

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Indonesia Hukum Waris masih bersifat *pluralistis* artinya masih berlaku beberapa sistem Hukum yang mengaturnya (*legalitas formal*) yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata Barat (BW). Terjadinya pemberlakuan berbagai macam Hukum Waris disebabkan kebutuhan masyarakat pada zamannya dalam merespon berbagai macam kepentingan yang dihadapinya kemudian secara *legalitas formalnya* masih dibenarkan secara konstitusi Negara atas pemberlakuannya sampai saat ini, dan belum terjadi Unifikasi Hukum terkait dengan Hukum Waris, untuk dapat memenuhi kebutuhan Hukum masyarakat Indonesia untuk saat ini dan saat yang akan datang dalam rangka pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

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:

1. Sistem Hukum Waris Perdata Barat yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 131 IS *jo. Staatsblad* 1917 Nomor 12 *jo. Staatsblad* 1924 Nomor 557 tentang Penundukan Diri terhadap Hukum Eropa, maka Kitab Undang-Undang

¹ H. Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, (Bandung: PT. Citra Bakti, 2003), hal 1

Hukum Perdata berlaku bagi untuk golongan keturunan Tionghoa (*Staatsblad* 1917 Nomor 129) dan Timur Asing, Orang-orang Eropa dan mereka yang dipersamakan dengan Orang-orang Eropa, Orang Asing lainnya dan Orang-orang Indonesia yang menundukkan diri kepada Hukum Eropa.²

2. Sistem Hukum Waris yaitu Hukum Kewarisan yang beraneka sistemnya karena dipengaruhi oleh bentuk etnis di lingkungan Hukum Adatnya, yang dikenal dengan Sistem Kewarisan *Matrilineal* (sistem Pewarisan yang menarik garis keturunan ibunya), Sistem *Patrilineal* (sistem Pewarisan yang menarik garis keturunan ayahnya), Sistem *Bilateral* (sistem Pewarisan yang menghubungkan dirinya baik dari keturunan ibunya maupun ayahnya).³
3. Sistem Hukum Waris Islam yang berlaku bagi Warga Negara Indonesia yang berAgama Islam, dan Kompilasi Hukum Islam yang terbit sesuai Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 pada tanggal 10 Juni 1991 yang dijadikan sebagai pedoman landasan Pengadilan Agama dalam memutuskan seputar Kewarisan, Wakaf dan Perkawinan.⁴

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*,

² Surini Ahlan Syarif, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hal 10.

³ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hal 5

⁴ *bid*, hal 6

dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli Waris maka penyelesaian atas harta tersebut wajib dilakukan segenap Ahli Waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan *personifikasi* dari peninggal harta itu sendiri.⁵

Warisan ialah “Berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain” atau dari suatu kaum kepada kaum lain.⁶ Akibat adanya berbagai sistem Hukum Waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya Pewarisan yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, Wasiat, Hibah, keterangan waris serta bagian yang diterima Ahli Waris.

Hal yang penting dalam masalah Harta Warisan adalah bahwa pengertian warisan itu masih memperlihatkan adanya tiga unsur *essensilia* (mutlak) yaitu:⁷

- a. Seorang peninggal warisan yang pada wafatnya meninggalkan harta kekayaan.
- b. Seseorang atau beberapa orang penerima warisan yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan.
- c. Harta warisan atau harta peninggalan yaitu kekayaan (*in concreto*) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris tersebut.

Harta Warisan atau Harta Peninggalan yaitu kekayaan (*in concreto*) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris dapat berupa benda bergerak dan

⁵ Syahril Sofyan, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, (Medan:Pustaka Bangsa Press, 2011), hal 4

⁶ Muhammad Ali, *Pembagian Waris Menurut Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1996),hal 33

⁷ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, (Bandung: Alumni,1973),hal191

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.⁸

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 rechtweegenietig*) 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 penandatanganannya 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.

⁸ Syahril Sofyan, *Opcit*, hal 6

Untuk memulai proses atas suatu warisan yang sudah terbuka dengan berpedoman pada Pasal 1865 KUH Perdata sepakat bahwa peristiwa kematian itu hanya dapat diyakini dan diterima eksistensinya menurut Hukum sesudah dibuktikan dengan alat bukti yang dikenal dengan Akta Kematian yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang, alat bukti inilah yang digunakan sebagai dasar melakukan penyelesaian atas Harta Warisan yang dimaksud. Ketiadaan Akta atau alat bukti kematian ini mengakibatkan terbitnya keharusan menempuh prosedur tertentu melalui Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat untuk menerbitkan Akta Kematian.

Hal yang wajib dilaksanakan sebelum proses penyelesaian pembagian warisan terlebih dahulu apakah ada Surat Keterangan Hak Waris dan Surat Wasiat, hal ini berguna untuk melakukan investigasi apakah penyelesaian warisan bersangkutan dilakukan secara *ab intestate* atau secara *testamentair* dan untuk mencegah hal-hal yang sifatnya *Kontroversial* yaitu perselisihan di kalangan Ahli Waris.

Siapa saja yang menjadi Ahli Waris, harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Hak Waris yang disingkat dengan (SKHW). Untuk WNI golongan Pribumi (tunduk pada Hukum Adat) maka SKHWnya dibuat oleh Camat setempat, sementara untuk WNI yang termasuk golongan Eropa dan Timur Asing China dibuat dengan Akta Notaris dan untuk Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing bukan China maka SKHW dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Penyelesain warisan yang juga harus diperhatikan adalah objek dari harta warisan tersebut, jika objeknya berupa Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maka Harta Warisan tersebut jatuh pada Ahli Waris bukan berdasarkan perbuatan Hukum melainkan karena peristiwa Hukum,⁹ Setelah terjadi proses peralihan hak warisan tersebut, kemudian objek warisan apabila dijual pada Pihak lain maka terjadilah pemindahan hak melalui jual beli yaitu Pihak yang mengalihkan adalah Pihak yang berwenang memindahkan hak (dalam hal ini Ahli Waris) sedangkan Pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tanah yang pada dasarnya merupakan hasil dari warisan menjadi milik bersama dari semua Ahli Waris Pewaris. Dalam hal tanah tersebut akan dialihkan melalui jual beli maka semua Ahli Waris harus mengetahui dan menyetujui dalam hal jual beli tersebut karena jika salah satu dari Ahli Waris tidak mengetahui dan merasa dirugikan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Syarat bahwa jual beli Hak atas tanah baik yang bersertipikat maupun belum bersertipikat harus dibuktikan dengan Akta *otentik* yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Proses Jual Beli Hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat memiliki resiko yang lebih rendah, karena hak kepemilikan dan subyek Hukum Penjual telah jelas dan terang, sebaliknya bagi tanah yang belum

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal 398

didaftarkan hak kepemilikannya memiliki resiko Hukum yang lebih tinggi, karena obyek jual beli Hak atas tanah hanya menekankan pada kepercayaan bahwa orang tersebut adalah pemiliknya. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli Hak atas tanah yang belum bersertipikat atau belum didaftarkan lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian dari Pembeli dan Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli tanahnya, agar jelas dan terang Penjual adalah sebagai Pihak yang sah dan berhak untuk menjual yang harus dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas Hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan proses jual beli untuk tanah bersertipikat dan belum bersertipikat seperti diatas maka secara umum permasalahan mengenai pemilikan tanah secara warisan ini dapat dikelompokkan berdasarkan kondisi perolehannya yaitu:

1. Sertifikat masih terdaftar atas nama Pewaris dan akan dibalik-nama ke seluruh Ahli Waris.
2. Sertifikat masih terdaftar atas nama pasangan Pewaris (suami/Istri Pewaris).
3. Sertifikat sudah terdaftar atas nama seluruh Ahli Waris (sudah balik nama) tetapi akan dilepaskan ke salah seorang Ahli Waris saja.

Permasalahan-permasalahan tersebut diatas menimbulkan permasalahan mengenai hak yang akan dituntut Ahli Waris yang merasa dirugikan, Pihak Pembeli yang juga ingin mendapat perlindungan Hukum, dan kedudukan dari status kepemilikan tanah yang sudah didaftarkan mengakibatkan permasalahan ini harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan karena para Pihak beranggapan tidak

dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan, musyawarah dan mufakat.

Maka berdasarkan latar belakang permasalahan yang terkandung diatas penulis tertarik untuk membahas dan meneliti permasalahan ini dengan judul:

“ANALISA HUKUM KEABSAHAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/ Pdt/2018)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang seperti yang telah diuraikan diatas, penelitian ini memfokuskan pada dua permasalahan yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan jual beli yang dilakukan para pihak berdasarkan Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018 ?
2. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para ahli waris lain dalam kasus jual beli tanah waris secara sepihak (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018)?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan jual beli yang dilakukan para pihak telah memenuhi persyaratan jual beli yang sah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018).

2. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para ahli waris lain dalam kasus jual beli tanah waris secara sepihak (studi kasus putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menambah dan mengembangkan wawasan penulisan sekaligus menerapkan ilmu pengetahuan yang penulis telah dapatkan selama perkuliahan.
2. Sebagai salah satu persyaratan guna memperoleh kelulusan program Sarjana Hukum di Universitas Esa Unggul.
3. Hasil penulisan ini diharapkan dapat dijadikan sebagai sumber data, informasi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang terkait dengan jual beli yang sah yang dilakukan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lain.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan bagian yang terpenting dari suatu penelitian, karena metode penelitian akan menjadi arah dan petunjuk bagi suatu penelitian.¹⁰

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan untuk menyelidiki atau meneliti suatu masalah maupun untuk mengumpulkan data dari masalah yang diteliti agar dapat digunakan sebagai alternatif dalam memberikan penjelasan dan

¹⁰ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar,2010), hlm. 104.

memecahkan masalah tersebut. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum.¹¹

Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Dalam penelitian ini, penelitian hukum normatif bertujuan untuk meneliti aturan-aturan mengenai jual beli yang sah yang dilakukan oleh ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lain.

Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode penelitian normatif yakni dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaidah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, dan bahan hukum lainnya.¹²

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995), hal. 33.

¹² Ibrahim Johni, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Bayu Media Publishing , 2005), hal. 336.

2. Tipe Penelitian

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik deskriptif analitis dalam arti menguraikan kasus perihal kepemilikan sertifikat ganda secara keseluruhan mulai dari deskripsi kasus sampai tinjauan hukum, kemudian dilakukan analisis.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dasar berupa data sekunder. Data sekunder ini merupakan data yang diperoleh dari hasil penelahan kepustakaan atau penelahaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum yang meliputi : copy salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018 dan bahan kepustakaan seperti buku-buku literatur dan arsip yang berkaitan dengan masalah yang dibahas.

b. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah berupa sumber data sekunder adalah bahan-bahan kepustakaan yang dapat berupa dokumen, buku-buku, laporan, arsip, literature yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, adapun bahan hukum yang digunakan adalah yaitu diantaranya sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan utama yang dijadikan pembahasan dalam penelitian ini yaitu berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan copy salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis serta memahami bahan hukum primer tersebut berupa naskah-naskah, hasil penelitian terkait, makalah, buku-buku karya dari para pakar hukum, jurnal hukum, surat kabar serta bahan tulisan lain yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain Kamus hukum, Ensiklopedia hukum dan bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penulisan proposal skripsi ini, penulis menggunakan prosedur pengumpulan bahan hukum sebagai berikut:

- a. Penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan data sekunder yaitu melalui penelusuran literatur dengan tujuan untuk memperoleh bahan-bahan hukum.
- b. Membaca bahan hukum primer, sekunder dan tersier, berupa peraturan, perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku, jurnal, artikel, dan berita-berita dalam surat kabar atau majalah, ensiklopedia dan kamus.

5. Metode Analisa Bahan Hukum

Pengolahan Bahan Hukum dalam metode penelitian merupakan suatu sistem atau cara untuk memperoleh data, yang berguna mengetahui lebih jelas suatu permasalahan yang sedang dihadapi. Dalam penulisan skripsi ini pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yaitu dengan cara menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi dalam kasus. Dari data-data yang telah terkumpul tersebut, kemudian penulis menganalisa data secara kualitatif yaitu memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan keseluruhan data yang diperoleh, dirangkum, diteliti, dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh sehingga dapat menghasilkan data yang akurat kemudian dijabarkan dengan kalimat-kalimat.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi beberapa bab, seperti berikut ini :

BAB I . PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang Latar Belakang Permasalahan yang menguraikan hal-hal yang menjadi dasar pertimbangan dibuatnya tulisan ini. Dalam bab ini juga dapat dibaca Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II. TINJAUAN TENTANG JUAL BELI

Bab ini memuat tentang pengertian perjanjian dan jual beli, sumber hukum perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian jual beli, unsur-unsur dalam jual beli, subyek jual beli, objek jual beli, dasar hukum jual beli, dan ketentuan-ketentuan dalam jual beli.

BAB III. TINJAUAN TENTANG HUKUM WARIS

Bab ini berisi tentang uraian mengenai pengertian hukum waris, syarat-syarat waris, asas-asas hukum waris, dasar hukum waris. ahli waris, ketentuan tentang hukum waris.

BAB IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas mengenai;

- A. kasus posisi;
- B. Keabsahan atas jual beli yang dilakukan para pihak berdasarkan Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2480 K/Pdt/2018;
- C. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh para ahli waris lain dalam kasus jual beli tanah waris secara sepihak.

BAB V. PENUTUP

Berisikan tentang kesimpulan dari uraian bab-bab sebelumnya, serta saran dalam pembuatan skripsi ini.