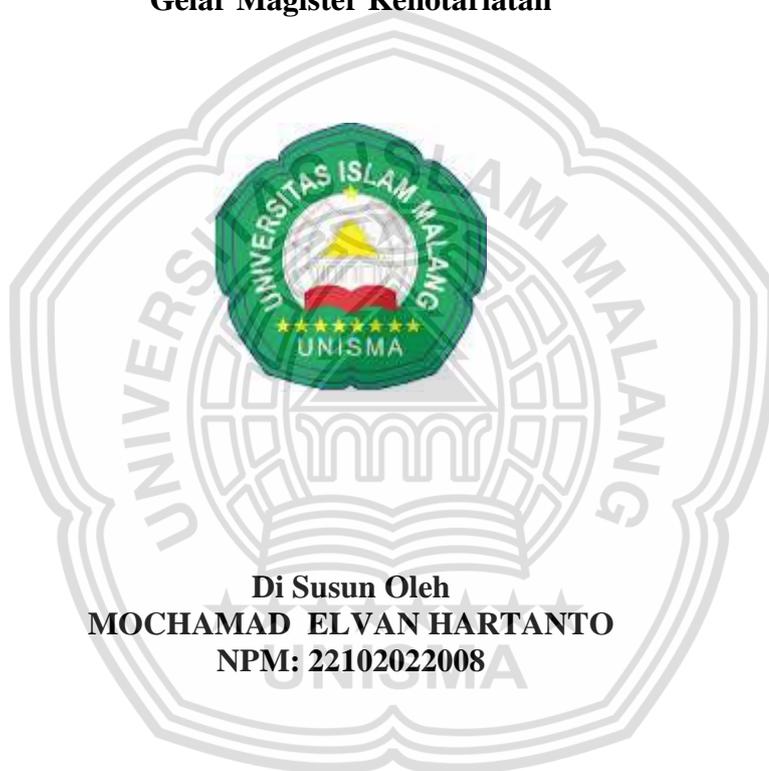




**PENJUALAN TANAH WARIS TANPA SEPENGETAHUAN SALAH
SATU AHLI WARIS YANG TIDAK DAPAT DIKETAHUI
KEBERADAANYA (*AFWEZIGHEID*) MENURUT KUHPERDATA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan**



**Di Susun Oleh
MOCHAMAD ELVAN HARTANTO
NPM: 22102022008**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**



**“PENJUALAN TANAH WARIS TANPA SEPENGETAHUAN SALAH
SATU AHLI WARIS YANG TIDAK DAPAT DIKETAHUI
KEBERADAANYA (*AFWEZIGHEID*) MENURUT KUHPERDATA”**

Mochamad Elvan Hartanto

ABSTRAK

Ahli waris yang tidak dapat ditentukan keberadaannya adalah ahli waris yang kehilangan kabar sehingga tidak diketahui apakah dia masih hidup atau sudah mati. Ini biasanya disebut orang hilang. Namun nyatanya banyak ahli waris yang mengabaikan hak waris dari ahli waris yang tidak dapat ditentukan keberadaannya. Rumusan masalah Bagaimana keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerduta. Dan Bagaimana akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerduta maka tidak syah karena tidak sesuai dengan pasal 1320 KUH perdata kalau tidak di lengkapi dengan penetapan pengadilan. Selanjutnya, akibat hukum setelah ahli waris diketahui ada, ahli waris pengganti wajib mengembalikan semua harta warisan yang diterima berdasarkan ketentuan Pasal 482 ayat (1) KUH Perdata. Akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya 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. perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat 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.

Kata Kunci: Jual Beli, Keadaan Tak Hadir (*Afwezigheid*), Warisan

**“PENJUALAN TANAH WARIS TANPA SEPENGETAHUAN SALAH
SATU AHLI WARIS YANG TIDAK DAPAT DIKETAHUI
KEBERADAANYA (AFWEZIGHEID) MENURUT KUHPERDATA”**

Mochamad Elvan Hartanto

ABSTRACT

Heirs whose whereabouts cannot be determined are heirs who have lost news so that it is not known whether he is still alive or dead. These are usually called missing persons. But in fact many heirs ignore the inheritance rights of heirs whose whereabouts cannot be determined. Formulation of the problem How is the legality of selling inherited land without the knowledge of heirs whose whereabouts cannot be known (Afwezigheid) is reviewed from the Civil Code. And what are the legal consequences for the sale of inherited land without the knowledge of the heirs whose whereabouts cannot be known? This study uses a normative legal research method with a statutory and conceptual approach. The results of the research on the legality of selling inherited land without the knowledge of heirs whose whereabouts cannot be known (Afwezigheid) are reviewed from the Civil Code, so they are invalid because they are not in accordance with Article 1320 of the Civil Code if they are not accompanied by a court order. Furthermore, the legal consequences after the heirs are known to exist, the substitute heirs are obliged to return all the inherited assets received under the provisions of Article 482 paragraph (1) of the Civil Code. Legal Consequences for the Sale of Inherited Land Without the Knowledge of Heirs whose Whereabouts Cannot Be Known Based on Article 1471 of the Criminal Code above, the sale and purchase is cancelled. With the cancellation of the sale and purchase, the sale and purchase is considered to have never existed, and each party is returned to its original state before the "sale and purchase" event occurred, in which the ownership rights to the land remain with the heirs. the act of a person selling the land of the heirs without the consent of the heirs is an act that violates the subjective rights of the heirs. You can also see Article 834 of the Civil Code, which gives the right to heirs to file a lawsuit to fight for their inheritance rights against people who control all or part of the inheritance, whether the person controls it on the basis of equal rights or without any basis for any rights over the inheritance. the. This is known as petitio hereditas.

Keywords: Buying and selling, Absenteeism (Afwezigheid), Inheritance

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peristiwa meninggalnya seseorang menjadi dasar awal penetapan hukum waris sejak dibukanya pewarisan sampai berakhirnya pewarisan. Pengalihan seluruh harta kekayaan orang yang meninggal, baik harta maupun kewajiban, terjadi karena hukum waris menganut *asas saisine*, dengan demikian harta tersebut dapat dialihkan kepada ahli waris seluruhnya menurut *asas saisine*, karena semua ahli waris pada dasarnya menjadi personifikasi dari si peninggal harta waris. menurut konsepsi hukum perdata Barat yang bersumber pada BW (*Burgelijk Wetboek*), pewarisan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanya hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum publik, timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini tidak dapat diwariskan.¹

Hukum waris adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian.² Definisi berbeda, Hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan tersebut,

¹ Eman Suparman. *Hukum Waris Indonesia dalam perspektif islam adat dan BW*. Bandung, Refika Aditama. 2018, hlm, 24.

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

kepada ahli waris yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka (ahli waris) maupun dengan pihak ketiga.

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

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

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

³ Djaja S Meliala. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata cet-1*. Bandung, Nuansa Aulia, 2018, hlm, 5.

⁴ Effendi Perangin. *Hukum perdata* cetakan ke-14. Bandung, PT. Raja Grafindo Persada. 2016, hlm, 3.

meliputi juga ahli waris asli, ahli waris karib, ahli waris wasiat, ahli waris pengganti, dan ahli waris negara.

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

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

Proses penyelesaian dan pembagian hak waris yang telah terbuka dimulai dengan berpedoman pada Pasal 1865 KUHPerdara, mengakui bahwa peristiwa kematian hanya dapat dipercaya dan diterima menurut hukum, setelah dibuktikan dengan alat bukti yang disebut akta kematian atau Sertifikat Kematian oleh seorang pejabat yang berwenang.

Dengan Tidak adanya akta kematian atau alat bukti kematian ini mengakibatkan kewajiban untuk melaksanakan prosedur tertentu untuk membuat

Akta Kematian melalui Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat untuk menerbitkan akta kematian. Dalam hal pewarisan, jika seseorang hilang atau tidak diketahui keberadaannya dan tidak meninggalkan surat kuasa atau tidak memilih kuasa secepatnya, sehingga menimbulkan keadaan yang menyulitkan orang lain atau keluarga yang ditinggalkan untuk mengurus dan melakukan perbuatan hukum, terutama yang berkaitan erat dengan harta peninggalan orang yang dinyatakan dalam keadaan tidak hadir (*afwezigheid*).

Kondisi ketidakhadiran seseorang (*afwezigheid*) Berdasarkan sistem hukum yang ada diberlakukan bagi subjek hukum manusia, harus dinyatakan dan atau dibuktikan keberadaannya dalam Putusan Pengadilan Negeri (Pasal 463 KUHPerdara), tetapi tanpa mengurangi kewenangan pengadilan untuk mengangkat seorang atau lebih dari keluarga atau perkawinan orang yang dinyatakan tidak hadir (*afwezigheid*) atau kepada istri atau suaminya untuk keperluan pengurusan harta warisan (Pasal 463). Ayat (3) KUHPerdara). Kemudian, setelah ketentuan ketiadaan berdasarkan putusan pengadilan itu mempunyai kekuatan hukum tetap (*kracht van gewijsde*), pengurus atau wakilnya akan melakukan segala tindakan pengurusan (*daad van beheer*) dan tindakan kepemilikan (*daad van besichting*), bila perlu sesuai dengan kepentingan *boedel afwezig* mengenai harta peninggalan orang yang tidak hadir tersebut. Menjadi latar belakang masalah yang dijelaskan sebagai titik fokus penelitian untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman yang lebih lanjut mengenai hal tersebut, maka penulis menyusun tesis ini sesuai dengan judul mengenai PENJUALAN TANAH WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN AHLI WARIS

YANG TIDAK DAPAT DIKETAHUI KEBERADAANNYA (*AFWEZIGHEID*)
MENURUT KUHPERDATA.

B. Rumusan Masalah

Adapun Rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerdata. ?
2. Bagaimana akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya ?

C. Batasan Masalah

Adapun Batasan masalah dalam penulisan tesis ini agar tidak melebar dalam pembahasannya di atur sebagai berikut :

1. Hanya membahas dan menganalisis keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerdata.
2. Hanya membahas dan menganalisis akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah, tujuan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerduta.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan kepada penegak hukum serta praktisi hukum pada khususnya.

2. Manfaat praktis

a) Bagi Penulis

Kegiatan penelitian ini dijadikan sebagai pengalaman yang berharga dalam upaya meningkatkan kemampuan penulis dalam mengembangkan ilmu dan dapat memberikan gambaran mengenai berkenaan dengan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerduta.

b) Bagi Magister Kenotariatan Unisma

Dengan adanya penelitian ini, manfaat bagi Kenotariatan Unisma adalah dapat digunakan materi dalam proses belajar mengajar khususnya

berkenaan dengan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) di tinjau dari KUHPerdara.

c) Bagi Peneliti Lanjutan

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar penelitian lanjutan dan sebagai dalam pemikiran bagi pengembangan pembelajaran untuk melanjutkan penelitian dalam meningkatkan dan pengembangan ilmu pengetahuan.

F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan selanjutnya untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya di samping itu kajian terdahulu membantu penelitian dapat memposisikan penelitian serta menunjukkan orsinalitas dari penelitian. Pada bagaian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya, baik penelitian yang sudah terpublikasikan atau belum terpublikasikan. Berikut merupakan penelitian terdahulu yang masih terkait dengan tema yang penulis kaji. Adapun penelitian terdahulu antara lain sebagai berikut:

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian

| | Penelitian 1 | Penelitian 2 | Perbandingan | Catatan |
|------------------------------------|---|--|---|--------------------------------------|
| Nama Penelitian Dan Lembaga | Indah Widyastuti Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan 2020 | M. Elvan Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022 | ----- | ----- |
| Judul | Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain | Penjualan Tanah Waris Tanpa Sepengetahuan Salah Satu Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (<i>Afwezigheid</i>) Menurut KUHPerdara | Peneliti 1 dan 2 Jududl berbeda | |
| Rumusan Masalah | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana ketentuan Hukum jual beli harta warisan menurut Hukum Perdata? 2. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain? 3. Bagaimana akibat hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain? | <ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (<i>Afwezigheid</i>) di tinjau dari KUHPerdara. ? 2. Bagaimana akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya ? | Peneliti 1 Penelitian empiris Peneliti 2 Nurmatif. | |
| Kesimpulan | <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan hak bagian masing- masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris terpecah karena keserakahan salah seorang ahli waris. maka jika hendak menjual harta warisan seluruh ahli waris harus membuat Surat Keterangan Ahli Waris. 2. Keabsahan jual beli harta warisan yang dilakukan oleh sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lain maka tidak sah jual beli tersebut karena ada pihak yang merasa dirugikan. Maka sesuai dengan Pasal 833 ayat 1 jo Pasal 832 ayat 1 KUHPerdara bahwa dalam melakukan jual beli tanah warisan tersebut harus mempunyai persetujuan para ahli waris agar perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tidak batal atau gugur. Agar jual beli tanah tersebut dianggap sah | Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal atau tidak sah. 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. perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPerdara, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang | Penulis 1 dan penulis 2 Hasil penelitiannya berbeda | Sama-sama penelitian tentang warisan |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam menandatangani perjanjian jual beli warisan tersebut dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT).</p> <p>3. Perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris dengan menjual tanah yang belum disetujui oleh seorang atau lebih ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.</p> | <p>tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan <i>hereditas petitisio</i>.</p> | |
|--|--|---|--|

Tabel 1.2 Perbandingan Penelitian

| | Penelitian 1 | Penelitian 2 | Perbandingan | Catatan |
|------------------------------------|---|--|---|------------------------------|
| Nama Penelitian Dan Lembaga | Ni Made Eka Universitas Udayana 2021 | M. Elvan Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022 | ----- | ----- |
| Judul | Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya | Penjualan Tanah Waris Tanpa Sepengetahuan Salah Satu Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (Afwezigheid) Menurut KUHPperdata | Peneliti 1 dan 2 Jududl berbeda | |
| Rumusan Masalah | Bagaimana keabsahan penjualan tanah waris oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya dalam perspektif hukum perdata | 1. Bagaimana Keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (Afwezigheid) di tinjau dari KUHPperdata. ? 2. Bagaimana akibat hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya ? | Peneliti 1 Penelitian empiris Peneliti 2 Nurmatif. | |
| Kesimpulan | Tanah warisan yang hendak diperjualbelikan tentu saja memiliki hubungan yang sangat penting dengan para | Berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata di atas, jual beli tersebut batal atau tidak sah. Dengan batalnya jual beli | Penulis 1 dan penulis 2 Hasil penelitiannya berbeda | Sama-sama penelitian tentang |

| | | | |
|--|--|--|----------------|
| | <p>ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika seorang ahli waris ingin menjual tanah warisan tersebut pada mulanya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya maka seluruh ahli waris yang lainnya yang tertera sebagai ahli waris harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari salah seorang atau lebih ahli waris, maka perjanjian jual beli tanah tersebut batal demi hukum.</p> | <p>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. perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPerduta, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan 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 <i>hereditas petitio</i>.</p> | <p>warisan</p> |
|--|--|--|----------------|

G. Kerangka Teori Dan Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan suatu gambaran atau rencana yang berisi tentang penjelasan dari semua hal yang dijadikan sebagai bahan penelitian yang berlandaskan pada hasil dari penelitian tersebut. dalam penelitian ini penulis menggunakan teori :

a. Teori Perlindungan Hukum

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

dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁵

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan 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 sosial.⁶

b. Teori Kepastian Hukum

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian”.⁷

Kepastian hukum menurut Soedikno Mertokusumo, merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Soedikno

⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm, 53.

⁶ Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 1993, hlm, 118.

⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hlm, 82-83

Mertokusumo, kepastian hukum merupakan, “perlindungan yustisiabile terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu”.⁸ Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik.

Sudah tentu kepastian hukum menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih di utamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktifitas kehidupan masyarakat itu sendiri.

c. Teori Penyelesain Sengketa

Penyelesaian sengketa dalam beberapa literatur dapat saya simpulkan bahwa penyelesain sengketa di bagi dua yaitu :

1. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (Legitasi).

Adalah penyelesain sengketa melalu proses pengadilan antara kedua belah pihak yang saling bersengketa.

2. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-legitasi).

Adalah penyelesaian sengketa diluar pengadilan dibagi menjadi 6 (enam) alternatif penyelesaian sengketa yang meliputi :

- a) Atbetrase,
- b) Konsultasi,

⁸ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm, 200.

- c) Negosiasi,
- d) Mediasi,
- e) Konsolidasi, dan
- f) Penilaian Ahli.

Dalam penelitian tesis ini peneliti, menggunakan teori penyelesaian sengketa baik yang menggunakan jalur Ligasi (pengadilan) maupun yang menggunakan di luar pengadilan (non-legitasi), dari 6 alternatif penyelesaian sengketa diluar pengadilan tersebut mana yang digunakan dalam penyelesaian sengketa masalah waris.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan gambaran mengenai konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan terkait arti atau definisi yang berkaitan dengan istilah-istilah yang ada dan diuraikan dalam suatu penelitian karya ilmiah.⁹ Selain itu, pentingnya arti atau definisi operasional yakni agar terhindar dari perbedaan terhadap pengertian maupun penafsiran mendua (*dubius*) dari suatu istilah yang dipakai.¹⁰ Sehingga, untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini agar menghindari terjadinya perbedaan penafsiran, maka harus didefinisikan beberapa konsep penelitian untuk diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, diantaranya :

- a) Waris menurut hukum Islam adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya

⁹ Zainuddin ali, *metode penelitian hukum, cetakan kedelapan*, Jakarta, sinar grafika, 2016, hlm, 96.

¹⁰ Sutan remy sjahdeini, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank indonesia*, Jakarta, institut bankir Indonesia, 1993, hlm, 10.

bagi para ahli warisnya¹¹. dan juga berbagai aturan tentang perpidahan hak milik, hak milik yang dimaksud adalah berupa harta, seorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya.

- b) Mawarrits, ialah orang yang diwarisi harta benda peninggalan. Yaitu orang yang meninggal baik itu meninggal secara hakiki, secara taqdiry (perkiraan), atau melalui keputusan hakim.
- c) Ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin dan si suami atau isteri yang hidup terlama. (Pasal 832 KUHPerduta). Bahwa pada dasarnya menurut Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- d) Pewaris, yaitu orang yang meninggal dengan meninggalkan hak dan kewajiban kepada orang lain yang berhak menerimanya. Berdasarkan Dalam Pasal 830 KUH Perdata hanya terjadi pewarisan jika terdapat kematian seseorang, menurut ketentuan Pasal 874 KUH Perdata, semua harta benda yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal adalah milik ahli waris.
- e) Prinsip dari pewarisan Menurut KUH Perdata, adalah:
 - 1. Berdasar Pasal 830 KUH Perdata ta harta waris baru dapat terbuka apabila terjadinya suatu kematian.
 - 2. Berdasar 832 KUH Perdata adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Jakarta, Rajawali Pers, 2008, hlm,3.

Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami atau isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

f) 4 (empat) golongan yang dapat menjadi ahli waris, yaitu:

- 1) Golongan I: menurut Pasal 852 KUH Perdata, suami atau isteri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya.
- 2) Golongan II: orang tua dan saudara kandung Pewaris
- 3) Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu
- 4) Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Keterangan :

Golongan ahli waris ini menunjukkan siapa ahli waris yang lebih didahulukan berdasarkan urutannya. Artinya, ahli waris golongan II tidak bisa mewarisi harta peninggalan pewaris dalam hal ahli waris golongan I masih ada.

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini, penulis membagi dalam 5 Bab, antara lain sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang, perumusan masalah, Batasan Masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab Ini Akan Menguraikan Kajian Pustaka Dari Beberapa Literatur tentang Peralihan Hak Atas Tanah, Hak Penguasaan Atas Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah, Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah, Akta jual beli, Pengertian Akta Jual Beli, Fungsi Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Dasar Hukumnya, Tugas dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Wewenang PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sistem Kewarisan Menurut KUH Perdata, Pengertian Kewarisan Menurut KUH Perdata, Pewaris, Ahli Waris, Harta Warisan, Dasar Hukum Kewarisan Menurut KUH Perdata, Syarat Dan Unsur Kewarisan Menurut KUH Perdata, Ketidak Patutan Dalam Mewarisi, Cara Memperoleh Kewarisan, Asas Kewarisan Menurut KUH Perdata, dan Ketidakhadiran (*Afwezigheid*)

BAB III METODE PENELITIAN

Terdiri dari : Jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis bahan hukum penelitian baik data primir maupun sekunder, teknik pengumpulan bahan hukum dan teknik analisis bahan hukum.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai pemecahan masalah dari rumusan masalah yang telah dibuat, yaitu Proses Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) Di Tinjau Dari KUHPperdata, dan Akibat Hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan

Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi uraian tentang kesimpulan dan saran berdasarkan pembahasan dari permasalahan yang ada dan saran.

DAFTAR PUSTAKA





BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dan telah diuraikan, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) Di Tinjau Dari KUH Perdatadata. Menurut Penulis :
 - a. Jual beli tersebut tidak syah berdasarkan pasal 1320 KUH perdata tentang syarat syahnya suatu perjanjian jual beli ada yang tidak terpenuhi yaitu kesepakatan kedua belak pihak antara penjual dan pembeli kalau penjual tersebut tidak di sertai dengan penetapan pengadilan. Selain itu juga tidak terpenuhinya unsur kausa yang halal karena bertentangan dengan peraturan yang berlaku.
 - b. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, 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.
 - c. Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPerdata, 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

2. Akibat Hukum Terhadap Penjualan Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya

Berdasarkan Pasal 1471 KUHPdata 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. perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPdata, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan 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*.

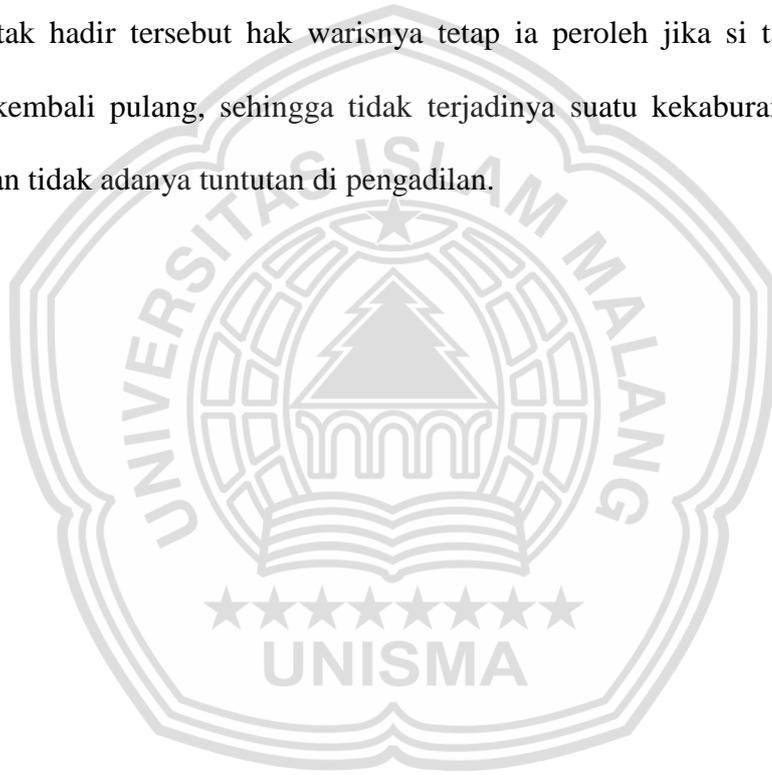
B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut maka penulis memberikan saran sebagai berikut :

- 1) Dalam jual beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaannya (*Afwezigheid*) alangkah lebih baik

menggunakan penetapan pengadilan dan hasil penjualan atau ha yang tidak di ketahui keberadaannya di titipkan ke pengadilan. Kalau hal tersebut tidak dilakukan maka penjualan tersebut bisa batal demi hukum dan bisa menimbulkan sengketa.

- 2) Bagi pewaris agar tetap memperhatikan ketentuan KUHPerdara agar hak waris bagi ahli waris yang tidak dapat ditentukan keberadaannya yang dalam keadaan tak hadir tersebut hak warisnya tetap ia peroleh jika si tak hadir tersebut kembali pulang, sehingga tidak terjadinya suatu kekaburan norma hukum dan tidak adanya tuntutan di pengadilan.





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdul Wahid, Mariyadi, Sunardi, 2017, *penegakan kode etik profesi Notaris*, cet ke tiga tegerang selatan.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia, Cet. Ke-3*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti

Ardian Sutedi. 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali pers, Jakarta.

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta, Penerbit Toko Gunung Agung.

Bambang Waluyo, 2004, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.

Buku Saku Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan, 2013, Jakarta, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Kantor Wilayah DKI Jakarta Balai Harta Peninggalan Jakarta

Dedi Ismatullah, 2011, *Hukum Perdata Islam di Indonesia* Bandung, Pustaka Setia.

Djaja S Meliala. 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata cet-1*. Bandung, Nuansa Aulia

Dyah Octorina Susanti dan A'an Effendi, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika.

Effendi Perangin, 1997, *Hukum Waris*, Jakarta:, PT.Raja Grafindo Persada.

-----, 2016, *Hukum Waris* cetakan ke-14.Bandung, PT. Raja Grafindo Persada.

-----, 1994, *Hukum Agrarian Di Indonesia*, Jakarta, raja grafindo persada.

Eman Suparman. 2018, *Hukum Waris Indonesia dalam perspektif islam adat dan BW*. Bandung, Refika Aditama.

------. 2018, *Hukum Waris Perdata Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.

Institutie voor de Weeskamer in Indonesie (Ordonantie van 5 Oktober 1872, Stb. 1872 Nomor 166) *Vereeniging toteene regeling van het de kassen der weeskamers en der boedelkamers en regelling van het beheer dier Kassen* (Ordonantie van 9 September 1897, Stb. 1897 Nomor 231).

Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, 1993, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rusdakarya.

Mukhtar Zamzami, 2013, *Perempuan & Keadilan dalam Hukum Kewarisan Indonesia*, Jakarta, Prenada Media Group

P.N.H Simajuntak. 2018, *Hukum Perdata Indonesia cetakan ke-4*. Jakarta, Prenadamedia Group.

R. Subekti, 2001, *hukum pembuktian*, Jakarta: Pradnya Pramita

Suratman dan Philips Dillah, 2014, *Metode Penelitian Hukum* , Bandung, Alfabeta.

Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, Akhmad Budi Cahyono, 2005, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Jakarta, Gitama Jaya Jakarta

Sudarsono, 1991, *Hukum Waris dan Sistem Bilateral* Cet. I, Jakarta, Rineka Cipta.

Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Universitas Terbuka Karunika.

Salim HS., 2003, *hukum kontrak : teori dan teknik penyusunan kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sutan remy sjahdeini, 1993, *kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank indonesia*, Jakarta, institut bankir Indonesia.

Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti

Tampil Anshari Siregar, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*, cetakan kedua, Medan, Multi Grafik Medan

Urip santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Rawamangun, Jakarta.

Zainuddin ali, 2016, *metode penelitian hukum, cetakan kedelapan*, Jakarta, sinar grafika

Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1976), psl. 463.

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 27 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02-HT.05.10 Tahun 2005 tentang Permohonan Ijin Pelaksanaan Penjualan Harta *Afwezig dan Onbeheerde* yang berada dalam pengurusan dan pengawasan Balai Harta Peninggalan,

Jurnal dan internet

Alwes Ola, “*Jual Beli Menurut Alwes Ola*” dalam Jurnal Jual-Beli: Sertifikat Tanah Diserahkan Pada Pembeli, Kamis, 31 Januari i 2013 Fitria Hudaningrum, 2014, *Hubungan Antara Asas Kebebasan Berkontrak, Pacta Sun Servanda, dan Itikad Baik. Jurnal Repertorium*. Edisi 2 Juli-Desember 2014. Surakarta: Prodi Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Vol.2. No.1

Rafiq Adi Wardana, 2016, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK), Jurnal Repertorium, Vol 5 ,No.1

http://www.medianotaris.com/jualbeli_menurut_alwesius_ola_berita227.html
diunduh 18 oktober 2021 pukul 16.31 WIB.

<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>. di akses pada tanggal 31 Mei 2022 pukul 02.00 Wib