

PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

Naufal Izza Arifin¹ Dara Puspitasari²

Fakultas Hukum Universitas Gresik

Jl. Arif Rahman Hakim 61111, Gresik, Indonesia

Telp. 082232600159

E-mail : tuptatap1@gmail.com¹ darapuspitasari@unigres.ac.id²

Abstrak

Dalam prakteknya, sering ditemukan suatu pelanggaran terhadap peralihan hak atas tanah yang sebenarnya telah dilindungi oleh ketentuan dalam peraturan hukum positif Indonesia sehingga merugikan pihak tertentu salah satunya ahli waris yang berhak. Penulis mengangkat dua permasalahan, yaitu: 1) Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain; dan 2) Bagaimana akibat hukum mengenai peralihan hak atas tanah warisan melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain. Metode penelitian hukum normatif dengan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil Penelitian bahwa peralihan hak tanah waris melalui jual-beli tersebut secara tidak langsung cacat hukum, dan pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan kepada Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah bahwa pembatalan sertifikat tanah yang dikonkritkan dengan membatalkan keputusan Kantor Pertanahan jika ditemukan adanya cacat hukum, dengan diterbitkannya Berita Acara Pembatalan, yang mana Berita Acara Pembatalan tersebut merupakan diskresi dari kepala kantor pertanahan sendiri, dikarenakan tidak adanya aturan dan batasan yang secara jelas dalam proses pembatalan oleh kepala kantor pertanahan tersebut sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum.

Kata Kunci: Peralihan; Hak Atas Tanah; Warisan.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

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

publik, timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini tidak dapat diwariskan”.¹

“Hukum waris adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian”.² Definisi hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan tersebut, kepada ahli waris yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka (ahli waris) maupun dengan pihak ketiga.

Berikut merupakan istilah-istilah yang dapat kita kenali dari beberapa definisi hukum waris di atas:³

¹Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam Adat Dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2018, h. 24.

²Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 7.

³Djaja S Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Nuansa Aulia, Bandung, 2018, h. 5.

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

Ahli Waris merupakan salah satu unsur utama dalam Hukum Waris. “Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat diwaris”.⁴ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris. Waris lazim disebut ahli waris, ahli waris terdiri dari atas waris asli, waris karib, waris sah. Waris asli adalah ahli waris sesungguhnya, yaitu anak, istri atau suami dari pewaris. Waris karib adalah ahli waris yang dekat hubungan kekerabatannya dengan pewaris. Sedangkan waris sah adalah ahli waris yang diakui dan atau diatur menurut Undang-Undang, agama, dan hukum adat, meliputi juga ahli waris asli, ahli waris karib, ahli waris wasiat, ahli waris pengganti, dan ahli waris negara.

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

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

peninggalanya dan perbuatan hukum terhadap keluarganya sendiri.

Dalam prakteknya, sering ditemukan suatu pelanggaran terhadap peralihan hak atas tanah yang sebenarnya telah dilindungi oleh ketentuan dalam peraturan hukum positif Indonesia sehingga merugikan pihak tertentu salah satunya ahli waris yang berhak. Pasal 834 KUHPerdata memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian harta warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain.

Peralihan hak terhadap harta waris, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. “Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan”.⁵

Harta warisan juga harus dilakukan peralihan hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan. Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karna waris di Kantor Pertanahan adalah dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk atau berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. “Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak”.⁶

Umumnya Surat Keterangan Waris dibuat oleh para ahli waris apabila bermaksud untuk melakukan

⁴Effendi Perangin, *Hukum Perdata*, Cetakan ke Empat Belas, PT Raja Grafindo Persada, Bandung 2016, h. 3.

⁵Said Ali, Wira, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Volume 1, Nomor 1, Desember 2021, h. 282.

⁶Akhmad Khisni Istanti, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2, Unissula Semarang, 2017, h. 273.

peralihan hak atas suatu warisan sebagai syarat dalam pembuatan akta lain atau dibuat untuk menentukan bagian masing-masing ahli waris. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak melakukan peralihan hak terhadap hak warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas harta warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka peralihan tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. “Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas harta warisan tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas proses peralihan yang terjadi”.⁷

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

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

hak atas tanah yaitu melanggar Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4) KUHPdata, melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang jual beli dan peralihan hak atas tanah, melanggar azas umum tentang Perjanjian yaitu azas itikad baik dan melanggar Pasal 1321 KUHPdata. Oleh karenanya patutlah apabila Penggugat (Nurul Aslamiyah) memohon untuk membatalkan perjanjian pengikatan Jual Beli tertanggal 26 April 2015 tersebut.

Rumusan Masalah

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

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

Tujuan Penelitian

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

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

Metode Penelitian

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

1. Jenis Penelitian : Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (*law in action*) mengenai penelitian terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris.
2. Pendekatan : Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah

⁷Said Ali Wira, *Op.Cit.*, h. 282.

dirumuskan dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

3. Metode Pengumpulan Data : Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtisar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis).
4. Teknik Analisa Data : Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan yang ada. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yang lain dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan.

PEMBAHASAN

Peralihan Hak Atas Tanah

Supriadi mengemukakan bahwa konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional dibagi dalam dua bentuk, yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan hak-hak atas tanah yang bersifat skunder. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer adalah hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, misalnya hak milik, Hak Guna Usaha, hak guna bangunan dan hak pakai. Sedangkan hak-hak atas tanah yang bersifat skunder adalah hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, dikatakan bersifat sementara karena hak-hak tersebut dinikmati dalam jangka waktu terbatas, lagi pula pada dasarnya hak-hak itu dimiliki oleh orang lain, misalnya hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.⁸

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tanah dalam pengertian yuridis menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Urip Santoso menyatakan bahwa: Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁹

Ada beberapa macam peralihan Hak Atas Tanah menurut KHUPerdata di antaranya berupa, Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Berikut adalah penjelasan dari macam-macam peralihan Hak Atas Tanah, yaitu: Jual Beli; Tukar Menukar; Penghibahan; dan Hibah Wasiat.

Secara umum asas merupakan sejenis meta kaedah berkenaan dengan kaedah-kaedah perilaku, yang berfungsi untuk memberikan arah para perilaku yang diinginkan dan berperan sebagai pedoman dalam berbuat atau bertindak laku. Untuk itu prinsip-prinsip dari asas wajib dinyatakan dalam peraturan perundangan, dikonkritkan dalam aturan pelaksanaan, serta dipertegas dalam Pasal-Pasal peraturan. Hanya saja yang sering kita temukan dalam kenyataannya, sesuatu ketentuan yang sudah tercantum dalam peraturan perundangan dengan tidak taat asas dalam realitas pelaksanaan aturan dimaksud atau ketentuan tersebut tidak secara tegas diatur dalam peraturan perundangan.¹⁰

⁸Suyanto, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2023, h. 92.

⁹Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, h. 82.

¹⁰Suyanto, *Hukum Pengadaan & Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis Dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Unigres Press, Gresik, 2023, h. 162.

Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Peralihan Hak Atas Tanah Waris (*Burgerlijk Wetboek* dan Kompilasi Hukum Islam)

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

Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan kata "*ahl*" yang berarti keluarga, *family*, dan waris yang berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI), ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdata ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (KHI), ketentuan ahli waris pengganti dimuat dalam Pasal 185

Kompilasi Hukum Islam (KHI) yaitu seseorang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan seseorang yang menjadi ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu.

Hukum Waris Perdata Barat diatur dalam buku II KUHPerdata. Jumlah Pasal yang mengatur hukum waris sebanyak 300 Pasal yang dimulai dari Pasal 830 KUHPerdata sampai dengan 1130 KUHPerdata yang dimulai dari Bab 12 sampai dengan 18 KUHPerdata yang berisi tentang:¹¹

1. Bab 12 tentang pewarisan karena kematian;
2. Bab 13 tentang Surat wasiat;
3. Bab 14 tentang pelaksanaan Surat Wasiat dan Pengurusan Harta Peninggalan;
4. Bab 15 tentang Hak berfikir dan Hak Istimewa untuk merinci harta peninggalan;
5. Bab 16 tentang hal menerima dan menolak warisan;
6. Bab 17 tentang Pemisahan harta Peninggalan; dan
7. Bab 18 tentang Harta Peninggalan yang tidak terurus.

Di dalam KUHPerdata tidak ditemukan pengertian hukum waris, tetapi yang ada hanya berbagai konsep-konsep tentang kewarisan, orang yang berhak dan tidak berhak menerima warisan dan lain-lain . "Vollmer berpendapat bahwa Hukum waris adalah perpindahan dari sebuah harta kekayaan yang seutuhnya, jadi keseluruhan hak-hak dan kewajibankewajiban dari orang yang mewariskan kepada warisnya. Pendapat ini hanya memfokuskan kepada pemindahan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya".¹²

Pitlo berpendapat bahwa "Hukum Waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum kekayaan karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antar mereka dengan pihak ketiga". "Pendapat Pitlo ini agak luas, karena di dalam pemindahan kekayaan itu, tidak hanya hubungan antara ahli waris yang satu dengan ahli waris lainnya, namun juga diatur tentang hubungan antara ahli waris dengan pihak ketiga. Hubungan dengan pihak ketiga ini berkaitan dengan masalah hutang piutang pada saat masih hidup".¹³

Dari kedua definisi ini dapatlah disimpulkan bahwa hukum waris adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur mengenai pemindahan harta kekayaan pewaris kepada ahli warisnya, bagian yang diterima serta hubungan antara ahli waris dengan pihak ketiga. Dari definisi ini dapat dikemukakan unsur-unsur

¹¹ F.Satriyo Wicaksono, *Hukum Waris, Cara Mudah dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visi Media, Jakarta, 2011, h. 87.

¹² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, h. 137.

¹³ *Ibid*, h. 138.

yang terdapat dalam hukum waris yakni: a) kaidah hukum; b) pemindahan harta kekayaan pewaris; c) ahli waris; d) bagian yang diterima; dan e) hubungan ahli waris dengan pihak ketiga

Menurut “Hukum Perdata Barat bahwa Hukum Waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya. Pada dasarnya hanya hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat di wariskan”.¹⁴

Syarat Sah Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹⁵ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁶

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:¹⁷

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnyanya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - a. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

- c. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.
- 3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan; dan
 - d. Hak Pakai.

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1

¹⁴Efendi Perangin, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, h. 3.

¹⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 149.

¹⁶*Ibid*, h. 72.

¹⁷Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, diakses melalui: <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada tanggal 25 Juli 2024

(satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Waris Melalui Jual Beli Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain

Hak milik dapat beralih karena adanya peristiwa hukum, sehingga hak milik tersebut akan serta merta beralih dengan sendirinya. Misalnya adalah kegiatan jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan lain sebagainya. Fokus dalam penelitian ini adalah hak milik dapat beralih karena adanya peristiwa hukum kewarisan.

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata barat yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum publik, hak dan kewajiban yang timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini juga tidak dapat diwariskan.

Ahli waris, baik atas dasar suatu titel atau tidak menguasai seluruh atau sebagian dari harta peninggalan, diberikah hak untuk menuntut. Hak ini diberikan oleh Undang-Undang kepada mereka yang dinamakan Hak *Hereditatis Petitio*. Seperti juga terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya. Hak ini diatur dalam Pasal 834 dan Pasal 835 KUHPerdara.

Pasal 834 KUHPerdara

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 apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan,

pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik.

Pasal 835 KUHPerdara

Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dan hari terbukanya warisan itu

Bahwa menurut Pasal 832 KUHPerdara ayat (1) bahwa: “Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama”. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar mengantisipasi kemungkinan terburuk yaitu tidak ingin tanah warisannya di jual.

Jika ahli waris lain menguasai tanahnya secara penuh padahal masih ada hak dari ahli waris lain maka ahli waris lain yang haknya tidak diberikan dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara 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.” Oleh karena itu ketika seluruh ahli waris ingin menjual harta warisan harus dengan adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang.

Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPerdara bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.”

Menurut Pasal 1066 ayat (2) KUHPerdara setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari 5 tahun.

Walaupun ahli waris itu berhak atas harta warisan, dimana pada dasarnya tiap orang meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris hanya oleh Undang-Undang telah diterapkan ada orang-orang yang karna perbuatannya, tidak patut (*onwaardig*) menerima warisan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 838 KUHPerdara.

Dalam pembagian harta warisan juga harus ada ketentuan ketentuan agar tidak terjadi kesalahan pahaman antara sesama Ahli waris pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan damai, sekarang terpecah akibat

ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang membagi hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria sama sekali tidak mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk mengetahui apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa : Pejabat Umum Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perngertian “Pejabat Umum” dalam bahasa Belanda adalah *Open Baar* atau *Ambtenaar*.¹⁸ *Open Baar* berarti berkaitan dengan Pemerintah, urusan yang terbuka untuk umum, sehingga dalam hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat oleh Pemerintah serta menangani urusan untuk umum. *Open Baar Ambtenaar* berarti Pejabat yang bertugas membuat akta tanah.

R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan seorang diangkat menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah serta diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena ia ikut serta melaksanakan kewibawaan Pemerintah. Karena ia ikut serta melaksanakan kewibawaan Pemerintah.¹⁹

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya di dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatannya itu juga memerlukan pengangkatan atau izin dari Pemerintah. Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa : Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuat oleh pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh Pemerintah. Jadi yang membuat adalah Pejabat Umum Akta tersebut

terbentuknya ditetapkan oleh Menteri. Mengenai akta ini dibedakan menjadi dua, yaitu outentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta outentik

Akta outentik adalah surat-surat mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh pejabat umum yang berfungsi sebagai pembuktian yang sempurna. Para PPAT secara istimewa ditunjuk untuk membuat akta outentik bagi atas perintah. Akan tetapi, beberapa pejabat berhak membuat akta mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugasnya. Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara : Akta outentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.

b. Akta dibawah tangan

“*Onder Hand*” berarti dibawah tangan, antara satu pihak satu sama lain tanpa peraturan seorang pejabat. Dengan demikian, sebagai lawan atau kebalikan dari akta outentik adalah akta dibawah tangan, yaitu akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak lain tanpa melalui seorang pejabat. Artinya, akta tersebut dibuat sendiri atas kesepakatan kedua belah pihak.²⁰

Selanjutnya, fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tanda bukti, untuk memastikan adanya suatu perbuatan hukum tertentu, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Demikian juga dengan akta yang dibuat dihadapan pejabat, selain untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum tertentu juga harus memiliki fungsi sebagai salah satu alat pembuktian telah dilakukannya perbuatan hukum dan dasar pendaftaran tanah. Dengan demikian, akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki fungsi sebagai : a) Sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum; dan b) Sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Akta juga berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Karena pendaftaran tanah hanya bukti outentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah yaitu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta outentik perbuatan hukum tersebut. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah, dan akta tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

¹⁸John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Ujung Pandang, 2007, h. 5.

¹⁹*Ibid*, h. 53.

²⁰*Ibid*, h. 58.

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Hakikatnya hukum waris bertujuan untuk mengatur pembagian harta warisan kepada para ahli waris, agar tidak terjadi perselisihan ketika harta warisan dibagikan. Jadi hukum waris adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban atas harta seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. Dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan:

Pasal 32 ayat (2)

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Meskipun unsur-unsur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terpenuhi, namun orang yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat dan untuk menyelesaikan sengketa terkait dengan diterbitkannya hak atas tanah oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Ahli waris yang dirugikan harus mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan Hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis,

dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.²¹

Fungsi dari pada pendaftaran ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat. Tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. “Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apabila tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya”.²²

Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertifikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya. “Sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap”.²³

Undang-Undang Dasar 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain, hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun. Sesuai Pasal 20 ayat (1) tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia hak tersebut dapat

²¹Musta'in, Sukarmi, *Implementasi Pendaftaran Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, h. 136.

²²*Ibid*, h. 134.

²³Mastur, dkk., *Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Ilmu Hukum QISTIE, Volume 15 Nomor 1 Mei 2022, h. 104.

dilanjutkan oleh ahli waris. Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Oleh karena itu, hak milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan. Karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Dalam kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berkaitan dengan penjualan harta warisan khususnya tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tidak melibatkan persetujuan ahli waris yang lain dapat terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini sebagaimana dijelaskan Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dan juga Pasal 385 KUHP berkaitan dengan penyerobotan tanah. Menurut Pasal 372 KUHP barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun, sedangkan menurut Pasal 385 KUHP adalah sebagai berikut :

Pasal 385 KUHP

Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun :

1. Barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *credietverband* sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;
2. Barangsiapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan, atau membebani dengan *credietverband*, sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat yang telah dibebani *credietverband*, atau sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya beban itu kepada pihak lain;
3. Barangsiapa dengan maksud yang sama, mengadakan *credietverband* mengenai sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat, dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan;
4. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa orang lain yang

mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;

5. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukannya kepada pihak yang lain bahwa tanah itu telah digadaikan;
6. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat untuk suatu masa, padahal diketahui bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.

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

Jual beli tanah warisan pada dasarnya sama saja dengan proses jual-beli biasa. Perbedaannya hanya terletak pada pihak penjual; dan kewajiban yang timbul karena jual beli tersebut. Jika dalam jual beli biasa, penjual sebagai pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus hadir untuk menandatangani akta jual beli, namun pada proses jual-beli tanah warisan ini yang menjadi penjual adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) dan adanya kewajiban membayar pajak waris. Penetapan ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk surat keterangan waris yang dibuat dibawah tangan dengan ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi dan di sahkan oleh lurah serta dikuatkan oleh Camat setempat.

Ketika objek peralihan hak atas tanah melalui jual-beli adalah tanah waris dimana tanah tersebut merupakan hak waris dari beberapa ahli waris dilakukan di hadapan PPAT, maka peralihan hak tanah melalui jual-beli tersebut harus disetujui dan dihadiri oleh semua ahli waris karena pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.²⁴

Apabila ada ahli waris yang tidak dapat menghadiri akad tersebut, dapat dibuat surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris setempat. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Notaris/PPAT atau Camat PPAT dalam pembuatan akta tersebut (karena berada diluar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris.

²⁴Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 81.

Apabila jual-beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris atau sebagian ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Berdasarkan hal itu, maka dalam Pasal 1471 KUHPerdara, jual beli tersebut batal. Batalnya jual-beli tersebut termaktub dalam Pasal 1471 KUH Perdata yang mengatur bahwa “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”.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut sangat penting artinya karena melalui Pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh Undang-Undang.

Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:²⁵

- a. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan
- e. Ada kesalahan (*schuld*).

Dalam perkara perdata butuh pembuktian dan juga alasan yang jelas untuk memutuskan perkaranya dengan menghadirkan saksi-saksi dan bukti. Berdasarkan dari pembuktian dan kesaksian tersebut dapat diketahui apakah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli atas tanah waris itu telah dilakukan sesuai prosedur atau tidak. Jika benar telah sesuai prosedur maka yang cacat hukum adalah dalam pembuatan surat keterangan persetujuan ahli waris oleh si penjual, meskipun dalam hal ini yang melakukan penjualan tersebut adalah salah satu dari ahli waris tersebut.

Jadi jika memang penjual terbukti telah melakukan pemalsuan terhadap surat keterangan waris tersebut, selain perjanjian jual-beli tersebut batal, penjual juga dapat diancam hukuman pidana dengan dakwaan membuat surat keterangan palsu, yang diatur dalam Pasal

263 ayat (1) KUHP dijelaskan bahwa “Barang siapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.

Apabila ada ahli waris yang mendalilkan bahwa peralihan hak tanah waris melalui jual-beli yang tidak sah, karena ahli waris tersebut merasa tidak pernah menyetujui adanya jual-beli tersebut, dapat mengajukan gugatan perdata atau gugatan Tata Usaha Negara (TUN) kepada pengadilan untuk membatalkan peralihan hak tanah waris tersebut. Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah bahwa pembatalan sertifikat tanah yang dikonkritkan dengan membatalkan keputusan Kantor Pertanahan dilakukan dengan hal, yaitu:

- a. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan; dan
- b. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Amar putusan pengadilan tersebut harus secara tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa ketika ditemukan kecacatan hukum oleh kepala kantor pertanahan, maka kepala kantor pertanahan dapat membatalkan sertifikat tersebut dengan diterbitkannya Berita Acara Pembatalan, yang mana Berita Acara tersebut merupakan diskresi dari kepala kantor pertanahan sendiri, dikarenakan tidak adanya aturan yang secara jelas dalam proses pembatalan oleh kepala kantor pertanahan tersebut, sehingga terdapat kekosongan hukum, yakni situasi di mana tidak ada Undang-Undang atau ketentuan hukum yang berlaku untuk masalah tertentu.

PENUTUP

Kesimpulan

Disimpulkan bahwa mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah waris melalui jual beli tanpa persetujuan ahli waris yang lain, bahwa peralihan hak atas tanah warisan melalui jual beli tanpa persetujuan dari ahli waris yang lain yaitu tidak sah dikarenakan setiap ahli waris memiliki haknya masing-masing dan ketika dalam pembagian waris ada pewaris yang tidak diikutkan dapat mengajukan gugatan sesuai dalam

²⁵Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan*

Dengan Penjelasan, Cetakan Ketiga, PT Alumni, Bandung, 2011, h. 146.

Pasal 834 KUHPdata bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya

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

Saran

Adapun sebagai saran dalam penelitian ini yakni:

1. Kepada pemerintah untuk lebih mencermati dalam hal kewarisan khususnya dalam bidang pertanahan, agar ketika ada seseorang yang mendaftarkan tanah warisnya untuk dilakukan pemanggilan seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari
2. Kepada Kepala Kantor Pertanahan diharapkan lebih berhati-hati dalam menggunakan kewenangannya, dengan tidak adanya pembatasan kewenangan tersebut dikhawatirkan banyak kecurangan terjadi, serta untuk menghindari terjadi permasalahan dikemudian hari.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan terselesaikannya penelitian ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada bapak ibu guru yang telah membimbing penuh kesabaran dan ketabahan, tak lupa juga kepada orang tua tercinta, ibu dan ayah, yang memberikan kasih sayang dan doa tak henti-hentinya untuk selalu mendukung kemajuan anak-anaknya, dan semoga Allah SWT selalu memberikan kasih sayang kepada mereka di dunia dan akhirat. Serta kepada teman-teman Fakultas

Hukum Universitas Gresik angkatan 2020 atas kebersamaannya selama menempuh pendidikan dan berbagi pengetahuan. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga segala bantuan yang diberikan kepada penulis mendapatkan pahala oleh Tuhan Yang Maha Esa. Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna namun besar harapan penulis semoga tulisan ini dapat berguna dan bermanfaat untuk kita semua, terlebih untuk pihak-pihak yang membutuhkan sebagai bahan rujukan atau referensi dikemudian hari. Aamiin.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Said, Wira, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Volume 1, Nomor 1, Desember 2021.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Cetakan Ketiga, PT Alumni, Bandung, 2011.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Istanti, Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 2, Unissula Semarang, 2017.
- Mastur, dkk., *Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Ilmu Hukum QISTIE, Volume 15 Nomor 1 Mei 2022.
- Meliala, Djaja S, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Pertama, Nuansa Aulia, Bandung, 2018.
- Perangin, Effendi, *Hukum Perdata*, Cetakan ke Empat Belas, PT Raja Grafindo Persada, Bandung 2016.
- Perangin, Efendi, *Hukum Waris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Putri, Erza, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, diakses melalui: <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada tanggal 25 Juli 2024
- Suparman, Eman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam Adat Dan BW*, Refika Aditama, Bandung, 2018.

- Suparman, Maman, *Hukum Waris Perdata*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Ujung Pandang, 2007.
- Sukarmi, Musta'in, *Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang*, Jurnal Akta, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017.
- Suyanto, *Pengantar Hukum Agraria*, Cetakan Pertama, Deepublish, Yogyakarta, 2023.
- , *Hukum Pengadaan & Pendaftaran Tanah Kajian Yuridis Dari UU No. 5 Tahun 1960 Sampai UU No. 11 Tahun 2020*, Unigres Press, Gresik, 2023.
- Wicaksono, F. Satriyo, *Hukum Waris, Cara Mudah dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visi Media, Jakarta, 2011.