

**AKTA JUAL BELI YANG BERDASAR DARI PERALIHAN HAK ATAS
TANAH WARIS YANG TERDAFTAR DALAM HARTA WASIAT YANG
TIDAK DIKETAHUI PARA AHLI WARIS**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh:

ARSANTI SYASITA NURNINGTIAS

NIM : 166010200112031

KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

TESIS

AKTA JUAL BELI YANG BERDASAR DARI PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG TERDAFTAR DALAM HARTA WASIAT YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH PARA AHLI WARIS

Oleh :
ARSANTI SYASITA NURNINGTIAS
Nim : 166010200112031

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 14 Agustus 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Dr. Istislam, S.H. M.Hum.
Ketua

Dr. Budi Santoso, S.H. L.L.M.
Anggota

Malang,

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 14 Agustus 2018

Mahasiswa

Materai
6000

Nama : ARSANTI SYASITA
NURNINGTIAS
Nim : 166010200112031
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

SUMMARY

ARSANTI SYASITA NURNINGTIAS, Master's in Notarial Law, Faculty of Law, Postgraduate Program Universitas Brawijaya, September 2018, Sale Deed based on Right to Land Transfer over Inheritance registered in Inherited Asset not known by Heirs., Dr. Istislam S.H., M.Hum., Dr. Budi Santoso., S.H., LL.M

The heir receiving inheritance is based on the following two standards: an heir regulated by Act (*ab intestato*) and an heir as written in the will (*testamentair*). In terms of an heir due to will, the testator generally does not tell the heir regarding the will made by the testator. Absence of responsibility for the testator to inform about the will made gives ease to the testator to be present before a notary to make, keep, and register the deed of will.

As a result, it is common that the heirs know nothing about the will after the existence of the will is revealed. This situation leads to another issue of law regulating inheritance especially when the asset inherited is divided in *ab intestate* while in the following day the will made by the testator is revealed. This research is aimed to discuss the legal consequences caused by the sale deed that is based on right to inherited land transfer in which the land registered in the will is left unknown by heirs involved.

It is mentioned in Article 1365 of Civil Code that inheritance division done without prior analytical review can be annulled by heirs, as it is seen as a right violation to the heirs involved and as a conduct against the law done by heirs of *ab intestate* to heirs of *testamenter*.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kehadiran Allah SWT penulis pada akhirnya dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang saya beri judul “Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris”, yang ditulis guna melengkapi salah satu syarat untuk mencapai jenjang Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini tidak mungkin dapat terwujud sebagaimana yang diharapkan, tanpa bimbingan dan bantuan serta tersedianya fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh beberapa pihak. Oleh karena itu, saya ingin menggunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat saya kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani AR., M.S.** selaku Rektor Universitas Brawijaya Malang;
2. Bapak **Dr. Rachmad Safa’at, S.H., M.Si.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang;
3. Bapak **Dr. Istislam S.H., M.Hum** selaku Pembimbing Pertama saya dalam penulisan Tesis ini, yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama penulisan Tesis ini.
4. Bapak **Dr. Budi Santoso S.H., LL.M** selaku Pembimbing Kedua saya dalam penulisan Tesis ini, yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama penulisan Tesis ini.
5. Bapak **Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;

6. **Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang dan Jakarta** yang telah membekali ilmu selama perkuliahan;
7. Notaris **Ambiati, S.H** selaku Notaris dimana tempat saya bekerja, yang telah memberikan banyak informasi dan pengetahuan dalam penulisan Tesis ini;
8. Kedua orang tua saya, suami saya **Iqbal Afief** dan anak saya **Ezera Kalandra Arsyafie** yang selalu mendukung dan membantu dengan memberi masukan-masukan dalam penulisan Tesis
9. Kepada Teman-teman seperjuangan **M.Kn Kelas Jakarta Angkatan 2016 Universitas Brawijaya** yang telah kompak selama ini kita menjalani perkuliahan, memberikan saran, diskusi, kritik, pengalaman serta saling memberikan semangat dalam menyelesaikan kuliah hingga menyelesaikan Tesis.

saya berharap penulisan Tesis ini akan memberikan manfaat bagi diri saya sendiri dan juga bagi masyarakat, maupun bagi pengembangan ilmu hukum. Saya menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saya mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari pembaca sekalian.

Akhir kata penulis mohon maaf jika dalam proses pembuatan tesis ini terdapat kesalahan yang disengaja maupun tidak oleh penulis dan terima kasih untuk semuanya. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu merahmati dan membimbing kita.

Malang, 14 Agustus 2018

Penulis

Arsanti Syasita Nurningtias

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINILITAS	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Orisinilitas Penelitian	13
F. Kerangka Teori	15
1. Teori Kepastian Hukum	15
2. Teori Perlindungan Hukum	18
G. Desain Penelitian	22
H. Metode Penelitian	23
1. Jenis Penelitian	23
2. Metode Pendekatan	24
3. Jenis Bahan Hukum	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
5. Teknik Analisis	26
I. Sistematika Penulisan	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	

A. Tinjauan Umum Akibat Hukum	29
B. Tinjauan Umum Akta Jual Beli	31
1. Tinjauan Tentang Akta	31
2. Tinjauan tentang Akta PPAT	33
3. Tinjauan Tentang Peralihan Tanah Berdasarkan Jual Beli	40
C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	46
D. Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan	48
E. Wasiat.....	50

BAB III PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

A. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak atas tanah waris yang terdaftar dalam harta wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris	61
B. Upaya Hukum ahli Waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat.....	75

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	79
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum kewarisan sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, karena setiap manusia pasti akan meninggal dunia.¹ Apabila ada peristiwa hukum, yaitu meninggalnya seseorang akan muncullah akibat hukum, yaitu tentang bagaimana caranya kelanjutan pengurusan hak-hak kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia itu. Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur dalam hukum kewarisan.

Hukum waris merupakan bagian dari hukum harta benda, karena wafatnya seseorang maka akan ada pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya.² Pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris pada dasarnya diberikan kepada keluarga tapi juga tidak menutup kemungkinan adanya pemindahan harta kekayaan tersebut kepada pihak ketiga. Karena itu hukum waris merupakan kelanjutan hukum benda, tetapi juga mempunyai segi hukum keluarga.

Terdapat aneka hukum waris yang berlaku bagi warga negara Indonesia, dalam pengertian bahwa di bidang hukum waris dikenal adanya tiga macam hukum waris, yaitu:³

1. Hukum Waris Barat, tertuang di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal 2.

²H.Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 82.

³Tamakiran, *Asas-asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, (Bandung: Pionir Jaya, 1992), hal 7.

2. Hukum Waris Islam, merupakan ketentuan *Al-quran* dan *Hadist*.
3. Hukum Waris Adat, beraneka ragam tergantung di lingkungan mana masalah warisan itu terbuka.

Pembagian warisan menurut hukum waris perdata dapat dilaksanakan ketika terbukanya warisan, ditandai dengan meninggalnya pewaris. Pewarisan hanya berlangsung karena kematian.⁴ Peristiwa kematian menurut hukum mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan (baik berupa *aktiva* maupun *pasiva*) yang tadinya dimiliki oleh seorang peninggal harta beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli warisnya secara bersama-sama.⁵

Pembagian harta warisan atau harta peninggalan diawali dengan penentuan siapa saja yang berhak untuk mendapatkan bagian-bagian tersebut, menentukan besar bagian yang didapat oleh yang berhak tersebut serta langkah selanjutnya penyelesaian pembagian harta warisan yang dilaksanakan dengan kesepakatan para pihak yang berhak dalam pembagian harta warisan tersebut. Pihak yang berhak dalam pembagian harta warisan atau harta peninggalan adalah ahli waris, ahli waris merupakan orang-orang yang berhak menerima harta warisan (harta pusaka). Ahli waris dalam waris perdata ada dua pembagian, yaitu ahli waris karena undang-undang (*ab intestato*) dan ahli waris karena wasiat (*testamentair*).⁶

1. Ahli waris karena undang-undang (*ab intestato*)

Ahli waris karena undang-undang atau *ab intestato* merupakan keluarga yang sedarah, baik sistem kekeluargaan ke atas maupun ke bawah. Prinsip yang

⁴Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

⁶ R. Soetjo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2000), hal 4.

dipegang oleh undang-undang ialah bahwa dalam pewarisan menurut undang-undang, keluarga sedarah yang terdekat selalu mengenyampingkan atau menindih keluarga yang lebih jauh sehingga keluarga yang lebih jauh itu tidak ikut mewaris.⁷Pada pewarisan karena undang-undang adanya beberapa golongan yang ditentukan, sehingga golongan yang terdekat dari pewaris memiliki prioritas utama untuk menjadi ahli waris dari pewaris. Golongan tersebut yaitu, golongan pertama, golongan kedua, golongan ketiga dan golongan keempat. Setiap golongan adanya kategori tertentu dan pembagian yang berbeda pula.

2. Ahli waris menurut wasiat (*testamentair erfrecht*)

Ahli waris ini didasarkan atas wasiat yaitu dalam Pasal 874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap orang yang diberi wasiat secara sah oleh pewaris wasiat, terdiri atas, *testamentair erfgenaam* yaitu ahli waris yang mendapat wasiat yang berisi suatu *erfstelling* (penunjukkan satu atau beberapa ahli waris untuk mendapat seluruh atau sebagian harta peninggalan); *legataris* yaitu ahli waris karena mendapat wasiat yang isinya menunjuk seseorang untuk mendapat berapa hak atas satu atau beberapa macam harta waris, hak atas seluruh dari satu macam benda tertentu, hak untuk memungut hasil dari seluruh atau sebagian dari harta waris.

Dalam hukum perdata, wasiat merupakan sesuatu yang penting, karena perselisihan diantara para ahli waris terkait harta warisan dapat dihindarkan dengan adanya pesan terakhir. Dengan wasiat, pewaris dapat menentukan siapa saja yang akan menjadi ahli waris. Dengan wasiat dapat juga warisan itu diperuntukan kepada seseorang

⁷M.U. Sembiring, *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Medan: Program Pendidikan Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1989), hal 2.

tertentu, baik berupa beberapa benda tertentu atau sejumlah benda yang dapat di ganti. Wasiat atau *testament* yang berisi sebagian atau seluruh harta kekayaan, hanyalah janji dari pembuat *testament* kepada penerima *testament*. Janji itu baru bisa dilaksanakan setelah pembuat *testament* itu meninggal dunia.⁸

Pewarisan dengan akta wasiat (*testament acte*) sudah dikenal sejak jaman Romawi. Bahkan pewarisan dengan menggunakan akta wasiat (*testament acte*) menjadi suatu hal yang utama. Pada jaman Justinianus hukum Romawi mengenal dua bentuk *testament*, yaitu: lisan dan tertulis.

Pada waktu membuat *testament*, baik tertulis maupun lisan, harus hadir tujuh orang saksi. Pada *testament* yang tertulis, para saksi harus ikut menandatangani surat yang memuat kehendak terakhir dari si pewaris itu sedangkan pada *testament* yang lisan, para saksi cukup mendengarkan saja apa yang diterangkan oleh si pewaris.

Membuat wasiat (*testament*) adalah perbuatan hukum, seseorang menentukan tentang apa yang terjadi dengan harta kekayaannya setelah meninggal dunia. Harta warisan seringkali menimbulkan berbagai masalah hukum dan sosial, oleh karena itu memerlukan pengaturan dan penyelesaian secara tertib dan teratur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Wasiat (*testament*) juga merupakan perbuatan hukum yang sepihak. Hal ini erat hubungannya dengan sifat "*herroepelijkheid*" (dapat dicabut) dari ketetapan wasiat (*testament*) itu. Disini berarti bahwa wasiat (*testament*) tidak dapat dibuat oleh lebih dari satu orang karena akan menimbulkan kesulitan apabila salah satu pembuatnya akan mencabut kembali wasiat (*testament*). Hal ini seperti ternyata dalam pasal

⁸ Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001), hal 81-82.

930KUHPerdata, yang menyatakan bahwa:“Dalam satu-satunya akta, dua orang atau lebih tak diperbolehkanmenyatakan wasiat mereka, baik untuk mengaruniai seorang ke tiga,maupun atas dasar pernyataan bersama atau bertimbal balik.”

Ketetapan dalam wasiat (*testament*) memiliki 2 (dua) ciri, yaitu dapatdicabut dan berlaku berhubung dengan kematian seseorang.Bagiketetapan kehendak yang memiliki dua ciri itu maka bentuk testamentadalah syarat mutlak.Terdapat beberapa macam wasiat (*testament*), yaitu testamentterbuka atau umum (*openbaar testament*), testament tertulis (*olographistestament*), dan testament tertutup atau rahasia.

Notaris bertugas dan berkewajiban untuk menyimpan danmengirim daftar wasiat yang telah dibuatnya kepada Balai HartaPeninggalan (BHP) dan Daftar Pusat Wasiat (DPW), seperti ketentuandalam pasal 36a Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang menyatakan bahwa : “Para notaris wajib,dengan ancaman dikenakan denda setinggi-tingginya Rp 50,- untuk tiaptiap pelanggaran, untuk membuat daftar, dimana dicatat menurutpembuatannya, akta-akta yang disebut dalam pasal 1 Ordonansi tentangDaftar Pusat Wasiat yang mereka buat dalam suatu bulan kalender.”

Notaris wajib dalam tempo 5 (lima) hari pertama dari tiap-tiap bulan untukmengirimkan dengan tercatat kepada BHP, yang dalam daerah hukumnyatempat kedudukan notaris berada, daftar yang berhubungan dengan bulan kalender yang lalu dengan ancaman denda setinggi-tingginya Rp 50,-untuk tiap-tiap pelanggaran. Dari tiap-tiap pengiriman, diadakanpencatatan dalam repertorium pada hari dilakukan pengiriman, denganancaman denda setinggi-tingginya Rp 50,- untuk tiap-tiap keterlambatan.Apabila dalam bulan kalender yang lampau oleh notaris tidak dibuat akta,maka ia harus mengirimkan dengan tercatat keterangan tertulis mengenaiitu kepada BHP pada salah

satu hari yang ditentukan untuk pengiriman itu, yang demikian dengan ancaman dikenakan denda setinggi-tingginya Rp50,- untuk tiap-tiap keterlambatan. Dari tiap-tiap pengiriman diadakan pencatatan dalam repertorium pada hari dilakukan pengiriman, yang demikian dengan ancaman denda setinggi-tingginya Rp 50,- untuk tiap-tiap hari keterlambatan.⁹

Jika notaris lalai melaksanakan tanggung jawabnya terkait wasiat, maka dapat merugikan para penerima wasiat dan akibatnya notaris tersebut dapat dituntut di muka pengadilan oleh para penerima wasiat. Notaris tersebut dapat dikenai sanksi berupa: peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁰

Dalam proses pembuatan wasiat, pemberi wasiat tidak memberitahu kepada ahli warisnya ataupun kepada penerima wasiat akan adanya wasiat yang dibuat oleh pemberi wasiat. Tidak adanya kewajiban bagi pemberi wasiat untuk memberitahukan adanya wasiat yang akan dia buat menjadikan pemberi wasiat dapat langsung menghadap ke notaris untuk membuat atau sekedar menyimpan dan mendaftarkan akta wasiatnya. Akibatnya setelah terbukanya warisan, seringkali ahli waris dan penerima wasiat tidak mengetahui adanya wasiat itu. Kemungkinan ini menimbulkan permasalahan tersendiri dalam hukum kewarisan terutama apabila, sudah dilaksanakannya pembagian warisan secara *ab intestato* sedangkan dikemudian hari terdapat wasiat yang dibuat oleh pewaris atau pemberi wasiat kepada seseorang penerima wasiat.

⁹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1982, hal. 237-238

¹⁰Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kondisi dimana ahli waris dan penerima wasiat tidak mengetahui adanya wasiat pada saat terbukanya wasiat ini tentunya dapat merugikan penerima wasiat dan menimbulkan ketidaknyamanan ahli waris karena hilangnya kepastian hukum dari pembagian warisan sebelumnya. Kondisi ini juga menimbulkan ketidakpastian akan siapa yang bertanggung jawab atas masalah tidak diketahuinya adanya wasiat, apakah ahli waris yang berkewajiban memeriksa adanya wasiat ke Daftar Pusat Wasiat ataukah menjadi kewajiban setiap pelaksana hukum pembuat surat keterangan ahli waris memeriksa adanya wasiat ke Daftar Pusat Wasiat, karena tidak ada keharusan yang tegas secara normatif terkait siapa yang diwajibkan memeriksa adanya sebuah wasiat.

Salah satu contoh sengketa waris adalah mengenai pewarisan hak atas tanah. Kondisi tersebut terjadi karena para ahli waris saat peralihan Hak Atas Tanah tidak mengetahui adanya wasiat. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakufkannya.¹¹ Dalam UUPA dinyatakan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan dari pemegang haknya kepada pihak lain. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah dengan cara beralih yaitu berpindahkannya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia adalah melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.¹²

Pewarisan yang dimaksudkan adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktek disebut yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas

¹¹Sudikno Mertokusumo I, Hukum dan Politik Agraria, (Jakarta: Karunika, Universitas Terbuka, 1988) hal 445.

¹²Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 301

tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah bersangkutan.¹³

Tujuan adanya peraturan mengenai peralihan hak atas tanah itu untuk memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan atau penerima hak atas tanah. Ada tahap dan beberapa cara yang bisa dipilih untuk mengalihkan hak atas tanah. Jenis atau cara peralihan juga bisa mempengaruhi status dari hak kepemilikan atas tanah. Peralihan juga bisa memberikan informasi untuk pihak ketiga mengetahui sejarah dari hak atas tanah yang bersangkutan.

Fenomena hukum peralihan hak milik atas tanah dari orang tua kepada anak kandungnya sudah biasa. Peralihan hak atas tanah tersebut dibuatkan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT), sehingga terbitlah sertifikat atas nama anak kandung tersebut. Fenomena hukum pada kenyataannya tersebut, bahwa adanya perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dari orang tua kepada anak kandungnya, apabila orang tua nya masih hidup. Tetapi peralihan Hak ke anak kandungnya kalau orang tua nya sudah meninggal dunia akan turun ke para Ahli waris.

Secara teknis akta jual beli pada umumnya, pihak penjual hanya membutuhkan persetujuan dari kawan kawannya. Lain halnya bila peralihan hak atas tanah itu jatuh ke para Ahli Waris, ahli waris yang bersangkutan harus memberikan persetujuan atas perbuatan hukum tersebut. Namun tidak bisa dipungkiri juga apabila hak atas tanah tersebut merupakan bagian dari harta benda keluarga, para Ahli Waris yang ingin menjual juga disarankan untuk mendapatkan persetujuan dari calon ahli waris yang lain, agar calon ahli waris tidak merasa dirugikan.

¹³ Urip Santoso, hal 397.

Persetujuan dari calon ahli waris juga merupakan suatu pemberitahuan yang bertujuan supaya tidak terjadi permasalahan hukum antara para pihak dan atau pihak ketiga pada saat atau setelah peralihan hak atas tanah. Pada hakikatnya jual beli merupakan salah satu tata cara pengalihan status suatu objek yang harus ditempuh antara para pihak sehingga masing-masing kepentingan para pihak terpenuhi. Maksudnya pihak penjual mendapatkan hasil pembayaran yang nominalnya sesuai dengan kesepakatan yang telah ditentukan diawal dan pihak pembeli mendapatkan objek jual beli berupa hak atas tanah yang diinginkan menjadi miliknya.

Lain hal apabila orang tua dari Ahli Waris meninggalkan Wasiat, karena banyak orang yang meninggalkan wasiat untuk para ahli warisnya, apabila pewaris meninggalkan wasiat para ahli waris harus mengecek terlebih dahulu apa isi wasiat tersebut. Karena adanya harta warisan yang akan dibagi sesuai dengan kehendak dari sang pewaris atau terbagi demi hukum, dan adanya ahli waris yang dipandang pantas mendapatkan harta warisan dari pewaris dan atau sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Tanah yang akan diperjual belikan nantinya akan dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT yang berwenang. Dalam hal dan keadaan tertentu PPAT harus menolak pembuatan akta jual beli hak atas tanah jika terdapat alasan untuk itu. Menurut Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah apabila :

1. Penjual tidak menyerahkan sertipikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Atau dengan perkataan lain sertipikan hak atas tanah diragukan keasliannya atau patut diduga sebagai sertipikat palsu. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut, misalnya hak atas tanah yang hendak dijual bukan miliknya penjual. Atau jika saksi yang akan menandatangani akta PPAT tidak berhak dan tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;
2. Salah satu atau kedua belah pihak, terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Surat kuasa mutlak telah dilarang untuk digunakan sebagai dasar melakukan jual beli. Surat kuasa mutlak biasanya di dalamnya terdapat ketentuan atau klausula tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat batal atau dibatalkan dengan alasan apapun, yang esensi sebenarnya dari surat kuasa tersebut adalah peralihan hak milik dari pembeli kuasa kepada penerima kuasa.
3. Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah bersangkutan.
4. Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis, terutama jika sengketa tersebut telah masuk ke pengadilan sebagai akibat adanya gugatan dari pihak lain.

5. Pembuatan akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu contoh sengketa tanah warisan dapat akan di analisis dalam tesis ini yang saya dapat melalui wawancara dengan PPAT X, yaitu Notaris dan PPAT daerah kerja Kota Bekasi. Bahwa Tuan A telah meninggal dunia meninggalkan seorang Istri dan 3 orang anak. Tiga tahun setelah Tuan A meninggal dunia para ahli waris berniat untuk menjual dengan itikad baik salah satu harta peninggalan milik pewaris yaitu berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kota Bekasi dengan nomor sertipikat 12345/Pejuang. Setelah sebidang tanah dan bangunan tersebut terjual oleh para ahli waris, datang salah satu keluarga dari pewaris dengan itikad baik yaitu adik kandung pewaris yang menyatakan bahwa semasa hidupnya pewaris pernah membuat wasiat dan menunjuk adik pewaris menjadi pelaksana wasiat. Setelah dibacakan wasiat oleh pelaksana wasiat ternyata sebidang tanah dan bangunan dengan nomor sertipikat 12345/Pejuang yang telah di transaksikan oleh para tersebut termasuk dalam salah satu harta yang diwasiatkan. Dalam wasiat itu tertulis bahwa sebidang tanah dan bangunan tersebut seharusnya di hibah wasiatkan kepada kakak kandung pewaris.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini menarik untuk diangkat menjadi judul penelitian tesis ini tentang Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris.

B. Rumusan Masalah

Mengacu pada latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi:

1. Bagaimana akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris?
2. Bagaimana upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat?

C. Tujuan Penulisan

Untuk menjawab rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis:

1. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris.
2. Upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat.

D. Manfaat Penelitian

Adapun Manfaat penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Segi Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya terkait dengan akta jual beli yang berdasarkan dari peralihan hak atas tanah waris yang terdaftar dalam harta wasiat yang tidak diketahui para ahli waris.

2. Segi Praktis

Untuk memberikan wawasan, informasi dan pengetahuan secara langsung ataupun tidak langsung kepada masyarakat mengenai penyelesaian sengketa harta wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris.

E. Orisinalitas Penelitian

Untuk mengetahui orisinalitas penulisan tesis ini, maka penulis membandingkannya dengan hasil penelitian yang telah dilakukan terdahulu yang dipandang relevan. Sepanjang pengetahuan penulis, hasil penelitian terdahulu yang dipandang memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian sekarang ini disajikan pada tabel matriks sebagai berikut.

No	Substansi	Arlianti Imaria Simanjuntak (MKn Universitas Sumatera Utara Medan, 2015)¹⁴	Mireille Titisari Miarti Prastuti (MKn Universitas Dipenogoro, 2006)¹⁵	Penelitian Sekarang
1	Judul	Analisis yuridis terhadap kedudukan akta wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris dan	Peran dan tanggung jawab Notaris atas akta wasiat (<i>Testament acte</i>) yang dibuat	Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam

¹⁴ Arlianti Imaria Simanjuntak, 2015, “Analisis yuridis terhadap kedudukan akta wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris dan penerima wasiat”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan

¹⁵ Mireille Titisari Miarti Prastuti, 2006, “Analisis yuridis terhadap kedudukan akta wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris dan penerima wasiat”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan

		penerima wasiat	dihadapannya	Harta Wasiat
2	Fokus Studi	<p>1. Kedudukan Akta Wasiat yang tidak diketahui keberadaan akta wasiat oleh ahli waris dan penerima wasiat bagi golongan penduduk pribumi</p> <p>2. Akibat Hukum pembagian warisan apabila pada akhirnya diketahui adanya wasiat</p>	<p>1. Jaminan hak tanggungan pada pembiayaan murabahah oleh bank syariah</p> <p>2. Dasar hukum eksekusi objek jaminan hak tanggungan pada pembiayaan murabahah oleh bank syariah</p> <p>3. Sejauh manakah tanggungjawab notaris terhadap akta wasiat (testament acte) yang dibuat dihadapannya</p>	<p>1. Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Warisan?</p> <p>2. Bagaimana upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat?</p>

3	Teori yang digunakan	Teori Perjanjian	-	Teori Kesepakatan, teori Perlindungan Hukum
4	Metode Penelitian	Yuridis normatif	Yuridis empiris	Penelitian normatif

F. Kerangka Teoretik

Guna menunjang penelitian ini sesuai dengan permasalahannya sehingga terwujud suatu karya tulis yang benar, maka berpedoman pada asas-asas, konsep-konsep, maupun teori-teori dari pendapat para sarjana dan peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat

Dalam menganalisa suatu permasalahan yang terdapat dalam penelitian, biasanya para penulis berpatokan kepada teori hukum. Teori bertujuan sebagai pisau analisis di dalam menjawab segala persoalan-persoalan hukum.¹⁶

Kerangka, teori, adalah, kerangka, pemikiran, atau, butir-butir, pendapat mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.¹⁷ Pada dasarnya kerangka pemikiran diturunkan dari beberapa konsep/teori yang relevan dengan masalah yang akan diteliti dalam menyusun argumentasi.

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum

¹⁶Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.6.

¹⁷M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.

menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Pengertian kepastian hukum tersebut sejalan dengan pendapat dari E. Fernando M. Manulang mengemukakan pengertian kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggungjawab pada negara untuk menjalankannya dalam hal ini tampak relasi antara persoalan kepastian hukum dengan negara.¹⁸ Soedikno Mertokusumo menyebutkan kepastian hukum sebagai perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹⁹ Untuk adanya suatu kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan pengaturan secara jelas diatur dengan undang-undang pemerintahan daerah.

Hukum di negara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radburch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum

¹⁸ E. Fernando M. Manulang, Loc. Cit.

¹⁹ Loc. Cit.

menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyakbanyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkelijkheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.²⁰ Selain itu disebutkan, bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.²¹ Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

Dalam pendapat lain, Soedikno Mertokusumo menyatakan kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, selebihnya dikatakan bahwa perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.²² Pendapat dari Indroharto, bahwa kepastian hukum mengharuskan hukum objektif yang berlaku untuk setiap orang

²⁰ E. Utrecht, 1959, Pengantar dalam Hukum Indonesia, Cetakan keenam, PT.Penerbit Balai Buku Ichtiar, Jakarta, h. 26

²¹ Ibid, h. 25

²² E. Fernando M Manulang, Op. Cit, h. 92

tersebut harus jelas dan ditaati. Disini ditekankan bahwa kepastian hukum juga menyangkut kepastian norma hukum. Kepastian norma hukum ini harus diciptakan oleh pembentuk peraturan perundang-undangan dengan berdasarkan asas legalitas, kepatutan, dan keadilan. Kepastian hukum dalam perundang-undangan mengandung pengertian dalam hal substansi hukum dan dalam norma hukum agar perundang-undangan yang dibuat berkeadilan dan bermanfaat.²³

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa pada dasarnya apa yang disebut dengan asas hukum adalah dasar-dasar umum yang terkandung dalam peraturan hukum, dan dasar-dasar umum tersebut adalah merupakan sesuatu yang mengandung nilai-nilai etis yang berkeadilan. Pandangan para ahli di atas, dalam membentuk undang-undang suatu aturan harus jelas dalam norma atau norma hukum berdasarkan atas kepastian hukum, berpedoman pada asas legalitas, kepatutan, dan keadilan, serta ditekankan agar setiap aturan hukum tidak bermasalah baik dalam konteks norma kabur ataupun konflik norma.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang

²³ Indroharto, 1984, Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara, Jakarta, h. 212-213

bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁴

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.²⁵

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social.²⁶

²⁴ Satjipto Raharjo, Ilmu Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53

²⁵ Ibid, hlm.54.

²⁶ Ibid, hlm.55.

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁷

Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.²⁸

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum. Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum

²⁷ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya: 1987. hlm.29.

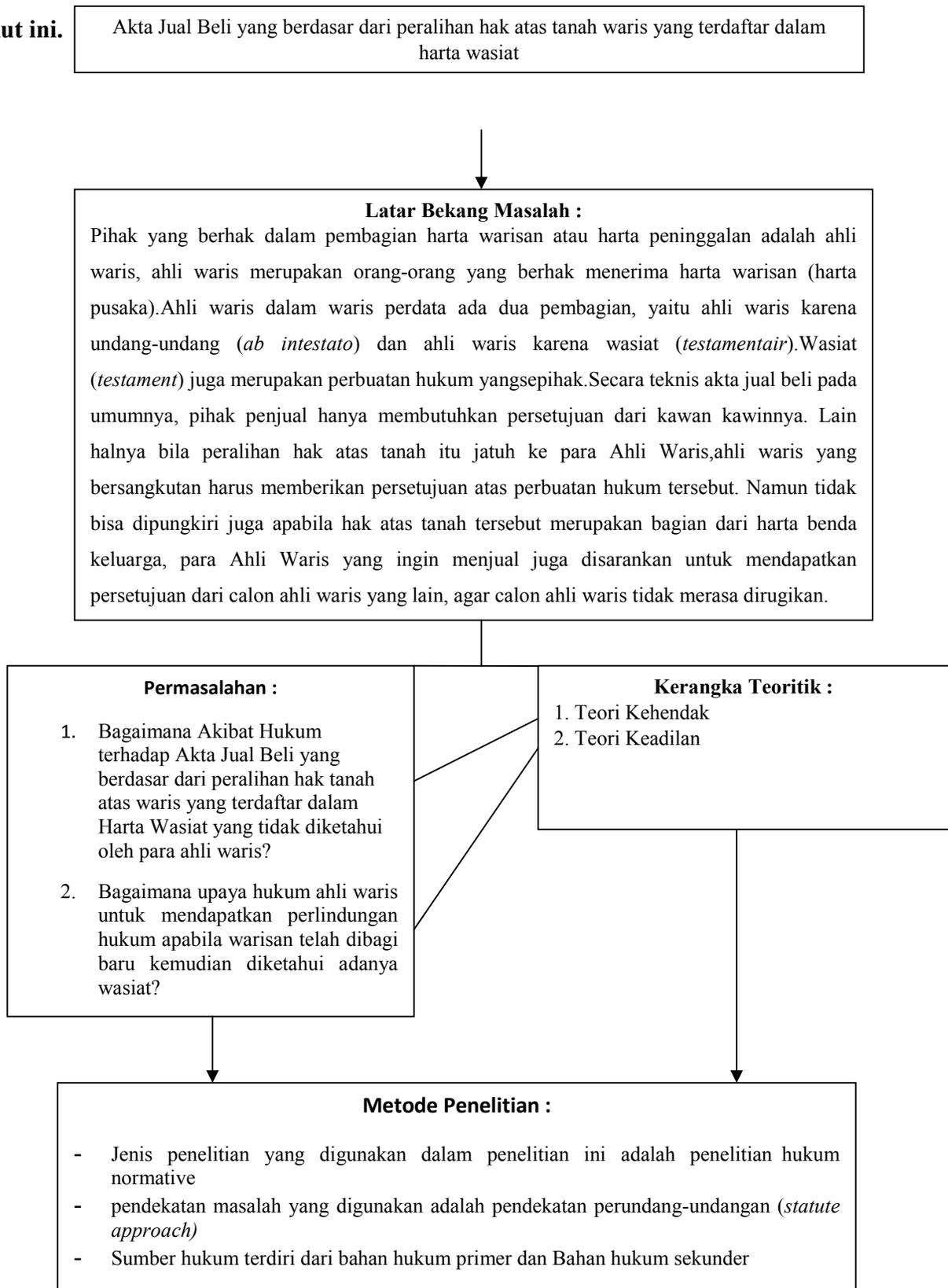
²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm. 38

sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang-Undang. Pembenaannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri.²⁹

²⁹ Ibid. hlm.39

G. Desain Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka desain penelitian dapat digambarkan sebagai berikut ini.



H. Metode Penelitian

I. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yang berarti bahwa semua permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini selalu mengacu pada tinjauan secara hukum, baik secara normatif maupun berdasarkan pandangan-pandangan dari pakar hukum dan juga termasuk dalam lingkup dogmatik hukum yang mengkaji atau meneliti aturan-aturan hukum.³⁰

Penelitian normatif mempunyai ciri beranjak dari adanya kesenjangan dalam norma, menggunakan landasan teoritis serta menggunakan bahan, hukum, primer, dan, bahan, hukum, sekunder. Landasan teoritis yang dipergunakan adalah undang-undang, teori-teori maupun norma-norma yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.³¹

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode normatif karena penelitian ini menganalisis kasus yang terjadi terkait dengan akibat hukum akta jual beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam harta wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris, mempelajari bahan-bahan hukum sebagai acuan dalam penyelesaian masalah penelitian, dan peraturan

³⁰Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm.2.

³¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta (Selanjutnya disebut Bambang Sunggono I), 2009, hlm.68.

perundang-undangan yang dikeluarkan pemerintah, yang akan dikaji berdasarkan teori-teori dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. Metode Pendekatan

Dalam kaitannya dengan penelitian yang bersifat normatif, Johnny Ibrahim menyatakan bahwa pendekatan-pendekatan yang dapat digunakan yaitu: pendekatan filsafat (*philosophical approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), pendekatan, historis, (*historical, approach*), pendekatan, konsep, (*conceptual, approach*), pendekatan, kasus, (*case approach*), dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*)

Terhadap permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, maka pendekatan, masalah, yang, digunakan, adalah, pendekatan, 'perundang-undangan, (*statute, approach*) yang, berasal dari perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani dan mempergunakan pendekatan kasus (*case approach*) yang dilakukan dengan, cara, melakukan, telaah, terhadap, kasus-kasus, yang, berkaitan, dengan, isu, yang, dihadapi, yang telah menjadi putusan, pengadilan, yang, telah, mempunyai, kekuatan, hukum, tetap, sebagai kajian pokok di dalam pendekatan kasus dalam pertimbangan pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Selanjutnya, pendekatan analitis (*analytical approach*) yang dimaksud adalah dimana seorang peneliti akan mengkaji secara mendalam atas tulisan dalam sebuah putusan-putusan pengadilan dan juga peraturan perundang-undangan.

3. Jenis Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara umum dalam hal ini perundang-undangan, atau memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak-pihak berkepentingan, dapat berupa kontrak, dokumen hukum, konvensi, dan putusan hakim. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) Peraturan Pemerintah No 24 /1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 4) Putusan No. 570/PDT.G/2010/PN. JAK SEL

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang digunakan sebagai penjelasan berkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat berupa wawancara, buku-buku, harian/majalah, dan karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku terhadap Hukum Kewarisan.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap sumber hukum primer dan sekunder, seperti diantaranya: kamus-kamus hukum, ensiklopedia, dan bibliografi.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu melalui studi kepustakaan. Selain itu, untuk teknik pengumpulan bahan

hukumnya digunakan teknik dokumenter yakni, teknik untuk mengkaji dan mengumpulkan tentang berbagai dokumen-dokumen yang sudah ada.³² Dalam hal ini dokumen yang dimaksud adalah terkait dengan akta jual beli yang berdasar dari peralihan hak atas tanah waris yang terdaftar dalam harta wasiat.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Sesuai dengan sifat penelitian hukum normatif, maka dalam penelitian ini yang dianalisis bukanlah data, tetapi bahan hukum yang diperoleh lewat penelusuran dengan metode sebagaimana disebutkan di atas. Analisis bahan, hukum, yang, digunakan, dalam, penelitian, ini, adalah, setelah, bahan-bahan hukum dikumpulkan, kemudian diolah dan dianalisis secara hukum. Dalam menganalisis bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dilakukan dengan teknik deskriptif-analitis dan sistematis.

Dalam penulisan tesis ini menggunakan teknik analisis bahan hukum dengan teknik sistematis dan deskriptif-analitis. Teknik sistematis adalah upaya untuk mencari kaitan rumusan suatu konsep hukum atau proposisi hukum antara peraturan perundang-undangan yang sederajat maupun antara yang tidak sederajat.

Teknik deskripsi ialah teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Deskripsi berarti uraian-uraian ditulis dengan apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi hukum atau non hukum. Teknik ini kemudian dilanjutkan dengan langkah analisis yang dikemukakan bersifat evaluatif dalam artian melakukan evaluasi atau penilaian berupa tepat atau tidak tepat, setuju atau tidak setuju, benar atau salah, sah ataupun tidak sah

³²Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 19.

terhadap suatu pandangan, proposisi, pernyataan rumusan norma, dan keputusan baik yang tertera dalam bahan hukum primer maupun bahan hukumsekunder.

I. Sistematika Penulisan

Bagian ini berisi bab-bab dan subbab-subbab yang akan ditulis disertai uraian materi yang akan dibahas pada setiap bagian tersebut berdasarkan kerangka teoretik dan desain penelitian yang telah dirumuskan dan dalam penulisan ini mengacu pada buku Pedoman Penyusunan Proposal Penelitian dan Penulisan Tesis&Disertasi Fakultas Hukum Program Pascasarjana Universitas Brawijaya. Penulisan tesis ini terbagi ke dalam 4 (empat) Bab, masing-masing Bab saling berkaitan. Adapun penjelasan mengenai penulisan tesis ini dapat diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penulisan, Kerangka Teoretik, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II Kajian Pustaka

Bab ini penulis memaparkan tentang Akta Jual Beli yang berdasar peralihan hak atas tanah waris dan wasiat.

Bab III Hasil dan Pembahasan

Bab ini mengacu pada hasil penelitian dan analisis mengenai Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak tanah atas waris yang terdaftar dalam Harta Wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris dan upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan

perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat.

Bab IV Kesimpulan dan Saran

Bab ini berisikan kesimpulan sebagai hasil penelitian serta saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan dan merupakan kritilisasi dari semua yang terurai pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum¹. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.²

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud:

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum. Contohnya, akibat hukum dapat berubah dari tidak cakap hukum menjadi cakap hukum ketika seseorang berusia 21 tahun.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain. Contohnya, X mengadakan perjanjian sewa-menyewa rumah dengan Y, maka lahirlah hubungan hukum antara X dan Y apabila sewa menyewa rumah berakhir, yaitu ditandai dengan dipenuhinya semua perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka hubungan hukum tersebut menjadi lenyap.

¹Achmad Ali, op.cit, hal.192)

²Soeroso, op.cit, hal.295)

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum. Contohnya, seorang pencuri diberi sanksi hukuman adalah suatu akibat hukum dari perbuatan si pencuri tersebut yaitu, mengambil barang orang lain tanpa hak dan secara melawan hukum.³

Akibat hukum merupakan suatu peristiwa yang ditimbulkan oleh karena suatu sebab, yaitu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum, baik perbuatan yang sesuai dengan hukum, maupun perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum.

Menurut Sudarsono, pengertian perbuatan hukum adalah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum karena akibat itu boleh dianggap menjadi kehendak dari yang melakukan perbuatan itu.⁴ Pengertian perbuatan hukum menurut R. Soeroso, Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.⁵ Chainur Arrasjid mengemukakan pengertian perbuatan hukum, perbuatan hukum ialah setiap perbuatan yang akibatnya diatur oleh hukum dan akibat itu dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan.⁶ Menurut Marwan Mas, Pengertian Perbuatan Hukum adalah setiap perbuatan atau tindakan subjek hukum yang mempunyai akibat hukum dan akibat hukum itu memang dikehendaki oleh subjek hukum.

Dari pengertian perbuatan hukum yang diungkapkan para pakar di atas, dapat disimpulkan bahwa Pengertian Perbuatan Hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum (manusia atau badan hukum), perbuatan mana dapat

³ Ibid, hal.23

⁴ Ibid, hal 44

⁵ Soeroso, op.cit, hal.12

⁶ Soeroso, op.cit, hal 13

menimbulkan suatu akibat yang dikehendaki oleh yang melakukannya. Jika perbuatan itu akibatnya tidak dikehendaki oleh yang melakukan atau salah satu di antara yang melakukannya, maka perbuatan itu bukan perbuatan hukum.

Oleh karena itu, kehendak dari subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang melakukan perbuatan itu menjadi unsur pokok dari perbuatan tersebut. Dengan demikian, jika ditelaah pengertian perbuatan hukum di atas, terdapat unsur-unsur perbuatan hukum sebagai berikut :

1. Perbuatan itu harus dilakukan oleh subjek hukum.
2. Perbuatan itu akibatnya diatur oleh hukum.
3. Perbuatan itu akibatnya dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan itu.

B. Tinjauan Umum Akta Jual Beli

1. Tinjauan Tentang Akta

Pengertian Akta Istilah atau perkataan akta dalam bahasa belanda disebut “acte/akta” dan dalam bahasa inggris disebut “act/deed”, pada umumnya mempunyai 2 (dua) arti yaitu:

- a. Perbuatan (handeling/perbuatan hukum (rechtshandeling) itulah pengertian yang luas
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.⁷

⁷ Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggung, Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), h.50

Sedang menurut R. Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁸ A. Pittlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat.⁹ Sudikno Mertokusumo mengatakan akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁰

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas:

a. Akta Otentik

Defenisi mengenai akta otentik dengan jelas dapat dilihat didalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat. Berdasarkan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas Aktayang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),tersebutmemenuhi unsur-unsur akta otentik yaitu: PPAT adalah pejabat umum dan PPAT juga mempunyai wilayah kerja.

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, dengan kata lain akta dibawah

⁸ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, Kamus Hukum, (Jakarta: PT. Pradya Paramita, 1986), hal.5.

⁹ Ibid, hal. 3

¹⁰ Ibid, hal. 43

tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak- pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum pembuat akta.¹¹ Suatu akta yang dibuat dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatau pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris/PPAT atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagai mana diatur dalam pasal 1874 dan pasal 1880 KUHPerdara.

2. Tinjauan Tentang Akta PPAT

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru¹².

¹¹Op.Cit., hlm 57

¹²Boedi Harsono, Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi, (Ceramah, disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 296, dalam Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

Menurut Subekti, 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 diperjanjikan¹³. Karena jual beli adalah merupakan perjanjian, maka dalam hal ini berlakulah syarat-syarat untuk sahnya perjanjian tersebut.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah Sepakat mereka yang mengikat dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Di dalam KUHPerdara tidak ada penjelasan mengenai apa itu sebab yang halal, tetapi Pasal 1337 KUHPerdara mengatur tentang sebab yang terlarang, yaitu sebab yang bertentangan dengan undangundang, kesusilaan dan ketertiban umum. Dengan menafsirkan Pasal 1337 secara a contrario, maka dapat diketahui bahwa sebab yang halal adalah yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum¹⁴. Sedangkan untuk jual beli tanah syaratnya ada dua, yaitu syarat materil dan syarat formil¹⁵.

a) Syarat Materil

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

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
2. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas

¹³ Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta, Intermasa, 1998), hal. 79.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum Sebuah Pengantar, (Yogyakarta, Liberty, 2007), hal. 70-71.

¹⁵ Adrian Sutedi, op. cit, hal. 77

tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual¹⁶.

3. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa. Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli¹⁷.

b) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum

¹⁶ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994), hal 2.

Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT¹⁸.

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik, terhadap akta PPAT berlaku ketentuanketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undangundang¹⁹. Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, samasama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984) mempunyai ciri-ciri sebagai berikut²⁰:

1. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan

¹⁸ Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah, (Bandung, Alumni, 1993, hal. 23, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 78

¹⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 59.

²⁰ C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte* (Amsterdam 20 Januari 1984), dalam Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 214

dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

2. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (onafhankelijk-independence) serta tidak memihak (onpartijd-impartial) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerd.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Sebagai akta otentik, akta PPAT sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat terdegradasi kekuatan pembuktian menjadi seperti akta di bawah tangan.

Menurut Herlien Budiono sebab-sebab kebatalan mencakup ketidakcakapan, ketidakwenangan, bentuk perjanjian yang ditanggar, isi perjanjian bertentangan dengan undang-undang, pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan undang-undang, motivasi membuat perjanjian bertentangan dengan undang-undang, perjanjian

bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusitaan baik, cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan.²¹

Menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain.²² Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya.

Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemui kesulitan praktis yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya.

Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah mengulangi prosedur peralihan haknya di hadapan PPAT. Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak. Kesulitan akan timbul manakala pihak pertama atau ahli warisnya menolak atau telah pindah ke tempat lain sehingga pengulangan perbuatan hukum peralihannya tidak dapat dilakukan. Demikian juga pemahaman Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 952/K/Sip/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPdata, atau hukum jual beli dilakukan menurut

²¹Herlien Budiono, *op.cit*, hal. 86

²²*op.cit*, hal. 112

hukum adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung (Adat), maka syarat-syarat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (yang sekarang sudah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdata dan Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria. Ini terkait dengan pandangan hukum adat, di mana dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung (Adat) yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan di hadapan PPAT.

Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*). Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPerdata menyatakan “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”. Jadi penyerahan suatu bidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dilakukan dengan dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi

pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT²³.

Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangatlah menentukan, karenanya apabila pihak yang berkepentingan dapat membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya risiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

3. Tinjauan Tentang Peralihan Tanah Berdasarkan Jual Beli

Pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua masa, yaitu masa sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria(UUPA) dan masa setelah berlakunya UUPA.

a. Sebelum Berlakunya UUPA

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralism, maksudnya berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah²⁴, hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administratif²⁵, hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan sistem feodal²⁶dalam hukum tanah

²³Abdul Kadir Muhammad, Hukum Harta Kekayaan, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1940), hal. 55-56.

²⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 12

²⁵ Boedi Harsono, Ibid, hal. 30

²⁶ Singgih Praptodiharjo, Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia, (Jakarta, Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952), hal. 130.

Indonesia²⁷. Pada saat itu telah dilangsungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie) yang termuat dalam Stb. 1834 Nomor 27.

Peralihan hak berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie) ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerd dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie). Menurut Pasal 1457 KHUPerd apa yang disebut "jual beli tanah" adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut "tanah-tanah hak barat", yaitu tanah-tanah Hak Eigendom, Erfpacht, Opstal dan lain-lain²⁸. Biasanya jual belinya dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya²⁹.

Sebelum berlakunya Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari Dewan Schepen³⁰. Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya sesuatu peralihan hak yang

²⁷Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher), 2004, hal. 25.

²⁸Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, 2007, hal. 28.

²⁹Ibid, hal. 28

³⁰Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia, <http://www.majalahbravo.com/>, tanggal 10 Mei 2010.

telah terjadi terhadap pihak ketiga³¹. Dengan adanya ketentuan Pasal 20 Ordonansi Balik Nama (Overschrijvings Ordonnantie), maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (titel, causa) dari penyerahan, sedang peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan³². Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerd). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" (juridische levering), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerd. Menurut Pasal-Pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan di hadapan notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda "transport acte" (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut "penyimpan hypotheek".

Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli³³. Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan

³¹Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, 2008, hal. 75.

³²Ibid, hal. 76.

³³Boedi Harsono, op. cit, hal. 28.

hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa

benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat).

Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut³⁴.

b. Setelah berlakunya UUPA

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional dan sudah tidak dikenal lagi tanah yang tunduk kepada KUHPerdara atau tanah hak barat dan tanah yang tunduk kepada hukum adat atau tanah hak adat. Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli³⁵. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam Pasal-Pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA

³⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 73.

³⁵ B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004), hal 63.

tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual³⁶. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (openbaar ambtenaar) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum. Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka

³⁶ Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hal. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hal. 77.

setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah notaris PPAT juga adalah pejabat umum⁴⁸. Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya.

Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya. Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta yang dibuat dengan oleh PPAT.

C. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara 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. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai.

Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya

perbuatan hukum tersebut. Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:

Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat

dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

D. Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Warisan.

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah

suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa Warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki – laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berhak menerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut dengan

tidak melanggar ketentuan bahwa menerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria pasal 21.

6. Wasiat

Pengertian Wasiat Berdasarkan Pasal 875 BW, yang dimaksud Surat Wasiat (testament) adalah suatu akta yang berisi pernyataan seseorang tentang apa yang akan terjadi setelah ia meninggal, dan yang olehnya dapat ditarik kembali. Menurut Kamus Hukum, Testament adalah Surat wasiat atau suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, terhadap harta peninggalannya.

Surat wasiat merupakan suatu pernyataan kehendak terakhir dari si pembuat wasiat kepada orang-orang yang berhak menerima. Kehendak terakhir adalah suatu pernyataan kehendak yang sepihak dan suatu perbuatan hukum yang mengandung suatu "beschikingshandeling" (perbuatan pemindahan hak milik) mengenai harta kekayaan si pembuat wasiat yang dituangkan dalam bentuk tertulis yang khusus, yang setiap waktu dapat dicabut dan berlaku dengan meninggalnya si pembuat wasiat serta tidak perlu diberitahukan kepada orang yang tersangkut.³⁷

Wasiat merupakan suatu keterangan yang dinyatakan dalam suatu akta yang dibuat dengan adanya suatu campur tangan seorang pejabat resmi yang dituangkan dalam akta notaris, oleh karena wasiat merupakan suatu pernyataan yang keluar dari suatu pihak saja, maka suatu waktu dapat ditarik kembali oleh pihak yang membuatnya. Surat Wasiat atau Testament mempunyai dua kualitas, pertama sebagai "Surat Wasiat" (uiterste wil) dan kedua sebagai "akta notaris". Sebagai "surat wasiat" berlaku terhadapnya ketentuan

³⁷ Hartono Soerjopratiknjo, Hukum Waris Testamenter, (Yogyakarta:Seksi Notariat FH UGM, 1984), hlm. 18

dalam KUHPdt dan sebagai “akta notaris” terhadapnya harus diperlakukan ketentuan-ketentuan dalam PJN.³⁸

Perlu diketahui bahwa membuat suatu kehendak untuk menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi seseorang merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan menimbulkan akibat hukum, sehingga jika wasiat hanya memiliki satu kualitas, yaitu sebagai “surat wasiat” maka wasiat tersebut hanya akan menjadi akta bawah tangan dan belum menjadi alat bukti yang kuat. Maka lebih baik jika membuat suatu wasiat yang memiliki dua kualitas yaitu sebagai “surat wasiat” dan juga sebagai “akta notaris”. Kehendak terakhir juga memang tidak secara langsung tertuju pada orang tertentu. Si Ahli Waris bahkan mungkin baru mengetahui kehendak terakhir si pembuat wasiat beberapa hari setelah si pembuat wasiat meninggal dunia (dari seorang notaris), hal ini disebutkan dalam Pasal 875 KUH Perdata bahwa kehendak terakhir merupakan kehendak sepihak dari si pembuat wasiat.

a. Unsur–unsur Wasiat

Pertama, unsur wasiat adalah “berbentuk suatu akta”, dimana wasiat harus menunjuk suatu tulisan, suatu yang tertulis. Mengingat bahwa suatu wasiat mempunyai akibat yang luas dan baru berlaku sesudah pembuat wasiat meninggal, maka suatu wasiat terikat kepada syarat-syarat yang ketat. Bukankah wasiat baru menjadi masalah sesudah orang yang membuat meninggal dan karenanya tidak dapat lagi ditanya mengenai apa yang sebenarnya dikehendaki. Unsur wasiat yang kedua adalah “berisi pernyataan kehendak terakhir yang berarti tindakan hukum sepihak”. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan atau pernyataan satu orang saja sudah cukup untuk timbulnya akibat hukum yang dikehendaki. Unsur Ketiga adalah “Apa

³⁸ GHS Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta:Penerbit Erlangga, 2004), hlm. 165

yang terjadi setelah ia meninggal dunia”, berarti wasiat baru berlaku dan mempunyai akibat hukum bilamana si pembuat meninggal dunia.³⁹

b. Bentuk-bentuk Wasiat

Isi suatu wasiat tidak terbatas pada hal-hal yang mengenai kekayaan harta warisan saja, tetapi dapat juga dengan sah dilakukan, penunjukkan seorang wali untuk anak-anak si meninggal, pengakuan seorang anak yang lahir di luar perkawinan, atau pengangkatan seorang *executeur testamentair*, yaitu seorang yang dikuasakan mengawasi dan mengatur pelaksanaan wasiat⁴⁰. Menurut bentuknya, wasiat digolongkan menjadi 3 jenis, yaitu:

1) Wasiat Olografis (Wasiat yang ditulis sendiri)

Wasiat semacam ini biasanya ditulis dan ditandatangani oleh si pembuat wasiat. Orang yang membuat wasiat ini menyerahkan wasiatnya kepada notaris selanjutnya diarsipkan dengan wajib disaksikan oleh dua orang saksi. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 933 KUHPdt bahwa kekuatan wasiat olografis ini sebanding dengan kekuatan wasiat tak rahasia yang dibuat di hadapan notaris dan dianggap terbuat di tanggal dari akte penerimaan oleh notaris. Si pembuat wasiat ini dapat menarik kembali wasiatnya, dilaksanakan dengan cara permintaan kembali yang dinyatakan dalam suatu akta otentik (akta notaris).⁴¹

2) Wasiat Tak Rahasia

³⁹ J. Satrio, S.H, Hukum Waris, (Bandung: Penerbit Alumni, 1992), hlm. 180

⁴⁰ Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, (Jakarta: Prenada Media Grup, 2008), hlm. 269

⁴¹ Oemarsalim, S.H, op.cit hlm. 100

(Openbaar Testament) Wasiat tak rahasia wajib dibuat di hadapan seorang notaris dengan mengajukan dua orang saksi. Selanjutnya orang yang meninggalkan warisan tersebut wajib menyatakan kehendaknya di depan notaris, dalam hal ini notaris mengawasi agar kehendak terakhir si peninggal warisan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang.⁴²

3) Wasiat Rahasia

Ditetapkan pada Pasal 940 dan 941 bahwa si pembuat wasiat diharuskan menulis sendiri atau bisa pula menyuruh orang lain untuk menuliskan keinginan terakhirnya tersebut, setelah itu ia harus menandatangani tulisan tersebut, selanjutnya tulisan tersebut dimasukkan dalam sebuah sampul tertutup dan disegel serta kemudian diserahkan kepada notaris. Penutupan dan penyegelan ini bisa juga dilaksanakan dihadapan notaris bersama dengan 4 orang saksi.⁴³

Selain tiga macam wasiat di atas, undang-undang mengenal juga Codicil yaitu suatu akta di bawah tangan (bukan akta notaris), dimana orang yang akan meninggalkan warisan menetapkan hal-hal yang tidak termasuk dalam pemberian atau pembagian warisan itu sendiri, misalnya membuat pesanan-pesanan tentang penguburan mayatnya, lazim dilakukan dengan Codicil.⁴⁴ Menurut isinya, wasiat terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu :

a) Wasiat yang berisi pengangkatan waris (erfstelling)

⁴² Ibid., hlm. 102

⁴³ Ibid., hlm. 104

⁴⁴ Mohd. Idris Ramulyo, Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek), (Jakarta:PT. Sinar Grafika, 1993), hlm. 54

Tertuang dalam Pasal 954 yang berbunyi “wasiat pengangkatan waris adalah wasiat dengan mana orang yang telah mewasiatkan, memberikan kepada seorang atau lebih dari seorang, seluruh atau sebagian (setengah, sepertiga) dari harta kekayaannya, kalau ia meninggal dunia”. Orang yang ditunjuk itu, dinamakan testamentaire erfgenaam yaitu ahli waris menurut wasiat, dan sama halnya dengan seorang ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal “onder algemene titel”⁴⁵

b) Wasiat yang berisi hibah (Hibah Wasiat) atau legaat Hibah wasiat adalah suatu penetapan yang khusus di dalam suatu wasiat, dengan mana yang mewasiatkan memberikan kepada seseorang atau berapa orang:

1. Beberapa barang tertentu
2. Barang barang dari satu jenis tertentu
3. Hak pakai hasil dari seluruh atau sebagian dari harta peninggalannya
4. Sesuatu hak lain terhadap boedel, misalnya hak untuk mengambil satu atau beberapa benda tertentu dari boedel. Orang yang menerima legaat bukanlah ahli waris, karena itu ia tidak menggantikan si meninggal dalam hak-hak dan kewajibannya, ia hanya berhak untuk menuntut penyerahan benda atau pelaksanaan hak yang diberikan padanya.⁴⁶

c. Ketentuan Dalam Pembuatan Wasiat

Agar dapat mengadakan penetapan dengan kehendak terakhir (wasiat) ataupun mencabutnya kembali penetapan yang telah dibuat tersebut, maka seseorang tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

⁴⁵ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT. Intermedia, 1989), hlm. 107

⁴⁶ Ibid, hlm. 107

1. Sehat akal pikiran Menurut Pasal 895 KUH Perdata, untuk dapat membuat surat wasiat atau mencabutnya orang harus memiliki akal sehat. Menurut Hoge Raad dalam arrestnya 9 Januari 1953 yang mendasari Pasal 895 KUH Perdata adalah pemikiran bahwa pada kehendak terakhir (wasiat) seseorang yang karena kurang memiliki akal sehat pada waktu membuat surat wasiat itu sehingga tidak dapat dipertanggungjawabkan mengenai kepentingan-kepentingan yang tersangkut, tidak boleh diberikan akibat hukum. Sesuai dengan itu maka pasal tersebut tidak memberikan wewenang kepada orang yang tidak memiliki akal sehat untuk melakukan suatu perbuatan pemilikan dengan suatu kehendak terakhir (surat wasiat) dan tidak menggantungkan kewenangan itu dari isi perbuatan pemilikan (wasiat) itu. Kekurangan akal sehat si pembuat wasiat hanya menghilangkan keabsahan surat wasiatnya.
2. Umur Bagi orang-orang yang masih di bawah umur, maka untuk dapat membuat surat wasiat mereka harus genap berusia 18 tahun. Orang yang sudah kawin bukan lagi merupakan minderjarige (orang yang belum cukup umur), maka mereka yang belum cukup umur, tetapi sudah kawin adalah cakap membuat kehendak terakhir.

d. Larangan dalam Pembuatan Wasiat

Wasiat sebagai surat resmi tidak dapat diisi semua kehendak pembuat wasiat. Akan tetapi undang-undang membatasi sedemikian rupa sehingga banyak hal yang tidak dapat dimuat di dalam wasiat.

- a. Larangan yang bersifat umum Fidei Commis Pasal 879 KUHPdt dengan tegas melarang pengangkatan waris dengan lompat tangan, dalam ayat 2 diberikan batasan apa yang dimaksud fidei commis yaitu suatu ketetapan wasiat, dimana orang yang diangkat sebagai ahli waris atau yang menerima hibah wasiat, diwajibkan untuk menyimpan barang-barang warisan atau hibahnya, untuk kemudian menyerahkannya, baik seluruh maupun sebagian kepada orang lain, dengan demikian fidei commis adalah suatu ketetapan dalam suatu surat wasiat, dimana ditentukan bahwa 15 orang yang menerima harta si pembuat wasiat atau sebagian daripadanya – termasuk para penerima hak daripada mereka, berkewajiban untuk menyimpan yang mereka terima dan sesudah suatu jangka waktu tertentu atau pada waktu matinya si penerima, menyampaikan/ menyerahkannya kepada seorang ketiga. Pelanggaran atas larangan tersebut menjadi batal demi hukum.
- b. Larangan yang bersifat khusus.
- 1) Wasiat antara suami istri.

Pasal 901 KUHPdt menyatakan bahwa suami atau isteri tidak dapat menikmati keuntungan wasiat suami/istrinya, jika perkawinan mereka telah berlangsung tidak dengan izin yang sah, dan si yang mewariskan meninggal dunia, pada waktu keabsahan perkawinan mereka masih dapat dipermasalahkan di depan hakim. Mengingat bahwa untuk sahnya suatu perkawinan selalukecuali

mereka yang telah mencapai umur 30 tahun – diperlukan adanya persetujuan orang tua. Untuk anak-anak sah, izin tersebut datang dari orang tuanya sedang jika salah satu orang tuanya telah meninggal dunia, maka izin tersebut diberikan oleh ayah atau ibunya yang masih hidup.

2) Wasiat dari orang yang belum dewasa.

Seorang anak belum dewasa, sungguhpun telah mencapai umur delapan belas tahun, tak diperbolehkan menghibah-wasiatkan sesuatu untuk keuntungan walinya. Setelah dewasa, ia tak diperbolehkan menghibah-wasiatkan sesuatu kepada bekas walinya, melainkan setelah yang terakhir ini mengadakan perhitungan tanggung jawab atas perwaliannya. Pembentuk undang-undang melindungi anak-anak yang belum dewasa terhadap 16 kemungkinan-kemungkinan pengaruh dari para pengajar, guru-guru pengasuh baik laki-laki maupun perempuan yang tinggal serumah dengan mereka, kecuali untuk membayar jasa mereka, hal ini terdapat dalam Pasal 905 KUHPdt.

3) Wasiat buat mereka yang memiliki profesi khusus dan sejenisnya.

Menurut undang-undang, wasiat tidak boleh diberikan kepada orang-orang yang memiliki profesi khusus seperti apoteker, dokter, atau juru rawat yang merawat pada waktu pembuat wasiat sakit sampai ia meninggal, demikian pula bagi guru agama yang telah membantu pembuat wasiat sakit. Bagi notaris dan saksi-saksi yang

telah membantu pembuat wasiat sewaktu membuat wasiat yang memuat hibah, maka bagi mereka pun tidak diperbolehkan hibah wasiat.

4) Wasiat-wasiat untuk anak luar kawin.

Pasal 908 KUHPdt melarang pemberian wasiat oleh ibu anak luar kawin atau ayah yang mengakui anak luar kawin tersebut yang jumlahnya melebihi hak bagian ab-instetata anak luar kawin tersebut. Maksudnya ialah untuk melindungi anak sah dari kemungkinan kerugian yang terlalu besar karena kehadiran anak luar kawin. Pasal 911 KUHPdt menerangkan bahwa suatu ketetapan wasiat yang diambil untuk keuntungan seorang yang tak cakap untuk mewaris adalah batal, pun kiranya ketetapan itu diambilnya dengan nama perantara. Anak di luar kawin walaupun telah diakui tidak dapat diberikan kepadanya sesuatu dengan wasiat, padahal pemberian itu melebihi bagiannya menurut hukum waris ab-instetato. Ketentuan ini berkaitan erat dengan Pasal 862 s/d 873 KUHPdt tentang pewarisan dalam hal adanya anak-anak luar kawin. Apabila pengadilan telah memutuskan adanya perzinahan antara seorang laki-laki dan perempuan padahal mereka berdua atau salah seorang dari keduanya dalam ikatan perkawinan yang sah dengan orang lain maka dalam keadaan demikian satu sama lain di antara mereka tidak boleh menikmati keuntungan dengan lewat pembuatan wasiat.

5) Wasiat untuk orang-orang yang telah melakukan kejahatan yang erat kaitannya dengan hal ihwal.

Mereka yang telah dihukum karena membunuh si yang mewariskan, lagipun yang telah menggelapkan, membinasakan, dan memalsu surat wasiatnya, dan akhirnya pun mereka yang dengan paksaan atau kekerasan telah mencegah si yang mewariskan tadi, akan mencabut atau mengubah surat wasiatnya, tiap-tiap mereka itu tak diperbolehkan menarik sesuatu keuntungan dari surat wasiat si yang mewariskan.⁴⁷

Pencabutan Kembali Wasiat Salah satu syarat yang terpenting dari wasiat adalah bahwa itu dapat dicabut kembali. Si pembuat wasiat dapat mencabut kehendak terakhirnya seluruhnya atau sebagian saja. Pencabutan suatu testament adalah suatu tindakan dari pewaris yang meniadakan wasiat sebagai pernyataan yang paling akhir.⁴⁸

Pencabutan kembali hibah wasiat dapat dilaksanakan secara Pencabutan Kembali Secara Tegas Hal ini diatur dalam Pasal 992 dan 993 KUH Perdata. Pencabutan kembali hibah wasiat secara tegas ini menurut pasal 992 KUH Perdata dapat dilaksanakan dalam:

- a. Suatu hibah wasiat baru, yang diadakan menurut pasal-pasal dari BW b. Suatu akta notaris khusus (bijzondere notariele akte) Pasal 993 KUH Perdata menunjukkan pada suatu kejadian, bahwa akta notaris tidak

⁴⁷ Drs. Sudarsono, op. cit., hlm. 56

⁴⁸ Hj. Aprilianti, Hj. Rosida Idrus, op. cit., hlm 96

khusus berisikan suatu pencabutan kembali, tetapi juga mengulangi beberapa penetapan dalam wasiat yang lama.⁴⁹

- b. Pencabutan Kembali Secara Diam-diam Kemungkinan seorang yang meninggalkan warisan berturut-turut membuat wasiat dua buah dimana isinya satu sama lain tidak sama, hal tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 994 KUH Perdata, bahwa penetapan dari wasiat yang pertama di mana berlawanan dengan penetapan-penetapan wasiat kedua, dinyatakan dicabut kembali. Pencabutan kembali dengan diam-diam dianggap tidak ada, jika wasiat yang baru itu digagalkan disebabkan tidak terpenuhinya acara-acara yang ditetapkan dalam KUH Perdata di mana dalam hal ini tidak dipandang apakah wasiat yang baru tersebut disertai dengan akta notaris yang sah atau tidak⁵⁰

Gugurnya Suatu Wasiat Dalam Pasal 997 KUH Perdata, jika suatu pemberian barang dalam wasiat diikuti suatu syarat yang kelengkapannya didasarkan dari suatu kondisi yang tidak dapat dipastikan akan terjadi serta ahli waris yang diberi barang tersebut selanjutnya meninggal dunia sebelum ada peristiwa, maka penghibahan itu tidak berlaku (*vervallen*), yang berarti gugur. Pemberian barang dalam wasiat yang tidak berlaku, jika barang tersebut hilang pada saat penghibahan masih hidup seperti yang terdapat dalam Pasal 999 Ayat 1 KUHPdt, atau barang itu selanjutnya, sesudah meninggal dunianya orang yang menghibahkan, baru hilang tidak secara disengaja seorang ahli waris wajib menjalankan wasiat menurut Pasal 999 Ayat 2 KUHPdt.⁵¹

⁴⁹Oemarsalim,S.H., op. cit., hlm. 131

⁵⁰ Ibid., hlm. 132

⁵¹ Ibid, hlm. 134

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang berdasar dari peralihan hak atas tanah waris yang terdaftar dalam harta wasiat yang tidak diketahui oleh para ahli waris

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya.¹

Menurut Pasal 830 KUHPerdara dikatakan bahwa: “Pewaris hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada.

Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Ciri khas hukum waris menurut BW antara lain “adanya hak

¹ Miles and Hubberman, Analisis Data Kualitatif, (Jakarta: Buku Sumber Tentang MetodeMetode Baru, Universitas Indonesia Press, 1992), hal 15-20

mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan”. Ini berarti, apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya. Pada dasarnya orang mempunyai kebebasan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia.

Seseorang pewaris mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari para ahli warisnya, tetapi untuk ahli waris ab intestato (tanpa wasiat) oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima oleh mereka, bagian yang dilindungi oleh hukum, karena mereka demikian dekatnya hubungan kekeluargaan dengan si pewaris sehingga pembuat Undang-Undang menganggap tidak pantas apabila mereka tidak menerima apa-apa sama sekali.²

Ketika seorang pewaris meinggalkan para ahli warisnya, maka secara hukum seluruh harta kekayaannya akan beralih kepada ahli warisnya. Peralihan itu harus mengutamakan wasiat atau jika tidak adanya wasiat harus dilakukan sesuai ketentuan undang-undang. Peralihan itu meliputi juga kekayaan benda tak bergerak seperti tanah. Baik tanah yang bersertipikat maupun belum bersertipikat.

Sesuai prinsip hukumnya bahwa untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah harus melibatkan pejabat umum, maka peralihan hak atas tanah ke tangan ahli waris juga harus didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran itu ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut peraturan tersebut, peralihan tanah karena waris harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Umumnya pendaftaran tanah karena waris disebut juga turun waris.

² Mulyadi, Hukum Waris Tanpa Wasiat, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2011) , hal 9

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 4 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Pada kenyataannya tidak sedikit ahli waris yang sudah mendapat bagiannya menjual sertifikat mereka yang sudah menjadi bagiannya. Dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 [Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah](#) dan Pasal 95 ayat (1) huruf (a) [Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#) (“Permen Agraria 3/1997”).

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sebelum Pejabat membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam bentuk tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Bila tanah itu belum didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah maka sebagai pengganti sertifikat tanah harus diserahkan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat

sementara. Menurut ketentuan pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Sesuai dengan pasal tersebut di atas, bahwa penerima warisan (ahli waris) harus mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tetapi harus diperhatikan terlebih dahulu apakah tanahnya tersebut sudah dibukukan atau belum.

Untuk tanah yang telah dibukukan maka yang perlu diserahkan ke Kantor Pertanahan adalah:

1. Sertifikat pewaris
2. Surat keterangan meninggal dunia dari Kepala Desa atau Lurah. Untuk memperoleh surat tersebut, ahli waris atau para ahli waris memohon surat yang disahkan oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dan diketahui oleh Kepala Rukun Wara (RW) dan dua orang saksi, dilampirkan surat keterangan pemakaman dari Kantor Pemakaman setempat.
3. Surat keterangan waris.
4. Surat keterangan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) terakhir.

Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Data Tanah:
 - a. PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran

(bukti bayarnya);

- b. Sertifikat Asli Tanah;
- c. Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional);
- d. Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada);
- e. Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.

2. Data Penjual dan Pembeli:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk suami/istri Penjual dan Pembeli;
- b. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah;
- c. Fotokopi NPWP Penjual dan Pembeli.

Dibutuhkan data diri penjual karena pada dasarnya pihak yang dapat menjual suatu benda (menjual merupakan tindakan kepemilikan) adalah orang yang memiliki hak milik atas benda tersebut. Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, yaitu bahwa eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.

Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual:

Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer:

Pasal 833 ayat (1) KUHPer:

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1) KUHPer:

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Sebagaimana kami sarikan, mengatakan jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan.

Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.³

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahlinya sebagai pemiliknnya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah

³Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., dalam bukunya *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris* (hal. 176-177)

tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi:

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer sebagai berikut:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subjektif orang lain;

3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, Anda harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas.

Hal ini didukung juga dengan adanya Pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan *hereditas petitio*.

Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.

Di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *Nemo Plus Juris* dikenal disamping asas iktikad baik, yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu

terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Tetapi asas Nemo Plus Juris merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hokum yang melampaui hak yang dimilikinya dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hokum (*van rechtswegenietig*). Batal demi hokum berakibat perbuatan hokum tersenut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hokum dan apabila tindakan hokum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan huku tersebut.

Pada kenyataannya sertifikat hak atas tanah yang telah dimiliki masyarakat tidak cukup mempunyai kekuatan pembuktian walaupun telah melalui tahapan pendaftaran tanah yang benar. Hal tersebut dikarenakan berlakunya asas Nemo Plus Juris. Sertifikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut UUPA dan ketentuan dalam PP nomor. 24 Tahun 1997.

Dilihat dari sisi Hukum Islam, Hukum waris Islam bertujuan mengatur cara-cara pembagian harta peninggalan agar dapat bermanfaat kepada ahli waris secara adil dan baik. Tujuan ini memiliki makna bahwa harta peninggalan atau harta pusaka adalah hak milik dari pewaris yang didapat melalui usahanya sendiri maupun didapatkan oleh dirinya sebagai ahli waris secara sah dan dibenarkan oleh agama, dan begitu pula dengan ahli waris diperbolehkan untuk mendapatkan harta peninggalan melalui cara yang sah dan dibenarkan pula.⁴

⁴ Kamaruddin, Beragam Norma Hukum Dalam Penerapan Waris, Jurnal Al-Risalah, Volume 13 Nomor 1 Mei 2013, hlm. 22.

Keadaan ini berbanding terbalik dengan sistem kewarisan dalam hukum perdata (BW) yang menganut sistem individual. Prinsipnya sistem ini menyatakan bahwa harta waris harus dibagikan kepemilikannya di antara para ahli waris yang ada dan sah. Individualitas ini dapat dilihat dari pengakuan eigendom yang bersifat perorangan dan telah ditetapkan berdasarkan undang-undang (ab intestaat) atau melalui pewarisan terhadap ahli waris menurut wasiat (testamentair erfrecht)⁵. Contoh sifat individual ditunjukkan oleh KUHPerdata dengan menempatkan anak laki-laki maupun anak perempuan yang mempunyai kedudukan sebagai ahli waris *legitieme portie*. Kedua kata ini memberikan hak mutlak terhadap ahli waris tertentu, dengan mendapatkan jaminan dari undang-undang apabila pada saat tertentu berkeinginan untuk menuntut pembagian harta waris.⁶ Hak mutlak diartikan sebagai hak milik yang tidak dapat digugat keabsahannya oleh apa dan siapapun, serta dapat dipertahankan oleh pemiliknya.

Ahli waris dalam ruang lingkup *legitieme portie* yang berhak menerima hak waris adalah ahli waris dalam garis lurus, baik itu ke atas maupun ke bawah, tegasnya hak akan timbul apabila terdapat seseorang dalam suatu keadaan sungguh-sungguh tampil ke muka sebagai ahli waris menurut undang-undang.⁷

Legitieme portie (wettelijk erfdeel), secara harfiah diterjemahkan sebagai warisan menurut Undang-Undang, praktisi hukum mengenalnya sebagai bagian mutlak. Bagian mutlak adalah bagian dari warisan yang diberikan undang-undang kepada ahli waris dalam garis lurus ke bawah dan ke atas. Bagian mutlak ini tidak boleh di tetapkan atau

⁵ A. Sukris Saramadi, *Transendensi Keadilan Hukum Waris Islam Transformatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 1997, hlm. 19.

⁶ Benyamin Asri, Thabrani Asri, *Dasar-Dasar Hukum Waris Barat (Suatu Pembahasan Teoritis dan Praktek)*, Tarsito, Bandung, 1988, hlm. 5.

⁷ Surini Ahlan, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgelijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 21.

dicabut dengan cara apapun oleh pewaris, baik melalui cara hibah yang diberikan semasa pewaris hidup maupun dengan surat wasiat melalui hibah wasiat (*legaat dan erfstelling*)⁸.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini memberikan pemilik hak untuk menuntut agar hak yang dijamin oleh undang-undang tersebut di laksanakan sebagaimana mestinya. Ketentuan mengenai bagian mutlak ini diatur dalam KUHPerdara Pasal 913-Pasal 916 a.⁹ *Legitieme portie* dianggap sebagai hak-hak yang diakui secara hukum (statutoris) atau berdasarkan undang-undang (statuta), dan hak-hak statutoris lainnya yang muncul kemudian. Hak-hak statutoris lainnya memberikan perlindungan pada pasangan dan anak-anak. Mereka akan menerima setidaknya jumlah minimum tertentu dari harta peninggalan. Hak-hak itu berfungsi sebagai jaring pengaman: “Para pembuat undang-undang ingin agar beberapa individu terlindungi dan terjamin dengan baik, bahkan sekalipun orang-orang ini tidak berhak atau hanya berhak untuk memperoleh harta warisan dalam jumlah yang sedikit berdasarkan wasiat.”

Legitieme portie merupakan ketentuan yang mengandung unsur paksaan dalam hukum waris perdata, misalnya ketentuan pemberian hak mutlak (*Legitieme portie*) kepada ahli waris tertentu terhadap jumlah tertentu dari harta waris, atau ketentuan yang melarang pewaris membuat suatu ketetapan seperti menghibahkan bagian tertentu dari harta warisnya. Dalam hal ini penerima hibah mempunyai kewajiban untuk mengembalikan harta yang telah dihibahkan kepadanya ke dalam harta waris guna memenuhi bagian mutlak (*legitieme portie*) ahli waris tersebut.¹⁰ Aturan ini memaksa pembagian waris dilakukan menurut cara yang diatur dan diperbolehkan berdasarkan

⁸ ibid

⁹ Nani Suwondo, *Kedudukan Wanita Indonesia dalam Hukum dan Masyarakat*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1981, hlm. 113.

¹⁰ Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Rajawali Pers. Jakarta, 2001, hlm. 1.

KUHPerdata. Penyimpangan akan aturan ini dikategorikan atau termasuk ke dalam pelanggaran.

Pengakuan terhadap peralihan hak dalam kategori *legitieme portie* hanya dapat timbul apabila seseorang dalam suatu keadaan yang sebenarnya tampil sebagai ahli waris menurut undang-undang. Contohnya pewaris telah meninggal dunia memiliki anak atau cucu, maka orang tua dari pewaris, tidak diakui sebagai ahli waris dan tidak berhak pula atas suatu *legitieme portie*. Penerima hak *Legitieme portie* dinamakan legitimaris. Dirinya dapat meminta pembatalan wasiat (testament) yang melanggar haknya tersebut serta memiliki hak untuk meminta pengurangan (inkorting) terhadap semua pemberian waris, baik berupa *erfstelling* (pengangkatan waris) maupun yang berupa legaat (hibah wasiat) dan semua pemberian berbentuk *schenking* yang mengurangi haknya.¹¹

Ketentuan ini menempatkan orang tua pewaris bukan sebagai bagian keluarga pewaris. Sebagaimana diketahui bahwa lahirnya seseorang dipengaruhi oleh adanya ikatan antara seorang laki-laki dengan seorang wanita, peran mereka berdua yang menyebabkan dapat lahirnya seorang anak. Artinya menjadi hal yang membingungkan bila kelahiran anak atau cucu dapat menghilangkan kedudukan orang tua sebagai ahli waris. Pasal 832 KUHPerdata memiliki pandangan yang sama. Bila kita memperhatikan ketentuan pasal tersebut, ahli waris ialah para keluarga sedarah dan isteri yang masih hidup dan jika ini semua tidak ada, maka yang berhak menjadi ahli waris adalah Negara. Konsep ini menunjukkan bahwa pewarisan mulai dihitung sejak meninggalnya pewaris. Sejak saat itu hak dan kewajibannya akan beralih kepada para penerima waris. Berdasarkan ketentuan Pasal 834 KUHPerdata, penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris (*boedel*) berlandaskan pada haknya sebagai penerima waris dari

¹¹ Ibid,

pewaris. Pengakuan ini serupa dengan pengakuan bahwa berdasarkan hak tersebut ahli waris dapat mempertahankan haknya dari siapapun juga (ahli waris lainnya) yang memiliki pengakuan yang sama.¹²

Walaupun dalam pelaksanaan hukum waris perdata, ahli waris berdasarkan surat wasiat yang lebih diutamakan, dengan pengecualian selama isi dan pembagian dalam surat wasiat tidak bertentangan dengan undang-undang. Pertimbangan hukumnya karena surat wasiat merupakan kehendak terakhir dari pewaris terhadap harta warisnya, dengan ketentuan tidak boleh merugikan ahli waris yang memiliki bagian mutlak (*legitieme portie*). Hal mana diatur dalam Pasal 913 KUHPperdata.¹³

Bagian mutlak, diperuntukkan bagi legitimaris secara bersama-sama, bila seorang legitimaris menolak (*verwerp*) atau tidak patut mewarisi (*onwaardig*), sehingga bagiannya menjadi tidak dapat dikuasai (*werd niet beschikbaar*). Bagian itu akan diterima oleh legitimaris lain. Bagian mutlak tetap diperuntukkan bagi mereka, jika legitimaris menuntutnya, sedangkan jika legitimaris itu tidak menuntutnya, maka pewaris masih mempunyai *beschikkings recht* atas seluruh hartanya.¹⁴

Dalam kasus pada penulisan tesis ini, Pemindahan pemilikan obyek wasiat yang telah dilakukan sebelumnya tanpa persetujuan penerima wasiat, dapat dimintakan pembatalannya oleh penerima wasiat karena peralihan hak itu melanggar Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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”.

¹² *ibid*

¹³ Andreas Prasetyo Senoadji, *Supra*, hlm. 46.

¹⁴ *ibid*

Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris*, seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya.¹⁵

Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Karena pemindahan atau peralihan haknya tidak dilakukan oleh pemilik obyek yang hendak dialihkan dan juga tidak mendapatkan kuasa dari pemilik obyek yang hendak dialihkan untuk mengalihkannya.

Ahli waris *ab intestato* pada dasarnya tidak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena ahli waris *ab intestato* tidak dirugikan atas sengketa ini. Yang berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah ahli waris *testamenter* yang haknya dirugikan. Setiap orang yang merasa hak keperdataannya dilanggar orang lain atau memiliki kepentingan dapat menggugat orang yang merugikannya ke Pengadilan Negeri dengan menuntut ganti rugi.

Tetapi ahli waris *ab intestato* dapat memberikan pembelaan di sidang gugatan tersebut terkait tidak adanya niat buruk dan unsur kesengajaan dalam pembagian warisan, dikarenakan ahli waris *ab intestato* telah melaksanakan semua prosedur sebelum pembagian waris dengan benar, tetapi produk hukum dari pada surat keterangan ahli warisnya tidak sempurna karena tidak terlebih dahulu dilakukan pengecekan terhadap wasiat.

¹⁵Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal 118.

B. Upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi namun kemudian diketahui adanya wasiat

Surat wasiat dapat dibuat dalam dua cara yakni dinotariskan atau di bawah tangan. Surat wasiat yang dinotariskan (akta wasiat) akan didaftarkan pada Daftar Pusat Wasiat di bawah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Kekuatan hukum akta wasiat ini tidak dapat dibatalkan secara sepihak melainkan harus melalui putusan pengadilan. Wasiat yang melalui akta wasiat lebih menjamin secara hukum, baik bagi yang mengeluarkan wasiat maupun bagi yang menerima wasiat. Surat wasiat yang dibuat di bawah tangan tentunya cukup ditandatangani oleh si pembuat wasiat dan dilengkapi tandatangan para saksi minimal 2 orang.

Secara hukum, surat wasiat dibawah tangan ini tidak memberikan jaminan hukum karena dapat dibatalkan secara sepihak cara ini sudah banyak ditinggalkan mengingat rawan terhadap konflik hukum di kemudian hari. Dalam surat wasiat, baik yang dibuat oleh notaris maupun di bawah tangan harus menunjuk seseorang atau lebih sebagai pelaksana dari wasiat tersebut. Kepada para pelaksana wasiat, pewaris dapat memberikan penguasaan atas semua barang dari harta peninggalan, atau sebagian tertentu daripadanya. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1007 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni, “penguasaan tersebut demi hukum tidak akan berlangsung selama lebih dari satu tahun, terhitung semenjak hari para pelaksana itu sedianya dapat mengambil benda-benda itu dalam kekuasaannya.”

Selain penunjukan pelaksana wasiat, surat wasiat juga dapat berguna untuk membuktikan adanya harta pewasiat yang mungkin tidak diketahui oleh ahli waris ab intestato yang diwasiatkannya kepada ahli waris testamenter. Sehingga wasiat juga

berfungsi sebagai salah satu alat untuk mengetahui harta-harta pewaris yang hanya diketahui pewaris. Surat wasiat harus dibuat dalam bentuk akta, namun hukum perdata tidak mensyaratkan apakah surat wasiat itu harus dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan atau akta otentik. Namun dalam prakteknya, surat wasiat umumnya dibuat dalam bentuk akta otentik (dibuat di hadapan notaris). Hal ini penting mengingat dalam segi pembuktian akta otentik memiliki nilai pembuktian yang sempurna.

Dengan demikian, untuk dapat menjadi akta wasiat yang tidak dapat batal dan dibatalkan dipenuhilah formalitas-formalitas yang harus diperhatikan dalam proses pembuatan akta wasiat secara umum adalah :

- a. Kehendak terakhir, yang diberitahukan oleh si pembuat wasiat secara lugas kepadaseorang notaris, harus ditulis oleh notaris itu dengan kata-kata yang jelas.
- b. Penyampaian ini harus dilakukan sendiri oleh si pembuat wasiat, tidak dapat dilakukan melalui penuturan orang lain, anggota keluarga, atau seorang juru bicara.
- c. Dengan dihadiri oleh saksi-saksi. Notaris sendiri harus membacakan akta kepada si pembuat wasiat dan setelah pembacaan itu, notaris harus bertanya kepadanya apakah yang dibacakan itu benar mengandung wasiatnya.
- d. Akta itu harus ditandatangani oleh si pembuat wasiat, notaris, dan saksi-saksi. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 939 Kitab UndangUndang Hukum Perdata.

- e. Jika si pembuat wasiat menerangkan tidak dapat menandatangani atau berhalangan menandatangani akta itu, keterangan si pembuat wasiat serta halangan yang dikemukakan harus ditulis secara tegas dalam akta oleh notaris yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 949 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- f. Bahasa yang ditulis dalam akta wasiat (testament acte) harus sama dengan bahasa yang dipakai oleh si pembuat wasiat pada saat menyebutkan kehendak terakhirnya g. Setelah surat wasiat tersebut dibuat, maka setiap notaris dalam tempo lima hari pertama tiap-tiap bulan wajib melaporkan atas akta wasiat yang dibuat olehnya kepada Daftar Pusat Wasiat di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Kehendak terakhir memang tidak secara langsung diberitahukan pada orang-orang yang akan menerima keuntungan dari kehendak terakhir itu. Orang yang diuntungkan karena suatu surat wasiat baru mengetahui adanya kehendak terakhir si pewaris beberapa lama setelah si pewaris meninggal dunia misalnya dari seorang notaris. Karena itu, daya kerja suatu kehendak terakhir tidak tergantung pemberitahuannya kepada pihak lainnya. Seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa kehendak terakhir merupakan kehendak yang benar-benar sepihak. Dalam kehendak terakhir tersebut, si pewaris benar-benar berkehendak dan harus terjadi tentang yang telah dikehendaki sebenarnya. Kehendak sepihak dari pewaris ini membuka peluang tersembunyinya sebuah wasiat, sehingga para ahli waris tidak mengetahui adanya wasiat.

Akta wasiat yang tidak diketahui keberadaannya oleh ahli waris dan penerima wasiat tetap memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian sepanjang dilaksanakan

sesuai formalitas pembuatan akta wasiat yang telah ditentukan, tetapi dengan tidak diketahuinya adanya wasiat menjadikan akta wasiat tersebut tidak dapat dijalankan oleh ahli waris dan penerima wasiat bagi golongan penduduk pribumi. Tidak dilaksanakannya isi wasiat menjadikan obyek yang dipersoalkan dalam wasiat dapat beralih kepihak lain. Tidak adanya aturan yang mengatur daluarsanya sebuah akta wasiat mengakibatkan wasiat masih dapat terus dilaksanakan selama wasiat tersebut tidak menjadi gugur sesuai dengan Pasal 997, Pasal 1001 dan Pasal 1004 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹⁶

Kondisi dimana ahli waris dan penerima wasiat tidak mengetahui adanya wasiat pada saat terbukanya wasiat ini tentunya amat sangat merugikan penerima wasiat dan menimbulkan ketidaknyamanan ahli waris karena hilangnya kepastian hukum dari pembagian warisan sebelumnya. Berdasarkan Pasal 943 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Tiap-tiap notaris yang menyimpan surat-surat wasiat diantara surat-surat aslinya, biar dalam bentuk apapun juga, harus, setelah si yang mewariskan meninggal dunia, memberitahukan kepada semua yang berkepentingan.” Tetapi, Penerapan pasal ini sangat sulit untuk dilaksanakan karena pada dasarnya notaris tidak mengetahui apakah pewasiat tersebut telah meninggal atau masih hidup. Sehingga sulit bagi notaris untuk memberitahukan kepada ahli waris akan adanya wasiat yang pernah dibuat pewasiat dan menjadi sulit untuk melaksanakan isi dari akta wasiat tersebut yang merupakan kehendak terakhir dari pewaris atas harta warisannya yang memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sempurna.

¹⁶ Titik Triwulan Tutik, Op.cit, hal. 274.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dalam Penulisan tesis ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pemindahan pemilikan obyek wasiat yang telah dilakukan sebelumnya tanpa persetujuan penerima wasiat, dapat dimintakan pembatalannya oleh penerima wasiat karena peralihan hak itu melanggar Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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”. Hal ini sesuai dengan asas *nemo plus juris*, seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Karena pemindahan atau peralihan haknya tidak dilakukan oleh pemilik obyek yang hendak dialihkan dan juga tidak mendapatkan kuasa dari pemilik obyek yang hendak dialihkan untuk mengalihkannya.
2. Upaya hukum ahli waris untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila warisan telah dibagi baru kemudian diketahui adanya wasiat adalah melalui upaya hukum non litigasi. Ahli waris *ab intestato* dan ahli waris *testamenter* mencari solusi terbaik atas sengketa pembagian warisan ini. Salah satu upaya hukum non litigasi yang disarankan adalah negosiasi. Apabila tidak ditemukan kesepakatan maka dapat dilakukan upaya hukum litigasi dimana ahli waris *ab intestato* pada dasarnya tidak

dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena ahli waris *ab intestato* tidak dirugikan atas sengketa ini. Pihak yang berhak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri adalah ahli waris *testamenter* yang haknya dirugikan.

B. Saran

1. Dalam rangka mencapai kepastian hukum khususnya mengenai wasiat, sebaiknya diterbitkan peraturan yang mewajibkan pejabat pembuat surat keterangan ahli waris mengecek adanya wasiat sebelum membuat surat keterangan ahli waris sehingga tidak terjadi pembagian warisan tanpa pemeriksaan adanya wasiat terlebih dahulu. Dalam pembuatan testament, notaris hendaklah menjelaskan kepada pembuat testament untuk menunjuk seorang pelaksana wasiat yang mengetahui adanya wasiat dan mewajibkan kepada penerima wasiat untuk memberitahukan keberadaan surat wasiat tersebut.
2. Ahli waris *ab intestato* dan ahli waris *testamenter* sebaiknya mencari solusi terbaik atas sengketa pembagian warisan ini. Selain untuk menghemat biaya dan waktu, upaya hukum non litigasi ini sangat diperlukan untuk tetap menjaga ikatan persaudaraan dan kekeluargaan diantara para ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU & JURNAL

- Ahlan, S. (1982). *Intisari Hukum Waris Menurut Burgelijk Wetboek*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ali, A. (n.d.). 192.
- Ali, H. Z. (2008). *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*,. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amanat, A. (2001). *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Amanat, A. (2001). *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Asri, B., & Asri, T. (1988). *Dasar-Dasar Hukum Waris Barat (Suatu Pembahasan Teoritis dan Praktek)*. Bandung: Tarsito.
- B.F.Sihombing. (2004). *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*. Jakarta: Toko Gunung Agung.
- Budiono, H. (2007). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia. (2010, Mei 10). Retrieved from <http://www.majalahbravo.com/>.
- Effendi, B. (1993). Kumpulan Tulisa tentang Hukum Tanah. In A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah* (p. 23). Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Harsono, B. (1977). Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi, (Ceramah, disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober . In A. Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah* (p. 296). Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2007). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- I, S. M. (1988). *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta: Karunika, Universitas Terbuka.
- Ibrahim, J. (2007). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif, Cet.Ketiga*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Indroharto. (1984). *Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara*. Jakarta.

- Irma Devita Purnamasari, S. M. *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*.
- J. Satrio, S. (1992). *Hukum Waris*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Kamaruddin. (2013). Beragam Norma Hukum Dalam Penerapan Waris. *Jurnal Al-Risalah* .
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830.
- Kraan, C. (1984). De Authentieke Akte. In H. Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (p. 214). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Lubis, M. S. (1994). *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, M., & Lubis, A. R. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Miles, & Hubberman. (1992). *Analisis Data Kualitatif (Buku Sumber Tentang Metode Metode Baru)*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Muhammad, A. K. (1940). *Hukum Harta Kekayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi. (2011). *Hukum Waris Tanpa Wasiat*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Perangin, E. (1994). *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Praptodiharjo, S. (1952). *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Pembangunan Jakarta.
- Prastuti, M. T. (2006). Analisis yuridis terhadap kedudukan akta wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris dan penerima wasiat. *Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan* .
- Prawirohamidjojo, R. S. (2000). *Hukum Waris Kodifikasi*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Raharjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ramulyo, M. I. (1993). *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Ramulyo, M. I. (1994). *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Kencana.
- Saramadi, A. S. (1997). *Transendensi Keadilan Hukum Waris Islam Transformatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Sembiring, M. (1989). *Beberapa Bab Penting Dalam Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. 2.
- Simanjuntak, A. I. (2015). Analisis yuridis terhadap kedudukan akta wasiat yang tidak diketahui oleh ahli waris dan penerima wasiat. *Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara Medan* .
- Situmorang, V. M., & Sitanggang, C. (1991). *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, S., & Mamuji, S. (2001). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjopratiknjo, H. (1984). *Hukum Waris Testamenter*. Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM.
- Sofyan, S. (2011). *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*,. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Subekti. (1998). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti. (1989). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermedia.
- Sunggono, B. (2009). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sutedi, A. (2008). *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suwondo, N. (1981). *Kedudukan Wanita Indonesia dalam Hukum dan Masyarakat*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tamakiran. (1992). *Asas-asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*,. Bandung: Pionir Jaya.
- Tjitrosoedibio, R. S. (1986). *Kamus Hukum*. Jakarta: PT. Pradya Paramita.
- Tobing, G. L. (1982). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Tobing, G. L. (2004). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Tutik, T. T. (2008). *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Utrecht, E. (1959). *Pengantar dalam Hukum Indonesia, Cetakan keenam*. Jakarta: PT.Penerbit Balai Buku Ichtiar.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

UNDANG – UNDANG

Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 830.

INTERNET

Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia. (2010, Mei 10). Retrieved from <http://www.majalahbravo.com/>.