memahami prosedur ini, diharapkan dapat meminimalisir konflik dan sengketa dalam jual beli tanah warisan.
2. Akibat hukum di atas menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, setiap tindakan peralihan hak atas tanah warisan harus memperhatikan hak dan kewajiban seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.
3. Permasalahan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris, diperlukan pendekatan yang komprehensif dengan mempertimbangkan berbagai aspek, termasuk aspek hukum, ekonomi, sosial, dan budaya. Dengan demikian, diharapkan dapat ditemukan solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan di atas, berikut beberapa saran yang dapat diberikan:

1. Bagi ahli waris, disarankan untuk melakukan musyawarah dan mencapai kesepakatan bersama dalam hal pembagian dan pengelolaan tanah warisan. Hal ini untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.
2. Bagi pemerintah, disarankan untuk memperkuat regulasi dan penegakan hukum terkait jual beli tanah warisan. Hal ini bertujuan untuk melindungi hak-hak ahli waris dan mencegah terjadinya tindakan penjualan tanah warisan secara sepihak.
3. Bagi masyarakat, disarankan untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, terutama tanah warisan. Sebelum melakukan transaksi, sebaiknya pembeli melakukan pengecekan status kepemilikan tanah dan memastikan adanya persetujuan dari seluruh ahli waris.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad Budiman, 2018. *Aspek Hukum Jual Beli Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amalia, Syauket. *Hukum Perlindungan Investor*, Malang: Literasi Nusantara Abadi.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Medpress Digital.
- Bagas Heradhyaksa, 2022. *Hak Waris dalam Hukum Perdata*. Semarang; UIN Walisongo, halaman 19.
- Faisal *et.al*, 2023, *Pedomaan Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan : CV. Pustaka Prima
- France M. Wantu, 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Gorontalo: Reviva Cendikia,
- Isnaini & Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima,
- Khodlidah dkk, 2023. *Notaris dan PPAT di Indonesia*. Yogyakarta: Semesta Aksara,
- Maimun Nawawi, 2016. *Pengantar Hukum Kewarisan Islam*. Surabaya: Pustaka Radja, Maman Suparman, 2019. *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Martha Eri Safira, 2017. *Hukum Perdata*, Ponorogo: Nata Karya
- Muhamimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataran: Mataram University Press,
- Nanda Amalia, 2013. *Dasar-dasar Hukum Perdata Indonesia*, Lhokseumawe: Unimal Press,
- Sekretariat Negara RI, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bab I, Pasal 4 ayat (1)
- Sigit Sapto Nugroho, 2016. *Hukum Waris Adat Di Indonesia*, Kartasura: Iltizam,
- Sigit Sapto Nugroho, 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- Sigit Sapto Nugroho, dkk. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. Solo: Pustaka Iltizam.
- Sufirman Rahman & Ilham Abbas, 2023. *Hukum Jual Beli Tanah*, Aceh Utara: Sefa Media Utama,

Wati Rahmi Ria dan Muhamad Zulfikar, 2018. *Hukum Waris*. Bandar Lampung: Sinar Sakti,

Zainal Arifin Haji Munir, 2023. *Kewarisan Dan Problematikanya Di Indonesia*. Tangerang Selatan: Lembaga Kajian Dialektika Anggota IKAPI

## **B. Jurnal**

Ari Rahmatsyah Sinaga, (2022). *Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris* Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU, Volume 1, Nomor. 2, halaman

Carren Chaterina, Benny Djaja. (2024). "Akibat Hukum terhadap Warisan yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris". *Unes Law Review*, Volume 6, Nomor 4

Chikal Naomi Curhayanti Harianja, (2023). "Kewenangan Notaris Dalam Jual Beli Benda Tetap Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris". *Lex Privatum*, Volume 11, Nomor 4.

Chindy F. Lamia, (2014). "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan". *Lex Privatum*, Volume 2, Volume 3, halaman 98.

Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk. (2020). "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata". *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial (JHPIS)* Vololume 1, Nomor 3, halaman 212.

Ferry Susanto Limbong, (2023). "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Kuhp Dan Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal Universitas Dharmawangsa*, Volume 17, Nomor 2, halaman 948-950.

Imam Surya Saputra, dkk. (2020). "Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah Di Banda Aceh". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Volume 8, Nomor 2, halaman 2091-291.

Maria Avelina Abon, dkk (2022). "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, e-Journal Komunikasi Yustisia, Volume 5 Nomor 3, halaman 71.

Rizka Syafriana, Asliani, Lilawati Ginting, (2024). "Peran Mediator Sebagai Salah Satu Profesi Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan". *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*, Volume 3, Nomor 1, Halaman 188-195

### **C. Internet**

<https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/6-hal-penting-sebelum-transaksi-jual-beli-tanah-102.html>, diakses pada hari Sabtu tanggal 3 Agustus 2024, pukul 21.00 WIB.

<https://www.finansialku.com/perencana-keuangan/6-asas-utama-waris-menurut-hukum-waris-perdata/diakses> pada hari sabtu, tanggal 3 Agustus 2024. pukul 21.00 WIB.

### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Sekretariat Negara RI, Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Bab I, Pasal 4 ayat (1)

Pasal 45 (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

Pasal 834 KUH Perdata