



**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH  
WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF**

Oleh:

**JULKIFLI**  
**2019F1A141**

**Program Studi Hukum**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH MATARAM  
MATARAM  
2022/2023**

**HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH  
WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF**

Oleh:

JULKIFLI

2019F1A141

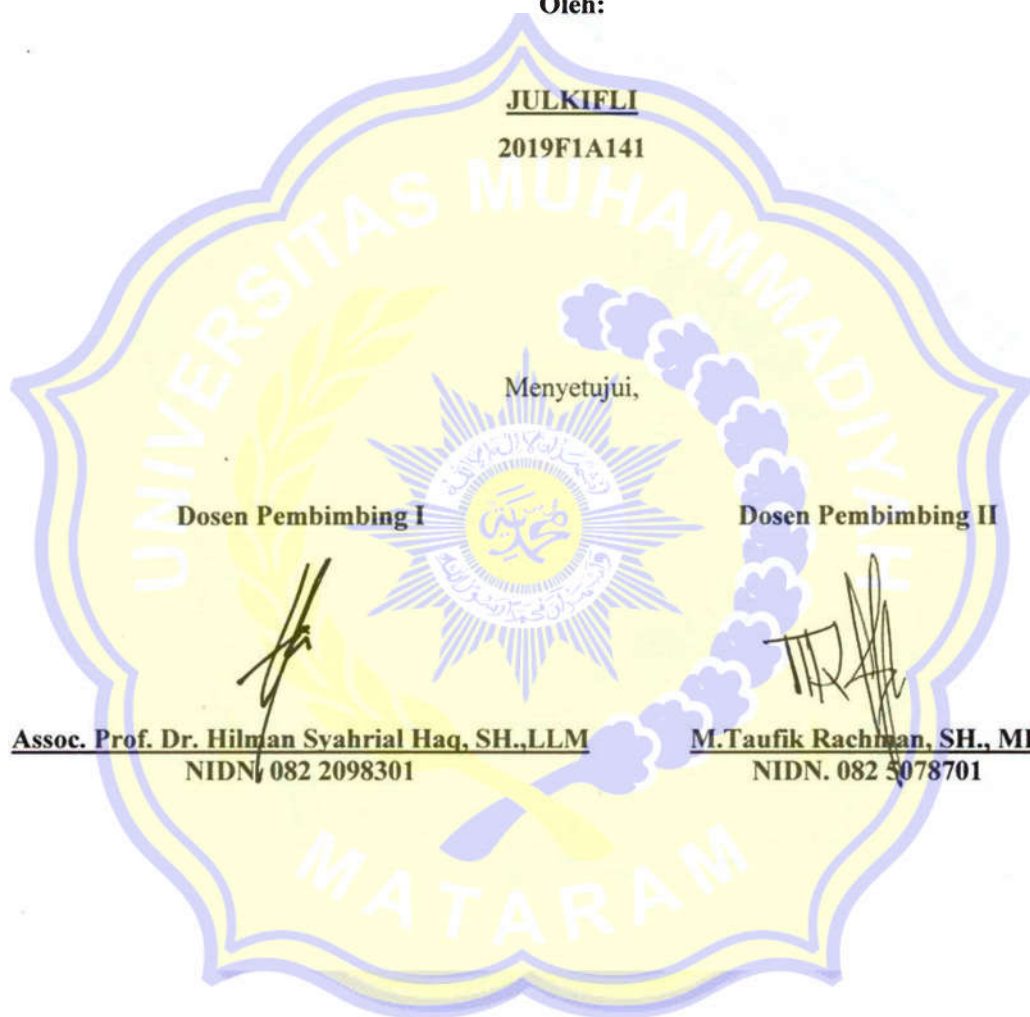
Menyetujui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

  
Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,LLM  
NIDN/ 082 2098301

  
M. Taufik Rachman, SH., MH  
NIDN. 082 5078701



**LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI**

**SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI  
OLEH TIM PENGUJI  
PADA HARI: 7 FEBRUARI 2024**

Oleh:  
**DEWAN PENGUJI:**

**Ketua,**  
**Rena Aminwara, S.H., M.Si**  
**NIDN. 0828096301**

(.....)

**Anggota I,**  
**Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahril Haq, SH.,LLM**  
**NIDN. 082 2098301**

(.....)

**Anggota II,**  
**M.Taufik Rachman, SH., MH**  
**NIDN. 082 5078701**

(.....)

**Mengetahui,**  
**Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Mataram**  
**Dekan,**

**Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahril Haq, S.H.,LLM**  
**NIDN. 0822098301**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi yang berjudul:

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH  
WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF

2. Semua sumber yang saya gunakan dalam penulisan skripsi tersebut telah saya cantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya saya tersebut bukan hasil karya tulis asli saya atau hasil jiplakan dari orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi berlaku di Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram.

Mataram, 20 Februari 2024  
Yang membuat pernyataan



**JULKIFLI**  
**2019F1A141**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : JULKIFLI  
NIM : 201971A141  
Tempat/Tgl Lahir : SORO, 19 JANUARI 1997  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp : 082 340 552 746  
Email : Julkiflidompuz@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis\* saya yang berjudul :

Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum di Bagi Menurut Hukum Positif

**Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 47%**

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis\* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Mataram, 20 Februari ..... 2024

Penulis



JULKIFLI  
NIM. 201971A141

Mengetahui,

Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT

Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

\*pilih salah satu yang sesuai



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN  
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [perpustakaan@ummat.ac.id](mailto:perpustakaan@ummat.ac.id)

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : JULKIFU  
NIM : 201971A141  
Tempat/Tgl Lahir : SOBO, 19 JANUARI 1997  
Program Studi : ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
No. Hp/Email : 082 340 552 746  
Jenis Penelitian :  Skripsi  KTI  Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Terhadap Proses Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum di Bagi Menurut Hukum Positif

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 20 Februari ..... 2024  
Penulis



JULKIFU  
NIM. 201971A141

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

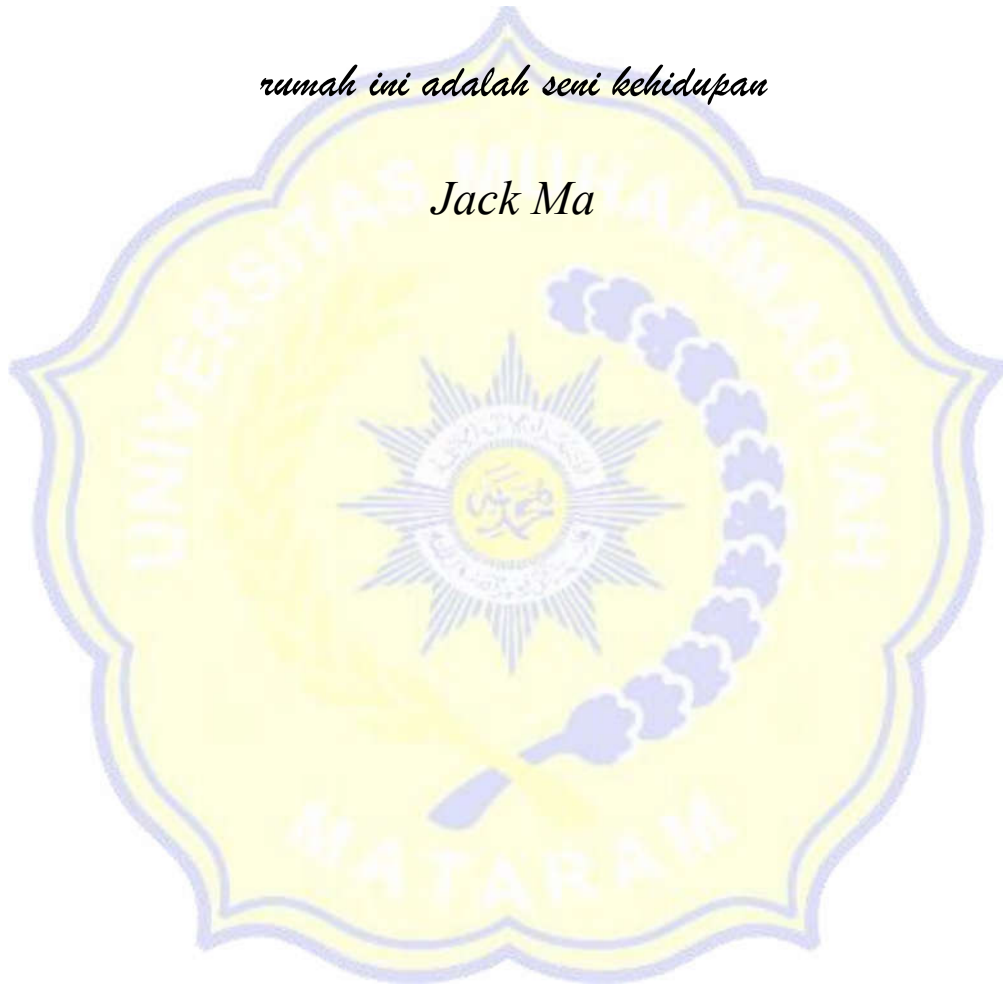
**MOTTO**

*Saat miskin kurangi waktu dirumah perbanyak kegiatan di luar*

*Saat kaya perbanyak kegiatan dirumah kurangi kegiatan diluar*

*rumah ini adalah seni kehidupan*

*Jack Ma*



## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah hirobil alamin, atas rahmat dan hidayahnya ALLAH SWT yang telah meridhoi saya dalam penyelesaian skripsi ini. Skripsi ini saya persembahkan untuk orang-orang yang berarti dalam hidup saya:

1. Untuk kedua orang tua saya tercinta bapak Mustamin dan ibu St. Amina, saya ucapkan terimakasih banyak atas doa-NYA, cintanya, kasih-sayanganya, dukungannya, motivasinya, serta semangat yang tiada henti kalian berikan.
2. Untuk istri dan anak saya tercinta terimakasih atas motivasi dan dorongan yang sudah diberikan.
3. Untuk semua keluarga saya tercinta terimakasih atas motivasi dan dorongan yang sudah diberikan.
4. Untuk teman-teman dan sahabat-sahabatku yang tidak ku sebut namanya satu-persatu terimakasih atas dukungan dan dorongan yang sudah kalian berikan.
5. Para dosen dan staf Universitas Muhammadiyah Mataram yang selalu membimbing, mendidik dan mengajarkan. Terimakasih untuk jasa-jasa yang tidak mampu terbalaskan.
6. Kampus Hijau dan Almamater kebanggaanku Universitas Muhammadiyah Mataram.



## KATA PENGANTAR

*Asalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur penulis panjatkan Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa. Atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF”.

Shalawat serta salam tercurahkan kepada junjungan alam, Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun umat manusia dari alam kejahilan atau kebodohan, menuju alam terang benderang dan menuju alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Penyelesaian Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan semua pihak, melalui kesempatan ini peneliti menyampaikan terima kasih kepada:

1. Drs. Abdul Wahab, MA, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Mataram
2. Assoc. Prof. Dr. Hilman Syahrial Haq, SH.,LLM, selaku Dekan dan sekaligus Dosen Pembimbing Pertama yang telah memberikan nasehat, masukan, saran dan motivasi serta bimbingan dalam penyusunan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

3. M.Taufik Rachman,SH.,MH, selaku Dosen Pembimbing Kedua dan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan motivasi selama perkuliahan serta Bimbingan dalam penyusunan Skripsi.
4. Rena Aminwara, S.H., M.Si, selaku Dosen Penguji yang telah memberikan arahan dalam penyusunan Skripsi.
5. Bapak/Ibu Dosen Pengajar, segenap Staf dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram yang telah memberikan ilmu, motivasinya dan dengan sabar melayani administrasi selama menimba ilmu di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, dan masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan penulis, oleh sebab itu penulis mengharapkan pendapat, kritik dan saran yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Mataram, Februari 2024  
Penulis,

**JULKIFLI**  
**2019F1A141**

## **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF**

Oleh:

Jul kifli<sup>1</sup>, Hilman Syahrial Haq<sup>2</sup>, M. Taufik Rachman<sup>3</sup>

Email: [julkiflidompu35@gmail.com](mailto:julkiflidompu35@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Perjanjian jual beli harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain jual beli dalam kehidupan sehari-hari sering dilakukan dan mudah ditemukan. Dimana jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan dan umumnya tidak benar-benar menyadari bahwa suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya dalam perjanjian.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum, dimana pokok kajiannya berupa hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.

Dari hasil penelitian ini yaitu menjual belikan tanah warisan yang belum dibagi tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan ahli waris lain maka baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam adalah batal atau tidak sah dan termasuk kedalam pelanggaran hukum. Apabila sudah setuju seluruh ahli waris lain, maka menjual belikan tanah warisan yang belum di bagi tersebut hukumnya sah. Pembeli yang mengalami masalah dalam jual beli tanah terutama dalam tanah yang berasal dari tanah warisan dapat mengalami kerugian baik materiil maupun imateril. Hal yang demikian pembeli seharusnya mendapatkan ganti kerugian penjual sebagai upaya perlindungan hukum bagi pembeli sesuai dengan yang diamanatkan dalam Pasal 4 Angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu hak konsumen/pembeli untuk mendapatkan ganti rugi. Pembeli tanah dapat melakukan gugatan keperdataan atas kelalaian yang dilakukan oleh si penjual, sehingga dengan adanya gugatan perdata ini pembeli dapat menuntut ganti kerugian atau pengembalian sejumlah uang yang telah digunakan untuk pembayaran tanah kepada penjual.

**Kata kunci: tanah warisan, KHUPerdata, KHI**

**JURIDICAL REVIEW OF THE PROCESS OF BUYING AND SELLING  
INHERITED LAND THAT HAS NOT BEEN DIVIDED ACCORDING TO  
POSITIVE LAW**

By:

**Julkifli<sup>1</sup>, Hilman Syahrial Haq<sup>2</sup>, M.Taufik Rachman<sup>3</sup>**  
Email: [julkiflidompu35@gmail.com](mailto:julkiflidompu35@gmail.com)

**ABSTRACT**

*Sale and purchase agreement of inherited property without the consent of other heirs buying and selling in everyday life is often done and easily found. Purchasing and selling is a contractual arrangement when one party agrees to transfer ownership of an item in exchange for an agreed-upon price. It is essential to understand that legal actions might have legal ramifications, especially in cases of fraud or if one party contradicts the terms of the agreement. This study employs normative legal research methodology, utilizing normative legal case studies to analyze legal behaviour as normative products. The subject focuses on law understood as norms or standards that govern society and serve as a standard for behaviour. Based on the findings of this research, the act of purchasing and selling undivided inherited land without the consent and knowledge of other heirs is deemed void or invalid under both civil law and Islamic law, constituting a legal violation. It is permissible to purchase and sell undivided inherited land with the consent of all other heirs. Buyers who encounter difficulties in purchasing and selling land, particularly inherited land, may incur material and immaterial losses. In such a case, the buyer should get compensation from the seller as a legal protection effort for the buyer under what is mandated in Article 4 Point 8 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, namely the right of consumers/buyers to get compensation. Land buyers can file a civil lawsuit for negligence committed by the seller. With this civil lawsuit, the buyer can demand compensation or return the money used for land payments to the seller.*

**Keywords:** *inherited land, KHUPerdata, KHI*

MENGESAHKAN  
SALINAN FOTO COPY SESUAI ASLINYA  
MATARAM

---

KEPALA  
UPT P3B  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM



Humaira, M.Pd  
NIDN. 0803048601

## DAFTAR ISI

<b>SKRIPSI.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN KARYA TULIS .....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Keaslian Penelitian.....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Tentang Tanah .....	11
1. Pengertian Tanah .....	11
2. Manfaat Tanah.....	14
B. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak atas Tanah .....	16
1. Pengertian Jual Beli Hak atas Tanah.....	16
2. Perjanjian Jual Beli Tanah.....	21
C. Tinjauan Umum Tentang Waris Dan Ahli Waris .....	23
1. Pengertian Waris.....	23
2. Dasar Hukum Waris .....	24
3. Rukun Waris .....	24

4. Syarat-syarat Waris.....	25
5. Sebab-sebab Mendapatkan Waris.....	26
6. Penghalang Kewarisan .....	27
7. Ketentuan ahli waris .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Jenis Penelitian .....	30
B. Jenis Pendekatan .....	31
C. Sumber Bahan Hukum .....	31
D. Teknik Pengmpulan Bahan Hukum .....	32
E. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>34</b>
A. Dampak Hukum Terhadap Proses Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Di Bagi .....	34
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Warisan Yang Belum Di Bagi .....	51
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Sering terjadi di lingkungan masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah warisan yang belum dibagi tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Tanah merupakan kebutuhan Hal ini sangat penting bagi keberadaan manusia, mengingat bahwa tanah sangat penting bagi kelangsungan hidup setiap individu sejak lahir hingga meninggal, dan dengan mempertimbangkan fakta bahwa sebagian besar pola ekonomi dan struktur kehidupan masyarakat masih berakar pada praktik pertanian. Ada beberapa dimensi signifikansi yang terkandung dalam tanah bagi keberadaan manusia. Dari sudut pandang ekonomi, tanah merupakan alat produksi yang mempunyai potensi untuk memberikan hasil yang sukses. Kedua, dalam konteks politik, posisi seseorang dalam proses pengambilan keputusan di masyarakat mungkin dipengaruhi oleh tanahnya. Ketiga, karena merupakan modal budaya, maka ia mempunyai kemampuan untuk menunjukkan tinggi atau buruknya kedudukan sosial pemiliknya. Makna suci melekat pada tanah karena pada akhir hidup manusia, mereka semua akan kembali ke tanah.<sup>1</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis adalah hak atas tanah adalah hak atas suatu bagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas pada dua dimensi dan

---

<sup>1</sup> Heru Nugroho, Menggugat Kekuasaan Negara, Surakarta, Muhamadiyah University Press, 2001. Hlm. 237.

ukuran panjang dan lebarnya. Hak atas tanah adalah salah satu bentuk kepemilikan atas tanah.<sup>2</sup>

Berdasarkan Pasal 830 KUHPerdata menyatakan “pewarisan hanya dapat di lakukan karena kematian”<sup>3</sup>. 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 perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI NO. 32 K/AG/2002 yang menyatakan “bahwa untuk membagi harta peninggalan yang di dalamnya terdapat harta bersama, maka harta bersama terlebih dahulu, dan hak pewaris atas harta bersama tersebut menjadi harta warisan yang harus di bagikan kepada ahli waris yang berhak”.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penyusun merumuskan rumusan masalah yang di bahas penelitian ini yaitu, (1) Bagaimana dampak hukum terhadap proses jual beli tanah warisan yang belum di bagi?, dan (2) Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli harta warisan yang belum di bagi?.

Penelitian ini bertujuan, mengetahui dan melakukan analisa terhadap akibat hukum yang berkaitan dengan proses jual beli tanah warisan yang belum terbagi, serta mengetahui dan mendalami perlindungan hukum yang

---

<sup>2</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994. Hlm. 17

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830.



dapat diberikan kepada pembeli harta warisan. yang belum terbagi. Tujuan penelitian ini adalah untuk memenuhi kriteria perolehan gelar sarjana pada program studi hukum jurusan hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. Inilah kelebihan penelitian ini. Kajian ini dilakukan dengan harapan agar temuan-temuan yang diperoleh mampu memberikan kontribusi bagi kemajuan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata.

Untuk menjawab rumusan masalah di atas jenis penelitian yang di gunakan adalah penelitian hukum normatif.<sup>4</sup> Dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute Approach*)<sup>5</sup> dan pendekatan kasus. Sumber data primer dan sumber data sekunder merupakan jenis data hukum yang digunakan dalam penyidikan ini. Sumber data tersebut meliputi bahan hukum primer dan sekunder, serta bahan hukum tersier yang diperoleh dari kamus, ensiklopedia, dan bahan lain yang memberikan petunjuk atau penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder.

Penulis kemudian merasa tertarik dengan permasalahan tersebut, sehingga mencoba untuk mengkaji dan membahas masalah di atas dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM DI BAGI MENURUT HUKUM POSITIF”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana dampak hukum terhadap proses jual beli tanah warisan yang belum di bagi?

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1984, Hlm. 133

<sup>5</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet.10, PT.Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm.165

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah warisan yang belum di bagi?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak hukum terhadap proses jual beli tanah warisan yang belum di bagi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli tanah warisan yang belum di bagi.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. 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.

2. 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 yang belum di bagi.

3. Manfaat Akademisi Penelitian ini sebagai syarat memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

### E. Keaslian Penelitian

No	Nama dan judul skripsi	Permasalahan	Hasil penelitian	Perbedaan
1	Berlianinda Akhmetin Mahmudah, 2022. <sup>6</sup> Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Di Kantor Notaris/PPAT Sragen)	1) Bagaimana cara membuat perjanjian jual beli harta warisan di Kabupaten Sragen? 2) Apa tanggung jawab dan hak masing-masing pihak yang terlibat dalam pengaturan tersebut?	Para pihak harus datang langsung ke kantor Notaris/PPAT untuk mengurus surat-surat yang diperlukan untuk perjanjian jual beli harta warisan. Para personel di sana akan menjelaskan langkah-langkah yang harus diambil masing-masing pihak. Di sini pembeli dan penjual atau ahli warisnya disebut sebagai para pihak. Semua ahli waris harus menyetujui dan	BMahmudah, erlianinda, 2022. Penelitian Pada Kantor Notaris/PPAT Sragen Tentang Pemeriksaan Hukum Akad Jual Beli Properti Warisan Peninjauan kembali secara yuridis terhadap proses jual beli tanah warisan yang belum dibagi menurut peraturan perundang-undangan positif adalah tesis Julkifli.

<sup>6</sup> Berlianinda Akhmetin Mahmudah, 2022. Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Di Kantor Notaris/PPAT Sragen). Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

			<p>menghadap langsung kepada Notaris/PPAT apabila seluruh harta warisan hendak dijual. Setelah seluruh dokumen yang diperlukan diterima, Notaris atau PPAT dapat segera membuat Akta Jual Beli (AJB). Akta ini kemudian ditandatangani oleh pembeli, penjual, dan Notaris atau PPAT; dalam hal ini semua pihak yang terlibat harus hadir, atau wakilnya harus hadir, agar tanda tangannya sah. Anda dapat membuat surat kuasa di kantor</p>	
--	--	--	---	--

			<p>notaris di kediaman ahli waris jika Anda secara fisik ada di sana tetapi tempat tinggalnya jauh. Tanah tersebut harus didaftarkan pada saat Akta Jual Beli (AJB) telah ditandatangani oleh semua pihak yang terkait, sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah. Mereka yang berwenang untuk melakukan hal tersebut selanjutnya dapat</p>	
--	--	--	--	--

			memberitahukan kepada Kantor BPN mengenai persyaratan pendaftaran tanah.	
2	Zia Addin Rahmadi, 2021. <sup>7</sup> "Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Analisis Putusan Nomor : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)"	1. Siapakah yang boleh secara sah membeli dan menjual tanah yang diwariskan? Adapun pertanyaan ke 2, apa akibat dari jual beli harta benda yang diwariskan secara turun-temurun secara sah?	Tentang Pelaksanaan Perumusan Mengenai Rumusan Hukum Hasil Rapat Paripurna Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sebagai pedoman pelaksanaan tugas Mahkamah, lihat Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Sesuai dengan Pedoman Kamar	Menurut Zia Addin Rahmadi pada tahun 2021. Berbicara tentang "Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Analisis Putusan Nomor: 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)" Di sisi lain, Julkifli "Peninjauan kembali terhadap proses jual beli tanah warisan yang belum dibagi menurut hukum positif".

<sup>7</sup> Zia Addin Rahmadi, 2021. Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Analisis Putusan Nomor : 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr). Skripsi Universitas Mataram.

			<p>Mahkamah Agung Pelaksanaan Tugas Peradilan, sebagaimana dimaksud pada poin IX surat edaran khusus ini (4 Tahun 2016), yang selanjutnya dipertegas sebagai standar wajib bagi hakim dalam menganalisis dan memutus suatu perkara melalui SEMA Nomor 5 Tahun 2014, surat ini berfungsi untuk melindungi nasabah yang mempunyai niat baik.</p> <p>Perjanjian antara pembeli dan penjual untuk menjual dan memperoleh</p>	
--	--	--	--	--

			<p>tanah warisan penjual mempunyai akibat hukum yang sah. Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “supaya segala akad (perjanjian) yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”, maka kedudukan penjual tetap dipertahankan dalam pemilikan dan penguasaan yang sah atas barang tersebut.</p>	
--	--	--	---	--



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Tanah merupakan Banyak sekali masyarakat yang kehidupannya ditopang oleh sumber daya alam. Hal ini karena sumber daya alam merupakan tempat di mana setiap orang tinggal dan mencari nafkah; Oleh karena itu, tanah mempunyai hubungan yang sangat erat dengan umat manusia. Tanah juga merupakan aset milik negara dan dibutuhkan oleh perseorangan, maupun oleh badan hukum atau organisasi yang penguasaannya diatur oleh undang-undang negara, dan penggunaannya diperuntukkan seluruhnya untuk anggota masyarakat.

Menurut hukum agraria, istilah tanah berasal dari kata Belanda yakni “akker” yang berarti tanah pertanian. Dalam bahasa Latin, kata agrarius mengacu pada budidaya, sawah, dan pertanian. Dalam bahasa Inggris, istilah agrarian mengacu pada lahan pertanian.<sup>8</sup>

Dalam hukum tanah Malaysia, pengertian Tanah yang disebut land, memiliki beberapa arti, beberapa diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Permukaan bumi dan seluruh komponen yang menyusun permukaannya

---

<sup>8</sup> M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 1

- b. Bagian bumi yang berada di bawah permukaan beserta segala isinya
- c. Semua tumbuhan dan sumber daya alam, termasuk yang telah diubah menjadi produk produksi serta yang masih berada di atas atau di bawah permukaan bumi.
- d. Segala sesuatu yang letaknya baik terus menerus maupun sementara di atas atau di bawah permukaan bumi sampai derajat tertentu.<sup>9</sup>
- e. Bagian bumi dibawah air

Menurut Pasal 1 ayat 4 UUPA junto Pasal 4 ayat 1 UUPA tanah adalah permukaan bumi dan tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Yang berarti bahwa pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air termasuk air laut.<sup>10</sup>

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah: Pertama, Permukaan bumi atau lapisan bumi yang berada di atasnya, keadaan bumi pada suatu lokasi tertentu, dan permukaan bumi yang dibatasi merupakan ketiga komponen penyusun bumi.

Definisi tanah dalam statute 205 (1 ix) *Law of property act* (Undang-undang perumahan), tanah meliputi tanah umum dan kawasan pertambangan dan mineral, bangunan-bangunan atau bagian-

<sup>9</sup> Ibid., hlm. 2

<sup>10</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya, Edisi Revisi, Cetakan ke-12, Jilid 1,(Jakarta: Djambatan,2008), hlm. 18.

bagian bangunan dan tanah-tanah dengan hak ulayat yang bersifat turun-temurun dan juga disewakan, serta fasilitas-fasilitas warisan lainnya serta kemudahan memperoleh hak, hak pribadi, atau segala sesuatu yang bermanfaat yang timbul dari tanah itu, merupakan contoh-contoh harta benda. yang termasuk dalam kategori ini.<sup>11</sup>

Menurut Maria R. Ruwiasuti, Tanah adalah suatu wilayah yang mempunyai potensi ekonomi dan mampu menyediakan penghidupan bagi suatu penduduk (dapat berupa hutan, sungai, gunung, sumber daya mineral, atau ladang pertanian), dan juga dianggap sebagai landasan budaya masyarakatnya. sedang dibahas. Penjelasan singkat mengenai gagasan tentang tanah sebagaimana dikemukakan oleh para ahli dapat diperoleh sebagai berikut:

1. Memiliki pemahaman tentang tanah dari segi fisik
2. Memperoleh pemahaman tentang tanah ditinjau dari penguasaannya
3. Memahami tanah ditinjau dari ciri-ciri atau kelebihanannya

Yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang dapat dikuasai oleh negara, masyarakat hukum adat, perseorangan, dan badan, serta dapat dimanfaatkan untuk tujuan-tujuan yang mempunyai kepentingan ekonomi dan budaya. Definisi ini dapat diambil dari tiga hal yang telah dibahas di atas.

---

<sup>11</sup> Ibid., hlm. 9

## 2. Manfaat Tanah

Pada umumnya manfaat tanah bagi masyarakat adalah dimanfaatkan sebagai tempat tinggal, untuk pembangunan tempat tinggal, untuk pendirian usaha, dan untuk kegiatan sehari-hari. Di sisi lain, agar lebih mudah dipahami, penulis akan memaparkan manfaat-manfaat yang dimiliki tanah bagi kehidupan masyarakat di bawah ini.

Menurut Maria R. Ruwistuti, terdapat dua kategori fungsi yang dapat dilakukan oleh tanah, yaitu: 1) potensi ekonomi, lebih khusus lagi potensi yang mampu meningkatkan pendapatan masyarakat yang menjadikan tanah sebagai tempat tinggal utama. Lahan yang dicirikan oleh tutupan hutan, sungai, gunung, sumber daya mineral, dan lahan pertanian merupakan contoh properti yang pemiliknya mempunyai kemampuan untuk mengatur dan mengeksploitasinya. Ada banyak kegunaan berbeda yang dapat dilakukan dengan lahan yang memiliki fungsi ekonomi. 2) Bertemunya dua atau lebih kebudayaan dalam suatu masyarakat merupakan fungsi dari kebudayaan daratan, dan di daratan inilah orang-orang melakukan interaksi sosial satu sama lain dalam interaksi tersebut. Hal ini mewakili potensi budaya yang dimiliki bangsa.<sup>12</sup>

Pakar hukum Perancis Leon Duguit mengajukan gagasan tentang tujuan sosial dari hak atas tanah, dari sinilah konsep hak atas tanah sebagai barang sosial pertama kali muncul. Konsep ini pertama kali muncul sebagai reaksi terhadap gerakan-gerakan yang berupaya melemahkan

---

<sup>12</sup> M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 12

pandangan dunia liberal klasik yang sedang berkembang saat itu. Ide-ide liberal klasik tentang kepemilikan properti atau hak kepemilikan tanah dikatakan sebagai aliran pemikiran yang dominan dalam teori hukum dan politik kontemporer, seperti yang diungkapkan oleh Sheila R. Foster dan Daniel Bonilla. Akibat dari pengertian tersebut, muncullah pemikiran bahwa kepemilikan atas tanah merupakan suatu hak yang bersifat subyektif dan bersifat mutlak. Sejumlah sudut pandang teoretis, termasuk komunisme, sosialisme, dan liberalisme egaliter, telah menyatakan ketidaksetujuannya terhadap gagasan ini sepanjang perkembangannya. Alhasil, kritik-kritik tersebut berujung pada berkembangnya ide-ide baru, yakni gagasan-gagasan alternatif yang paling persuasif dan kuat sepanjang abad ke-20. Salah satu konsep tersebut adalah tujuan sosial dari hak atas tanah.<sup>13</sup>

Selain itu Martin Dixon menyatakan bahwa tanah merupakan adalah hak yang berkaitan dengan aset fisik. Tanah mempunyai ciri-ciri tertentu, salah satunya harus memenuhi syarat-syarat kehidupan bermasyarakat. Hal ini memerlukan sistem hukum pertanahan yang dirancang untuk memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan masyarakat. Pandangan ini didukung oleh Maria S.W. Sumardjono yang memberikan bukti bahwa tanah itu kini sebagai *social asset dan capital asset*.

---

<sup>13</sup> Ibid Hlm. 300

Sebagai sosial asset tanah merupakan tanah yang merupakan modal dalam pembangunan dan berkembang sebagai barang ekonomi yang sangat penting serta menjadi bahan perdagangan dan obyek spekulasi, merupakan salah satu cara untuk mengikat solidaritas sosial dalam masyarakat agar dapat hidup dan eksis. sedangkan harta modal merupakan unsur modal dalam pembangunan.<sup>14</sup>

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan Tanah sangat penting bagi keberadaan manusia dan terkait langsung dengan kehidupan sosial. Tanah harus menjalankan peran sosialnya dalam masyarakat agar dapat memenuhi fungsi sosialnya.

## **B. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak atas Tanah**

### **1. Pengertian Jual Beli Hak atas Tanah**

Tindakan negosiasi seringkali dilakukan sebelum perjanjian dibuat dan menentukan apakah perjanjian tersebut bersifat permanen. Para pihak dalam suatu perjanjian jual beli wajib melaksanakan syarat-syarat perjanjian itu setelah menjadi perjanjian tetap.<sup>15</sup>

Jual beli adalah suatu pengaturan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyerahkan kepemilikan suatu benda kepada pihak lain dengan imbalan pembayaran harga pembelian yang telah disepakati. Mereka yang dijanjikan oleh salah satu pihak (penjual) wajib menyerahkan atau mengalihkan hak milik atas barang yang dijual, sedangkan mereka yang

---

<sup>14</sup> Ibid Hlm. 305

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad. 2014 Hukum Perdata Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 317

dijanjikan pihak lain wajib membayar sejumlah uang yang telah disepakati.<sup>16</sup>

Mengingat proses jual beli tanah merupakan serangkaian tindakan yang bertujuan untuk memperoleh tanah, Oleh karena itu, keikutsertaan PPAT dalam pelaksanaan akta jual beli sangatlah penting dalam prosedur tersebut. Hal ini antara lain terlihat dari fungsi akta PPAT.<sup>17</sup>

1. Akta PPAT dengan tujuan untuk memberikan bukti yang pasti bahwa sebidang tanah tertentu telah dijual dan dibeli pada hari tertentu oleh orang atau badan tertentu yang disebutkan dalam dokumen;
2. Adanya bukti berupa akta PPAT yang merupakan keharusan bagi Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan jual beli properti tersebut.
3. Dilakukannya suatu jual beli di hadapan PPAT, disertai dengan ditunjukkannya akta PPAT sebagai alat bukti, tidak merupakan syarat sahnya jual beli yang dilakukan.
4. Pemenuhan syarat-syarat kebendaan dalam jual beli merupakan faktor penentu sah atau tidaknya suatu jual beli.

Aturan umum perjanjian memberikan keleluasaan yang sebesar-besarnya bagi subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang memuat apa saja dalam bentuk apa pun, termasuk perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan.

---

<sup>16</sup> Subekti. 2005. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, hlm. 79

<sup>17</sup> Arie Sukanti Hutagalung. 2017. Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia Jakarta: Swadaya Grup, hlm. 41.

Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau Sulit untuk menyelesaikan transaksi yang melibatkan penjualan atau perolehan hak milik karena banyaknya peraturan hukum yang mengatur transaksi tersebut. Para pihak yang terlibat dalam jual beli hak atas tanah mungkin telah menyetujui batasan-batasan tertentu, atau persyaratan tersebut mungkin diberlakukan dalam batas-batas yang diwajibkan oleh undang-undang. Misalnya, untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), harus dipenuhi syarat-syarat hukum tertentu, seperti pembayaran jual beli. Dalam kebanyakan kasus, pihak-pihak yang terlibat dalam penjualan atau pembelian sudah menyetujui persyaratan yang mungkin berlaku. Misalnya, dalam transaksi jual beli suatu barang, pembeli memerlukan surat keterangan hak milik atas barang itu sendiri, namun pembeli belum mempunyai surat hak milik atas tanah yang akan dijualnya. Penting bagi pembeli untuk memverifikasi bahwa tanah yang dijual memiliki sertifikasi yang diperlukan. Namun dalam hal ini pembeli hanya mampu membayar setengah dari harga hak atas tanah yang telah disepakati karena ia belum mampu membayar seluruhnya. Mempertimbangkan semua ini, maka dapat dipastikan proses pembuatan dokumen jual beli akan terhambat. Pejabat yang bertanggung jawab membuat akta tanah menolak menerbitkan akta jual beli karena seluruh syaratnya belum dipenuhi. Inilah alasan mengapa hal ini terjadi. Telah terjalin kesepakatan antara para pihak bahwa jual beli akan terjadi pada saat sertifikat sudah diproses, atau setelah harga dibayar lunas, dan lain sebagainya. Hal ini dilakukan agar mereka bisa terus



berjualan tanpa ada gangguan. Sudah lazim bagi para pihak yang ingin melakukan jual beli untuk menyatakan perjanjian pertama kali dalam bentuk perjanjian, yang kemudian disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli. Tindakan ini dilakukan untuk menjamin bahwa perjanjian tersebut tetap dapat dilaksanakan secara efektif dan syarat-syarat yang diminta tetap dapat dipertimbangkan. Dalam praktek sehari-hari, akta pengikatan jual beli (PJB) sering digunakan untuk menyebut suatu perjanjian yang mengikat secara hukum atas suatu jual beli yang dibuat di hadapan notaris.

Ketika adanya perjanjian jual beli yang mengikat menjadi beberapa bagian perjanjian kita dapat lebih memahami maksudnya. Untuk meresmikan jual beli sebelum terjadi, R. Subekti menyatakan bahwa para pihak yang terlibat harus membuat Perjanjian Jual Beli. Sederhananya, persyaratan tertentu harus dipenuhi sebelum hal lain dapat dilanjutkan. agar jual beli dapat terlaksana, termasuk belum lengkap atau belumnya akta tersebut. Makna dari perjanjian tersebut dapat dilihat pada sub bab sebelum ini. Karena masih dalam proses penyelesaian, harganya belum dibayar. Sementara itu, Perjanjian jual beli yang mempunyai kekuatan hukum, menurut Herlien Budiono, merupakan perjanjian bantuan dengan tujuan untuk mengadakan perjanjian pendahuluan yang baik.<sup>18</sup>

Sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang disebut Perjanjian Jual Beli, diadakan perjanjian pendahuluan yang disebut perjanjian pengikatan jual beli. Tujuannya adalah untuk meletakkan dasar, atau

---

<sup>18</sup> Herlien Budiono. 2004. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak. Jakarta: Renovi. hlm.

setidaknya memperkuat, kesepakatan utama. Hal senada disampaikan Herlien Budiono ketika mengatakan bahwa tujuan perjanjian bantuan adalah untuk menjalin, mengukuhkan, menguatkan, mengatur, mengubah, atau mengakhiri suatu hubungan hukum.

Sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan, perjanjian pengikatan jual beli bertujuan untuk memberikan penegasan untuk melaksanakan perjanjian pokok. Selain itu berfungsi untuk menyempurnakan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam pengikatan perjanjian jual beli telah dilaksanakan secara utuh.

Notaris dapat mengikat secara hukum para pihak dalam suatu perjanjian jual beli tanah jika barang yang bersangkutan mempunyai sertifikat hak milik yang sah, namun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melaksanakan akta tersebut. Karena tanah merupakan suatu barang tidak bergerak, maka akta merupakan satu-satunya surat sah yang sah dalam jual beli tanah PPAT untuk dapat mengalihkan haknya. Oleh karena itu, dalam banyak kasus, baik pembeli maupun penjual harus memenuhi sejumlah persyaratan sebelum transaksi pembelian dan penjualan dapat diselesaikan.<sup>19</sup>

Untuk mencatat memperbaiki pencatatan kepemilikan pada kantor pendaftaran tanah di mana tanah itu berada, dan setelah diterimanya pelunasan harta tanah itu, dibuatlah surat jual beli dan diserahkan kepada

---

<sup>19</sup> Muchtar Rudianto. 2010. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan. Jakarta: Rajawali Press. hlm. 38

PPAT. Oleh karena itu, hal ini dapat diartikan sebagai perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum dapat pula terjadi karena perolehan barang itu dilakukan menurut pembayaran-pembayaran yang telah disepakati baik oleh pembeli maupun penjual.<sup>20</sup>

## 2. Perjanjian Jual Beli Tanah

Surat perjanjian jual beli adalah penyerahan suatu dokumen yang menjamin kepastian transaksi pembayaran dan pengalihan suatu benda yang mempunyai harga relatif tinggi, dalam hal ini adalah tanah. Surat perjanjian jual beli merupakan suatu dokumen yang mendokumentasikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, termasuk pembeli dan penjual, serta informasi spesifik mengenai barang yang dipertukarkan serta hak dan kewajiban masing-masing pihak. Meski tidak mencantumkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, namun akta SPJB tetap dianggap akta tidak autentik. Sebab, masih terjalin keterikatan antara kedua pihak yang terlibat.<sup>21</sup> Surat Perjanjian Jual Beli dibuat untuk menghindari kerugian dari salah satu pihak sebelum berlanjut ke PPAT atau Notaris.

Segala pengaturan dalam hukum kontrak diberikan kepada masyarakat untuk dijadikan perjanjian sepanjang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini disebabkan karena hukum perdata menganut sistem terbuka, artinya segala pengaturan dalam

---

<sup>20</sup> Djoko Reksomulyatno. 2010. Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat. Jakarta: Bina Ilmu. hlm. 14

<sup>21</sup><https://www.intiland.com/id/blog/jual-beli-rumah-kenali-perbedaan-dan-fungsi-ajb-dan-spjb/> (diakses pada tanggal 19 Oktober 2022, pukul 22.07 WITA)

hukum kontrak diberikan secara cuma-cuma kepada masyarakat.

#### 1. Asas Kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi yang sangat penting di dalam hukum perjanjian meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan perjanjian para pihak.

Hal ini tidak terlepas dari sifat buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangkannya (mengesampingkannya), kecuali terhadap Pasal-Pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan yang sebebaskan-bebasnya kepada setiap pihak untuk melakukan perjanjian, tetapi kebebasan tersebut masih memiliki batasan atas berlakunya dari asas kebebasan berkontrak.

#### 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian telah sah dan tidak memerlukan formalitas lain sehingga dikatakan sebagai perjanjian bebas bentuk dikarenakan perjanjian tersebut telah terbentuk pada saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak.

Istilah secara sah bermakna bahwa dalam pembuatan perjanjian yang sah (menurut hukum) adalah mengikat, sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang - undang Hukum Perdata , karena di dalam asas ini kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri dan menimbulkan kepercayaan di antara para pihak terhadap pemenuhan perjanjian.<sup>22</sup>

### 3. Asas daya mengikat kontrak (*Asas pacta sunt servanda*)

Asas pacta sunt servanda merupakan asas-asas dalam hukum perdata yang menyangkut kontrak atau disebut juga dengan asas kepastian hukum.<sup>23</sup>

### 4. Asas itikad baik

Prinsip itikad baik memiliki fungsi yang sangat penting dalam pembuatan kontrak. Dalam menyusun suatu kontrak harus jelas syarat- syarat yang baku dan terlaksananya kontrak.

## C. Tinjauan Umum Tentang Waris Dan Ahli Waris

### 1. Pengertian Waris

Hukum kewarisan adalah Peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai peralihan hak milik atas harta warisan dari seorang hak waris yang sah dan persentase yang berhak diterima setiap individu ditentukan oleh rantai suksesi, yang dimulai dari ahli waris tertentu dan berlanjut melalui ahli waris yang lain karena alasan tertentu.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Subekti dan Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal 67

<sup>23</sup> Yahman, 2011, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, hal 74.

<sup>24</sup> Inpres nomor 1 tahun 1991, *Kompilasi Hukum Islam*, Pasal 171.

## 2. Dasar Hukum Waris

Dasar dan sumber utama dari peradilan adalah lembaga yang secara langsung mengatur mengenai waris menurut agama, yaitu suatu badan pemerintahan yang mempunyai kekuasaan untuk menyelesaikan perselisihan di kalangan umat Islam, karena hukum agama bersumber dari nas atau kitab suci yang terdapat dalam Al-Qur'an dan hadits Nabi

ompilasi Hukum Islam pada umumnya tetap berpedoman pada hukum waris Islam yang bersumber dari Al-Quran dan hadis, dalam hal landasan hukum waris. Sedikit sekali pembentukan KHI yang bersumber dari perubahan hukum adat, rumusan KHI lebih mengarah pada adaptasi terbatas, khususnya selektif dan sangat hati-hati.

## 3. Rukun Waris

Sedangkan dalam ketentuan Kompilasi Hukum Islam rukun waris adalah:

- a) Pewaris adalah orang yang setelah kematiannya atau setelah dinyatakan meninggal oleh pengadilan Islam, mewariskan ahli waris dan harta warisan kepada orang yang berhak menerima harta warisannya.
- b) Ahli waris adalah mereka yang pada saat meninggalnya pewaris mempunyai hubungan darah atau perkawinan dengan pewaris, tidak mempunyai batasan hukum yang melarangnya menjadi ahli waris, dan beragama Islam.

- c) Harta Warisan adalah harta yang diwariskan di samping sebagian harta bersama yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan ahli waris selama sakit sampai meninggal dunia, biaya perawatan jenazah (tahjiz), pembayaran. untuk hutang, dan hadiah kepada anggota keluarga dekat.<sup>25</sup>

Penjelasan di atas membuat seolah-olah rukun Islam tentang waris dan hukum positif Indonesia yang dikodifikasikan dalam Kompilasi Hukum Islam hanya sedikit berbeda.

#### **4. Syarat-syarat Waris**

Kewarisan mewajibkan syarat-syarat sebagai berikut: Kematian ahli waris, baik yang haqiqiy, hukmiy, atau taqdiriy. Apabila pewaris meninggal dunia, maka ahli warisnya pasti masih hidup. Kriteria pewarisan yang kedua menimbulkan beberapa permasalahan, antara lain proporsi ahli waris mafqud, jumlah anak yang belum dilahirkan, dan jumlah orang yang meninggal dunia pada saat yang bersamaan. Menurut Mafqud, pembagian warisan ditunda sampai orang tersebut ditemukan atau sampai ditentukan bahwa orang tersebut telah meninggal dunia seluruhnya. Hal ini terjadi sebelum pengadilan memutuskan apakah orang tersebut telah meninggal atau belum. Hak untuk mewarisi harta benda hanya dimiliki oleh anak yang belum dilahirkan; Namun, bagian warisannya tidak dibagikan sampai ia dilahirkan. Fakta bahwa anak

---

<sup>25</sup> Inpres nomor 1 tahun 1991, Kompilasi Hukum Islam,

tersebut dilahirkan dalam keadaan hidup merupakan bukti bahwa ia benar-benar hidup pada saat pewaris meninggal.<sup>26</sup>

Jika orang tua dan anak laki-laki meninggal dalam keadaan tenggelam, maka harta warisan masing-masing akan dibagi rata mungkin untuk menentukan siapa di antara mereka yang meninggal terlebih dahulu. Akibatnya tidak dapat saling mewarisi karena tidak dapat ditentukan siapa di antara mereka yang meninggal terlebih dahulu. Ahli warisnya yang masih hidup pada saat meninggalnya dialah yang berhak menerima harta warisannya.

#### **5. Sebab-sebab Mendapatkan Waris**

Ada tiga sebab seseorang memperoleh warisan dari orang lain, yaitu:

1. Dalam hal hubungan perkawinan, apabila suami atau isteri meninggal dunia setelah terjalannya akad nikah yang sah, pada saat qabla dukhul masih berlaku, maka keduanya dapat saling mewarisi.
2. Ikatan garis keturunan atau kekerabatan menjadi alasan untuk menerima warisan yang paling kuat. Hal ini disebabkan karena kekerabatan merupakan suatu sebab yang tidak dapat dihapuskan dan berlaku bagaimanapun keadaannya.
3. Wala, yaitu ikatan warisan yang terjalin karena seseorang melepaskan budaknya atau adanya keinginan seseorang untuk membantu orang lain melalui perwalian.

---

<sup>26</sup><https://www.google.com/search?client=firefox-bd&q=dasar+hukum+waris+menurut+hukum+positif>, diakses pada tanggal 19 Februari 2023.



Sedangkan dalam Kompilasi Hukum Islam sebab-sebab mendapatkan waris adalah:

1. Wajib mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dengan orang yang melakukan tes.
2. Saya seorang muslim.
3. Dapat menjadi ahli waris yang tidak dilarang oleh undang-undang.
4. Hambatan Warisan Keluarga<sup>27</sup>

## 6. Penghalang Kewarisan

Ada kendala dalam pewarisan, seperti perbudakan, pembunuhan, dan perbedaan keyakinan agama. Adapun kriteria yang ketiga, menurut 'Alyas-Sabuniy, adalah pengetahuan tentang kedudukan ahli waris berdasarkan hubungan mereka dengan ahli waris secara pasti dan tidak ambigu. Misalnya, ahli warisnya bisa berupa suami istri, anak kandung, atau kakek dan nenek,<sup>28</sup> dan seterusnya, agar mereka sadar bahwa besarnya bagian mereka akan berbeda-beda sesuai dengan sifat hubungan tersebut.

Warisan terhalang oleh:

### a. Pembunuhan

Menurut ulama Syafi'iyah semua jenis pembunuhan Dengan mencegah sama sekali pewarisan, baik dengan membunuh khata, meninggalnya 'amd, atau syibh al-amd, atau dengan membunuh orang-orang Apabila pihak yang berwenang, misalnya saksi dan eksekutor, ikut terlibat, pewarisan dapat dicegah sama sekali. Pembunuhan apa

<sup>27</sup> 4 Ibid, Pasal 173, huruf (a) dan (b).

<sup>28</sup> Fatchur Rahman, Hukum Waris, 82.

pun yang diancam dengan qisas, diyah, atau kafarah, menurut mazhab Hanafiyyah dan Hanabilah, merupakan rintangan dalam mendapatkan warisan. Menurut ulama Malikiyyah, pembunuhan yang disengaja adalah untuk menghalangi pewarisan, namun membunuh seorang khata' tidak berarti demikian.

b. Perbedaan Agama

Asas dari kewarisan adalah proses para ahli waris saling memberikan tolong-menolong. Baik Muslim maupun non-Muslim dianggap tidak saling memberikan dukungan satu sama lain.<sup>20</sup> Kompilasi Hukum Islam juga mengatur hal-hal yang menjadi penghambat seseorang untuk menerima hak warisnya. Hal-hal tersebut meliputi hal-hal seperti hak waris dan hak waris:

1. Jika Anda dicurigai melakukan pembunuhan, percobaan pembunuhan, atau penganiayaan kejam terhadap pewaris, Anda termasuk dalam kategori pertama.
2. Disangka menyampaikan laporan bahwa pewaris telah melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana lima tahun penjara atau pidana yang lebih berat. Tuduhan yang memfitnah. Apabila sudah ada undang-undang tetap yang berdasarkan penetapan hakim, maka kedua hal itu dianggap sebagai penghalang untuk menerima warisan.

## 7. Ketentuan ahli waris

Dalam KUHPerdara dikenal tiga macam penggantian (representatie) yaitu:<sup>29</sup>

1. Penggantian dalam garis lurus ke bawah tiada batas.
2. Penggantian dalam garis ke samping.
3. Penggantian dalam garis ke samping menyimpang.

Bagian-bagian yang dijelaskan di atas yang diatur dalam kitab-kitab fikih, merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam penyusunan Kompilasi Hukum Islam yang diterapkan di Indonesia.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> R.Soebekti, dan M.Idris Ramulyo, Perbandingan Hukum Kewarisan Islam, (Jakarta: Pedoman Ilmu Jaya, 1992), 125-126.

<sup>30</sup> Pasal 176-182, Kompilasi Hukum Islam

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian merupakan Sebuah metode dasar untuk memajukan ilmu pengetahuan dan teknologi. Sebab, penelitian berupaya mengungkap kebenaran secara sistematis, metodis, dan konsisten. Proses penelitian melibatkan analisis dan pembuatan data yang dikumpulkan dan diproses.<sup>31</sup>

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.<sup>32</sup>

#### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian yang menggunakan studi kasus hukum normatif berupa produk perilaku hukum. Subyek kajiannya adalah Standar atau peraturan sosial yang menjadi pedoman tindakan setiap orang inilah yang sering disebut dengan undang-undang. Kajian yang dilakukan berupa produk perilaku hukum yang membedakan penelitian hukum normatif dengan bentuk penelitian lainnya. Oleh karena itu, himpunan hukum positif, konsep dan teori hukum, serta hukum kasus menjadi fokus utama kajian hukum normatif sejarah hukum, keterbandingan

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1985, hlm. 1.

<sup>32</sup> Bambang Waluyo, **Penelitian Hukum Dalam Praktek**, Jakarta, Sinar grafika, 1991, hlm. 13.

hukum, sistematika hukum, dan tingkat sinkronisasi hukum merupakan contoh sistem hukum.

## **B. Jenis Pendekatan**

Jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah :<sup>33</sup>

### 1. Perundang – undangan (*statute approach*)

Mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah metode yang telah diikuti. Lebih khusus lagi, peninjauan tersebut berkaitan dengan peninjauan kembali secara hukum terhadap tata cara jual beli tanah warisan yang belum dibagi sesuai dengan peraturan perundang-undangan positif.

### 2. Pendekatan Kasus (*Case approach*)

Jenis Kasus-kasus yang menyangkut penjualan atau perolehan tanah warisan yang tidak terbagi menjadi fokus metode peninjauan dan kajian hukum yang berkaitan dengan hal tersebut.

## **C. Sumber Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum berupa :

### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan Hal ini mencakup Sejarah hukum, keterbandingan hukum, sistematika hukum, dan tingkat sinkronisasi hukum merupakan contoh sistem hukum.

---

<sup>33</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet.10, PT.RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hlm.165

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Sumber hukum yang tidak menimbulkan kewajiban mengikat tetapi memberikan penjelasan dikenal dengan dokumen hukum sekunder. Sumber hukum primer dikumpulkan dari gabungan pengetahuan para ahli di bidangnya melalui penyelidikan yang cermat. Informasi ini akan memberi Anda wawasan tentang arahan yang dimaksudkan penulis mengarahkan argumennya. Dalam konteks ini, konsep-konsep yang dapat ditemukan di buku, jurnal hukum, dan internet dianggap sebagai bahan sekunder,<sup>34</sup> yang memiliki isi kajian Normatif berupa perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah Guna memberikan wawasan dan pemahaman terhadap dokumen hukum lainnya, berikut disajikan sumber hukum pendukung sumber hukum utama dan sumber hukum sekunder. Berikut beberapa contoh sumber hukum yang digunakan penulis: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), serta kamus hukum lainnya, ensiklopedia, dan sumber lain yang sejenis.

### **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan penulis dalam penulisan ini adalah study kepustakaan (*libray approach*) yaitu melalui proses melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan dengan maksud untuk memperoleh atau mencari makalah, ide, teori, bahan, dan doktrin hukum yang

---

<sup>34</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *penelitian hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93.

berkaitan dengan kajian penulis, khususnya perbuatan melawan hukum jual beli tanah.

#### **E. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum pada hakekatnya kegiatan untuk mengadakan Organisasi dokumen hukum tertulis ke dalam satu format. Salah satu pengertian sistematisasi adalah pengklasifikasian informasi hukum tertulis dengan tujuan mempermudah pekerjaan analisis dan konstruksi. Ada metode yang disebut analisis kualitatif teknis yang digunakan dalam bidang penulisan hukum. Metode ini melibatkan pengumpulan, kualifikasi, dan pada akhirnya membuat kesimpulan untuk memastikan hasilnya.

