

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**Tinjauan Yuridis Bagi Ahli Waris yang Kehilangan Tanah Warisan Akibat Jual  
Beli Oleh Ahli Waris Lain Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

OLEH

**Nama Penyusun : Nadhira Putri Fadhilaswari  
NPM : 2015 200 020**

PEMBIMBING I

**Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.**



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2019

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing/Pembimbing I

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yanly', with a large, sweeping flourish above it.

(Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp1.)

Dekan,

(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., MH., LL.M.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Nadhira Putri Fadhilaswari

NPM : 2015200020

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“TINJAUAN YURIDIS BAGI AHLI WARIS YANG KEHILANGAN  
TANAH WARISAN AKIBAT JUAL BELI OLEH AHLI WARIS LAIN  
BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 11 Juni 2019

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum



Nadhira Putri Fadhilaswari

2015200020

## ABSTRAK

Kematian merupakan peristiwa hukum yang pasti dialami oleh setiap manusia. Akibat hukum yang timbul dari kematian seseorang tersebut adalah terjadinya proses pewarisan yaitu proses bagaimana pengurusan dan kelanjutan harta warisan yang dalam penelitian ini adalah tanah, yang ditinggalkan pewaris kepada ahli warisnya. Hukum yang mengatur mengenai proses pewarisan yang fokus dalam penelitian ini adalah Hukum Waris Perdata Barat.

Tidak menutup kemungkinan terdapat adanya keadaan beberapa ahli waris secara bersama-sama dengan ahli waris lainnya yang juga berkedudukan sebagai ahli waris memiliki hak waris dan hak milik atas tanah warisan. Dalam praktek sering kali terjadi salah seorang ahli waris yang menjual tanah warisan yang merupakan hak milik bersama tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lainnya, sehingga menyebabkan ahli waris lain kehilangan hak waris dan tidak lagi menguasai harta warisan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan meneliti bahan pustaka yang ada. Sumber hukum primer dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan lain yang terkait. Sumber hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal-jurnal serta *website* yang berkaitan dengan penelitian ini. Sumber hukum tersier terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum.

Hasil yang diperoleh dari penelitian ini adalah pertama, bahwa ahli waris yang kehilangan tanah warisan yang merupakan tanah dengan hak milik bersama dapat mempertahankan hak waris atas tanah warisan berdasarkan Hak *Revindicatie* yang dimiliki ahli waris berdasarkan Hak *Saisine* dan surat keterangan ahli waris. Kedua, akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian jual beli menurut KUHPerdata dan UUPA dikemudian hari adalah perjanjian batal demi hukum.

**Kata Kunci:** Hukum Waris Perdata Barat, Ahli Waris, Hak *Revindicatie*, Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya lah penulis berhasil menyelesaikan penulisan hukum berupa skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Bagi Ahli Waris yang Kehilangan Tanah Warisan Akibat Jual Beli Oleh Ahli Waris Lain Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”**. Adapun skripsi ini penulis susun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Selama penulisan skripsi ini tentu penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak baik berupa bimbingan, doa, dukungan dan motivasi. Oleh karenanya, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada **diri penulis sendiri** yang telah berjuang dan bertahan hingga detik ini dalam menyelesaikan skripsi dan khususnya dalam menyelesaikan pendidikan Strata-1 di Fakultas Hukum Unpar, *I love you, myself*.
2. Kepada kedua orang tua penulis, Papa **Arie Prio Buntoro, S.H.**, dan Mama **Titien Suwartini, S.H.** yang tiada henti-hentinya memberikan doa dan dukungan, baik moril maupun materil bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi dan studi di Fakultas Hukum Unpar.
3. Kepada kakak penulis, **Erlangga Noor Putra, S.H.** yang walaupun sarjana hukum tapi tidak membantu penulis dalam menyusun skripsi ini. Meski begitu, penulis tetap berterima kasih atas dukungan dan doa yang diberikan. *I hate you but I love you*.
4. Kepada dosen pembimbing penulis yaitu Ibu **Yanly Gandawidjaja, S.H., M.H., Sp.1.** selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, kritik dan saran kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

5. Kepada Ibu **Theodora Pritadianing Saputri, S.H., LL.M.**, yang telah banyak membantu penulis dalam berdiskusi sejak awal seminar penulisan hukum sampai dengan selesainya penulisan hukum atau skripsi ini.
6. Kepada Dosen Penguji skripsi yaitu Bapak **Djaja S. Meliala, S.H., M.H.** dan Ibu **Wurianalya M. Novenanty, S.H., LL.M.**, yang telah memberikan kritik, koreksi serta saran guna penyempurnaan skripsi ini.
7. Kepada seluruh **staf pengajar atau dosen** yang telah membagikan ilmunya dan mengajarkan banyak hal kepada penulis dengan penuh kesabaran, baik lewat pelajaran dikelas maupun nasihat atau motivasi yang diberikan.
8. Kepada teman-teman penulis yang tergabung dalam **RACUN** yaitu, **Sabhila Reyhanza** aka Ketua Gank Rayon Sukabumi, **Julia Elisabeth** aka Ketua Gank Rayon Medan Satria, **Fuji Aulia** aka Ketua Gank Rayon Padalarang, **Tiara Frisly** aka Ketua Gank Rayon Tambun, **Gina Maria** aka Ketua Gank Rayon Subang, **Marvella** aka Ketua Gank Rayon Jambi dan **Belvia Apiani** aka Ketua Gank Rayon Margahayu atas semangat, dukungan, hiburan dan motivasi yang selama ini diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi dan studi di Fakultas Hukum Unpar.
9. Kepada **Adhitya Virya Sundiana**, Sarjana Hedon dan dosen berjalan yang telah membantu penulis dalam menuliskan kata pengantar ini dan menjadi teman diskusi, memberikan masukan, saran, koreksi, bimbingan, doa terhadap penyusunan skripsi ini.
10. Kepada sahabat penulis **Yolanda Nabela** yang telah memberikan semangat, dukungan, doa kepada penulis, mendengarkan keluh kesah penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada **Tim Anak Bimbingan Ibu Yanly** yaitu **Jessica, Fadhlilah Faza, Alika Hanoum** dan **Rossana Livia** atas dukungan, kerjasama dalam memberikan informasi sejak seminar penulisan hukum hingga pengumpulan skripsi ini.

12. Kepada **Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Periode 2017/2018** khususnya **Divisi Pendidikan** yang telah memberikan pengalaman berorganisasi kepada penulis pada saat penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Unpar.
13. Kepada **Himpunan Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Periode 2018/2019** khususnya **Ring 1** dan **Divisi Kesekretariatan** yang telah memberikan kepercayaan dan pengalaman berorganisasi kepada penulis selama 1 tahun terakhir penulis menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Unpar.
14. Kepada seluruh **Staf Tata Usaha dan Pekarya Fakultas Hukum Unpar**, yang telah banyak membantu penulis baik berkenaan dengan segala kegiatan akademik yang penulis ikuti maupun segala kepentingan yang berkenaan dengan penulisan atau penyusunan skripsi ini.
15. Kepada teman-teman SMA penulis yang tergabung dalam **Pelipur Lara aka Keluarga Cemara** yang sangat luar biasa tidak membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini. Walaupun mereka tidak berfaedah dalam penyusunan skripsi ini, tapi untuk menjaga silaturahmi penulis tetap harus memasukkannya dalam ucapan terima kasih ini.
16. Kepada **Chiko** kucing kesayanganku yang lebih berguna sebagai pelipur lara dibandingkan Nomor 14, *I love you Chiko*.

Pada akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca semuanya. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karenanya penulis terbuka untuk segala kritikan dan masukan. Atas perhatiannya penulis mengucapkan banyak terima kasih.

Bandung, 11 Juni 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
I.1    Latar Belakang .....	1
I.2    Identifikasi Masalah .....	10
I.3    Maksud dan Tujuan Penelitian .....	11
I.4    Metode Penelitian.....	11
I.5    Sistematika Penulisan.....	15
<b>BAB II KEDUDUKAN AHLI WARIS MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HAK MILIK BERSAMA</b> .....	17
II.1    Hukum Waris di Indonesia.....	17
II.2    Pengertian Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 23	
II.3    Syarat-Syarat Pewarisan.....	25
II.3.1    Pewaris .....	25
II.3.2    Ahli Waris .....	27
II.3.3    Harta Warisan.....	39
II.4    Hak Milik Bersama .....	41
II.4.1    Pemilikan Bersama Yang Bebas .....	42
II.4.2    Pemilikan Bersama Yang Terikat .....	44
<b>BAB III JUAL BELI TANAH WARISAN</b> .....	52
III.1    Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli.....	52
III.2.    Asas-Asas Perjanjian .....	56
III.3    Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli .....	59



III.4	Tinjauan Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .....	62
III.5	Tinjauan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Khusus Menurut Undang-Undang Pokok Agraria .....	70
III.5.1	Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Sebagai Dasar Dilakukan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	71
III.5.2	Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria	76
III.5.3	Tata Cara Jual Beli Tanah .....	80
III. 6	Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian Jual Beli.....	83
<b>BAB IV TINJAUAN YURIDIS BAGI AHLI WARIS YANG KEHILANGAN TANAH WARISAN AKIBAT JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS LAIN .....</b>		<b>88</b>
IV.1	Tuntutan Hak Revindicatie Terhadap Sesama Ahli Waris Yang Menjual Tanah Warisan Dalam Rangka Mempertahankan Hak Waris Atas Hak Milik Bersama .....	88
IV.1.1	Hak <i>Revindicatie</i> Dalam Hukum Waris Perdata.....	88
IV.1.2	Hak <i>Revindicatie</i> Dalam Jual Beli .....	97
IV.1.3	Pelaksanaan Hak <i>Revindicatie</i> Oleh Ahli Waris Sebagai Pemilik Tanah Warisan Dalam Keadaan Tanah Warisan dikuasai Oleh Pembeli ....	98
IV. 2	Akibat Hukum Dari Tidak Dipenuhinya Syarat-Syarat Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.....	101
<b>BAB V PENUTUP .....</b>		<b>122</b>
V.1	Kesimpulan.....	122
V.2	Saran .....	125
<b>Daftar Pustaka.....</b>		<b>125</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>		<b>131</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang

Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang akan timbul adalah dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, salah satunya adalah permasalahan mengenai bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang.<sup>1</sup>

Di Indonesia, pewarisan<sup>2</sup> dapat berlangsung sesuai dengan ketentuan yang berbeda-beda, yaitu dengan sistem hukum waris yang didasarkan pada aturan Hukum Adat, Hukum Islam, dan Hukum Waris Perdata Barat yaitu hukum waris berdasarkan *Burgelijk Wetboek* atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata). Hingga saat ini, Indonesia masih belum melakukan proses unifikasi terhadap ketiga hukum waris tersebut. Ketiga hukum waris tersebut masih belum terdapat keseragaman sehingga menunjukkan bahwa pengaturan hukum waris di Indonesia masih bersifat majemuk. Akibatnya proses pewarisan yang menjadi berbeda-beda dan diserahkan prosesnya berdasarkan hukum yang berlaku bagi si pewaris selaku subjek hukum dalam hukum waris tersebut. Namun terkait dengan penelitian ini, penulis hanya membahas dan meneliti berdasarkan sistem pewarisan Hukum Waris Perdata Barat.

---

<sup>1</sup> Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2014), hlm. 1

<sup>2</sup> Menurut Djaja S. Meliala, Pewarisan adalah proses beralihnya harta kekayaan (hak dan kewajiban) seseorang kepada para ahli warisnya.

Pada dasarnya terdapat 3 syarat untuk dapat terlaksananya suatu pewarisan. Pertama, adanya pewaris yaitu orang yang meninggal dunia, dan meninggalkan harta kekayaan kepada orang lain. Kedua, ada ahli waris yaitu orang yang berhak atas harta warisan. Ketiga, adanya harta warisan yaitu kekayaan yang ditinggalkan berupa aktiva dan pasiva. Dalam proses penerusan dan pengoperan harta warisan, terdapat harta warisan pewaris yang nantinya akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Terkait penelitian ini, harta warisan yang dimaksud adalah tanah.

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) yang menyatakan:

”Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Pada tahun 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau disebut Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan dibuatnya UUPA adalah selain pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, juga untuk memakmurkan rakyat secara adil dan merata sebagai bagian dari tujuan pembangunan nasional, harus dilaksanakan melalui berbagai bidang, sehingga tercipta

sebuah keadaan bahwa melalui penguasaan dan penggunaan tanah yang tersedia, rakyat dapat memenuhi semua kebutuhan dengan memuaskan.<sup>3</sup>

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, tanah tersebut dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.<sup>4</sup>

Menurut Maria A. Sardjono, maka berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA, hak atas tanah adalah:

*“hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang udara di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.”<sup>5</sup>*

Hak atas tanah tersebut memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.<sup>6</sup>

Dalam UUPA disebutkan bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dapat pula dialihkan dari seorang pemegang hak kepada pihak lain. Peralihan hak atas

---

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* 3 (Jakarta: Djambatan, 2004).

<sup>4</sup> Id, hlm. 18.

<sup>5</sup> Aniza Dessy Daldani dan Rusdianto, *Kepastian Hukum Hak Komunal Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2016 Ditinjau Dari Hukum Pertanahan Indonesia*, *Al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018, hlm. 33.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Supranote* 3, hlm. 18

tanah dengan cara beralih yaitu berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain yang terjadi karena suatu peristiwa hukum, misalnya seperti pewarisan. Peristiwa hukum tersebut terjadi karena pemegang haknya yaitu pewaris meninggal dunia. Disini hukum waris memiliki peran sebagai hukum yang mengatur tentang peristiwa hukum mengenai peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi orang yang ditinggalkan.<sup>7</sup>

Dalam hukum waris perdata diatur mengenai apa yang disebut dengan Hak *Saisine*, yaitu salah satu hak yang dimiliki ahli waris. Hak *Saisine* diatur dalam Pasal 833 KUHPerdara yang menyebutkan:

“Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal”

Berdasarkan Pasal tersebut maka dengan adanya Hak *Saisine*, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dalam lapangan hukum kekayaan. Apabila pewaris meninggal dunia dan terdapat keadaan bahwa pewaris memiliki lebih dari satu orang ahli waris, maka berdasarkan Hak *Saisine* otomatis secara hukum seluruh ahli waris memperoleh hak milik atas tanah warisan. Terlihat bahwa kedudukan seluruh ahli waris adalah sama yaitu sebagai pemilik atas tanah warisan. Oleh karena itu terhadap tanah warisan adalah dimiliki secara bersama-sama oleh seluruh ahli waris. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka tanah warisan itu merupakan *mede eigendom* (hak milik bersama).<sup>8</sup> Apabila tanah warisan dengan hak milik bersama

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin, Hukum Waris, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 3.

<sup>8</sup> Maulana Rialzi, Thesis: Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanag Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor 291/PDRT/-G/2013/MS-SGI), <https://media.neliti.com/media/publications/164819-ID-analisis-kasus-tentang-jual-beli-tanah-w.pdf>, (terakhir diakses pada 11 Februari 2019 pukul 22.50 WIB)

tersebut belum dibagi, maka masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu.

Selain itu Hak *Saisine* juga memberikan ahli waris hak lain yang dimiliki pewaris saat ia masih hidup dan menjadi pemilik atas harta kekayaannya, yaitu hak tuntutan berdasarkan hak milik yang disebut Hak *Revindicatie*. Hak *Revindicatie* adalah hak yang diberikan oleh undang-undang dimana seorang pemilik baik barang bergerak maupun tidak bergerak memiliki hak untuk meminta kembali barang yang ada di tangan pihak siapapun untuk diserahkan kepadanya.<sup>9</sup>

Dengan adanya Hak *Saisine* yang dimiliki oleh ahli waris, maka KUHPerdara memberikan hak lain yang disebut *Hereditatis Petitio* untuk melengkapi Hak *Saisine*. *Hereditatis Petitio* memberikan hak kepada ahli waris untuk menuntut hak warisnya terhadap semua orang yang menguasai harta warisan dan terhadap siapapun yang telah menghentikan ahli waris dalam keadaan tidak menguasai harta warisan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 834 KUHPerdara.

Untuk membuktikan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dari pewaris dan juga menjadi dasar atas pembagian harta warisan baik atas siapa yang berhak dan/atau berapa jumlah bagian yang berhak dimiliki oleh ahli waris, maka menurut Pasal 111 ayat 1 c point 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA No 3/1997) dibuktikan salah satunya melalui surat keterangan ahli waris. Surat

---

<sup>9</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak kebendaan, Perspektif, Vol XVII. 56 (2012).

keterangan ahli waris adalah surat yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang yang isinya menerangkan tentang siapa saja ahli waris dari seseorang yang telah meninggal dunia. Berdasarkan surat keterangan ahli waris, maka ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya terutama terhadap harta warisan pewaris. Berdasarkan Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No.DPT/12/63/12/69 *juncto* Pasal 111 ayat 1 C point 4 PMNA No 3/1997, bagi penduduk pribumi surat keterangan ahli waris cukup dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris.<sup>10</sup>

Terkait dengan peralihan atas hak waris yang berupa tanah, hal itu dibuktikan melalui surat keterangan ahli waris. Surat keterangan ahli waris tersebut merupakan bukti untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan juga sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.<sup>11</sup> Berdasarkan surat keterangan ahli waris tersebut maka ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya terutama pada harta warisan pewaris.

Selain itu dengan adanya surat keterangan ahli waris, maka ahli waris yang berhak atas harta warisan pewaris yang disebutkan dalam surat keterangan ahli waris tersebut, dapat melakukan balik nama, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya PPAT) atas tanah warisan dari pewaris yaitu dengan mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak untuk tanah yang sudah terdaftar. Setelah itu maka ahli waris yang berhak dapat melakukan

---

<sup>10</sup> Irma Devita, Keterangan Waris, diakses dari <https://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/>, pada 25 April 2019 pukul 16.42 WIB.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 102



perbuatan hukum terhadap tanah warisan tersebut, misalnya melakukan jual beli tanah.

Selanjutnya menurut Pasal 95 ayat (1) huruf a PMNA No 3/1997, dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah diperlukan suatu akta otentik yaitu akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT sebagai pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan. Dalam membuat akta jual beli tersebut harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara<sup>12</sup> yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif yaitu menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian. Dalam unsur subyektif yang pertama, suatu perjanjian tidak boleh mengandung kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Sedangkan untuk unsur subyektif yang kedua, para pihak harus memiliki kecakapan dan kewenangan dalam melakukan suatu perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif yaitu menyangkut objek perjanjian. Selain itu terkait jual beli tanah juga harus memenuhi syarat yang ditentukan oleh UUPA yaitu syarat materil yaitu tanah yang menjadi objek jual beli bukan merupakan tanah yang sedang dalam sengketa, pembeli merupakan pihak yang berhak membeli tanah, dan penjual merupakan pihak yang berhak dalam menjual tanah, dan syarat formil dalam jual beli tanah yaitu pembuatan akta jual beli oleh dan dihadapan PPAT.

---

<sup>12</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 79.

Terhadap harta warisan harus secepatnya dibagi kepada ahli waris yang berhak. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari terjadinya peralihan hak para ahli waris oleh salah satu ahli waris pada saat harta warisan itu belum dibagi. Seringkali dalam praktek, terdapat ahli waris yang melakukan segala hal untuk mendapatkan harta warisan pewaris dengan cara melawan hukum untuk mendapatkan keuntungan. Ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Akibatnya beberapa pihak dirugikan dari perbuatan tersebut. Sebagai ilustrasi kasus yang terjadi adalah Alm. Hajjah Rochmah memiliki tanah seluas 539 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pajajaran Nomor 32 Kota Bandung. Alm. Hajjah Rochmah telah ditinggal mati oleh suaminya dan tidak memiliki anak. Semasa hidupnya Alm. Hajjah Rochmah membuat surat wasiat yang menyatakan untuk tidak menggunakan Hukum Islam sebagai dasar dalam pembagian warisnya. Alm. Hajjah Rochmah memutuskan untuk menggunakan Hukum Waris Perdata sebagai dasar hukum untuk menyelesaikan persoalan pewarisan dikemudian hari.

Setelah Alm. Hajjah Rochmah meninggal, tanah warisan yang terletak di Jalan Pajajaran Nomor 32 Kota Bandung tersebut belum sempat dibagi kepada para ahli warisnya yaitu anak dari Alm. kakak kandung pewaris sebanyak 7 orang, adik kandung ke-1 pewaris, dan anak dari adik kandung ke-2 pewaris sebanyak 7 orang. Namun saat tanah warisan tersebut belum sempat dibagi, terdapat seseorang bernama Cepi Nurdin yang merupakan anak ke-1 dari adik kandung ke-2 pewaris (keponakan pewaris) melakukan jual beli tanah warisan tersebut. Cepi Nurdin menjual tanah tersebut kepada pembeli bernama Tuan Tubagus Abubakar Rasyid dan jual beli tersebut telah dilakukan dihadapan PPAT tanpa sepengetahuan ahli waris lain. Dasar Cepi Nurdin melakukan transaksi jual beli tanah tersebut adalah surat keterangan waris yang dibuat oleh Cepi dengan 2 orang saksi yang

dikuatkan oleh camat. Dalam akta jual beli tersebut dinyatakan bahwa Cepi Nurdin adalah satu-satunya ahli waris Alm. Hajjah Rochmah berdasarkan surat keterangan waris tersebut. Namun faktanya Alm. Hajjah Rochmah masih memiliki ahli waris lain yaitu saudara-saudara kandung dan keponakan dimana kedudukan mereka berhak pula untuk mendapatkan tanah warisan.

Bilamana terjadi kasus seperti di atas, jika pewaris tidak meninggalkan wasiat apapun sebelum dia meninggal dunia, maka harta warisan akan dibagi sesuai dengan hukum yang berlaku bagi pewaris yaitu Hukum Islam. Namun, jika pewaris semasa hidupnya meninggalkan wasiat tentang pembagian suatu warisan seharusnya dibagi, maka harta warisan harus dibagi berdasarkan pesan-pesan yang merupakan kehendak pewaris tersebut.<sup>13</sup> Sehingga terhadap para ahli waris diberlakukan Hukum Waris Perdata Barat.

Berdasarkan ilustrasi kasus di atas, terlihat bahwa terhadap harta warisan yang tidak segera dibagi dapat menimbulkan adanya salah ahli waris melakukan perbuatan hukum jual beli secara sepihak hingga transaksi jual beli telah selesai secara hukum dan tanah telah dikuasai oleh pihak pembeli. Terlihat dalam jual beli tanah warisan seluruh ahli waris tidak dilibatkan dalam jual beli tersebut, artinya tidak seluruh ahli waris merupakan pihak penjual dalam jual beli tanah. Hal ini menyebabkan sebagian ahli waris lainnya tidak lagi menguasai tanah warisan tersebut dan mereka kehilangan hak waris atas tanah warisan. Oleh karena itu timbul permasalahan yaitu sebagian ahli waris yang bukan pihak dalam perjanjian jual beli tanah warisan namun tanah warisan telah berada dalam kekuasaan pembeli, hal ini

---

<sup>13</sup> Munir Fuady, Konsep Hukum Perdata, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 138.

mengakibatkan sebagian ahli waris kehilangan hak waris dan tidak lagi menguasai tanah warisan. Selanjutnya timbul pertanyaan apakah ahli waris dapat mempertahankan hak warisnya berdasarkan Hak *Revindicatie* yang dimiliki ahli waris sebagai pemilik atas tanah warisan? Pertanyaan yang timbul selanjutnya adalah bagaimana akibat hukumnya terhadap perbuatan hukum perjanjian jual beli yang telah selesai secara hukum tersebut, mengingat terdapat syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara dan UUPA yang tidak terpenuhi dikemudian hari.

Sudah banyak kasus nyata yang terjadi seperti ilustrasi kasus diatas. Sehingga terdapat 2 yurisprudensi yang akan dijadikan perbandingan dalam penelitian ini yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011. Maka berdasarkan masalah-masalah yang diuraikan sebelumnya, maka penulis membuat penelitian dengan judul :

**“TINJAUAN YURIDIS BAGI AHLI WARIS YANG KEHILANGAN  
TANAH WARISAN AKIBAT JUAL BELI OLEH AHLI WARIS  
LAIN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM  
PERDATA”**

## **I.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka perlu dilakukan penelitian terhadap beberapa permasalahan hukum di bawah ini:

1. Apakah ahli waris dapat menuntut Hak *Revindicatie* terhadap ahli waris lain yang menjual tanah warisan atas harta warisan yang merupakan hak milik bersama?

2. Apa akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ahli waris lain selaku pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdata maupun UUPA ?

### **I.3 Maksud dan Tujuan Penelitian**

Adapun maksud dan tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk memperjelas dan menjawab apakah ahli waris dapat menuntut Hak *Revindicatie* terhadap ahli waris lain yang menjual tanah warisan yang merupakan hak milik bersama.
2. Untuk memperjelas dan menjawab akibat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh ahli waris lain selaku pihak penjual dengan pihak pembeli yang tidak memenuhi syarat-syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdata maupun UUPA.

### **I.4 Metode Penelitian**

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian:

1. Sifat Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan, menelaah dan menganalisis secara sistematis tentang suatu keadaan tertentu.<sup>14</sup> Metode ini memiliki tujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis serta fakta yang akurat tentang tinjauan yuridis bagi ahli waris yang kehilangan tanah warisan akibat jual beli oleh ahli waris lain berdasarkan KUHPerdata.

---

<sup>14</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* 35 (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), hlm. 35

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah Metode Pendekatan Yuridis Normatif. Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, data sekunder atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>15</sup> Peneliti memilih metode ini sebagai metode penelitian dikarenakan peneliti akan memusatkan penelitian pada hukum sebagai subjek tersendiri yaitu perundang-undangan yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian ini berfokus pada inventarisasi hukum positif yaitu mengetahui dan mengidentifikasi hukum positif yang berlaku terkait penelitian ini. Asas-asas dan doktrin hukum yaitu dilakukan terhadap bahan hukum primer dan hukum sekunder yang mengandung norma-norma hukum. Penemuan hukum dalam perkara *in concreto* yaitu menemukan hukum yang dapat diterapkan sesuai untuk menyelesaikan perkara atau masalah dalam penelitian ini. Sistematika hukum yaitu mengumpulkan peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus penelitian. Selanjutnya mengklafikasikan berdasarkan kronologis dari bagian-bagian yang diatur oleh peraturan tersebut. Kemudian menganalisis Pasal-Pasal yang isinya mengandung kaidah hukum dengan menggunakan pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum, yang mencakup subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum, dan objek hukum. Kemudian melakukan konstruksi dengan cara memasukkan Pasal-Pasal tertentu ke dalam kategori-kategori berdasarkan pengertian dasar dari sistem hukum.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penulisan Hukum Normatif: Suatu Tujuan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), hlm, 14

<sup>16</sup> Amirudin, dan H. Zainal, Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 121-131.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara kepustakaan yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, teori dan asas yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Data-data yang diperoleh yaitu data-data jurnal dan literatur bacaan yang berhubungan dengan penelitian ini.

### 4. Jenis Data dan Teknis Analisa Data

Analisis data yang dilakukan oleh peneliti adalah secara kualitatif. Penelitian ini bertitik tolak pada peraturan perundang-undangan yang berlaku norma hukum positif.<sup>17</sup> Dikatakan kualitatif karena data yang diperoleh kemudian dianalisis berdasarkan norma dan tidak digunakan rumus-rumus maupun angka-angka matematis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa:

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*)<sup>18</sup>. Bahan hukum tersebut terdiri dari:
  - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - c. *Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*;
  - d. *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (Rbg)*;
  - e. Peraturan Perundang-undangan, antara lain:

---

<sup>17</sup> Bambang Sugono, *Metedologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 116.

<sup>18</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 47. (selanjutnya Zainyudin Ali (I))

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
  2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
  3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992;
  - g. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011;
  - h. Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No. DPT/12/63/12/69.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu terdiri dari buku – buku, jurnal hukum, ataupun tulisan pasca sarjana yang ada kaitannya dengan topik penelitian yaitu perlindungan hukum terhadap ahli waris yang kehilangan tanah warisan akibat jual beli oleh ahli waris lain berdasarkan KUHPerdato.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan dan bahan hukum sekunder, yaitu:
- a. Kamus hukum;
  - b. Kamus Besar Bahasa Indonesia;
  - c. Situs Internet.



## **I.5 Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab, tidak termasuk kata pengantar, daftar pustaka, maupun lampiran, yaitu:

### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam bagian pendahuluan ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, identifikasi masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan. Latar belakang masalah menguraikan permasalahan mengenai ahli waris yang kehilangan hak waris atas tanah warisan yang merupakan hak milik bersama akibat jual beli oleh ahli waris lainnya, serta akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian jual beli menurut KUHPerduta dan UUPA menjadi alasan untuk diteliti. Berdasarkan latar belakang permasalahan, maka penulis merumuskan permasalahan yang disesuaikan dengan maksud dan tujuan penelitian. Selanjutnya dipaparkan mengenai manfaat penelitian dan sistematika skripsi. Penulis berharap penelitian yang dilakukan memberikan sumbangan baik secara teoritis maupun praktis.

### **BAB II: KEDUDUKAN AHLI WARIS MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HAK MILIK BERSAMA**

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai sistem kewarisan yang ada di Indonesia khususnya sistem kewarisan menurut KUHPerduta. Selanjutnya dijelaskan mengenai syarat-syarat pewarisan termasuk membahas mengenai hak-hak waris

yang dimiliki ahli waris berdasarkan KUHPerdota. Dalam Bab ini dijelaskan pula mengenai Hak Milik Bersama.

### BAB III: JUAL BELI TANAH WARISAN

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum mengenai perjanjian jual beli menurut KUHPerdota dan UUPA, peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang dijadikan dasar dalam jual beli tanah warisan. Selanjutnya bab ini menjelaskan mengenai batal dan pembatalan perjanjian jual beli tanah, serta akibat hukum tidak dipenuhinya syarat-syarat perjanjian jual beli tanah.

### BAB IV: TINJAUAN YURIDIS BAGI AHLI WARIS YANG KEHILANGAN TANAH WARISAN AKIBAT JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS LAIN BERDASARKAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Pada bab ini berisi mengenai hasil analisis penelitian dan pembahasan yang menjadi permasalahan hukum dalam penelitian ini dengan menggunakan teori-teori yang telah dibahas dalam Bab II dan Bab III serta peraturan perundang-undangan terkait. Analisis dilakukan untuk menjawab identifikasi masalah mengenai Hak *Revindicatie* dalam rangka memperjuangkan hak waris ahli waris yang kehilangan tanah warisan melalui jual beli oleh ahli waris lain. Selain itu dalam Bab ini penulis juga melakukan analisis terhadap akibat hukum tidak dipenuhinya syarat-syarat sah jual beli tanah warisan berdasarkan teori. Selain itu penulis juga menggunakan Yurisprudensi Mahkamah

Agung RI Nomor: 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011 sebagai putusan pembeding dalam menganalisis penelitian ini.

**BAB V: PENUTUP**

Bada bab terakhir ini berisi kesimpulan yaitu hasil pembahasan penelitian yang dilakukan, dan berisi saran-saran berupa sumbangan pemikiran berdasarkan kesimpulan, terutama yang berkaitan dengan tinjauan yuridis bagi ahli waris yang kehilangan tanah warisan akibat jual beli oleh ahli waris lain.

**BAB II**

**KEDUDUKAN AHLI WARIS MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN HAK MILIK BERSAMA**

**II.1 Hukum Waris di Indonesia**

Hukum waris yang ada dan berlaku di Indonesia hingga saat ini masih belum mengalami unifikasi hukum. Akibatnya hukum waris yang terdapat di Indonesia masih bersifat pluralistik. Sehingga pengaturan pewarisan di Indonesia masih belum terdapat keseragaman.

Pasal 136 *Wet op de Staats Inrichting van Nederland Indische* disingkat *Indische Staatsregeling* (selanjutnya disebut IS) tahun 1925 yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 1926, dimana Pasal tersebut berasal dari Pasal 109 *Reglement op get belied der Regeerings van Nederland Indische* disingkat *Regering Reglement* (RR *Staatsblaad* Belanda tanggal 1 Januari