

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 adalah Negara hukum berdasarkan Pancasila yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga Negara Indonesia, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 33 ayat 3 berbunyi³ ;

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

Ditentukan adanya macam-macam hak atas di permukaan bumi, yang disebut tanah, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain secara badan hukum.

Rektualisasi nilai-nilai Pancasila dalam reforma sangat diperlukan. Nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat harus dapat terintegrasi dalam pembentukan atau pembangunan hukum⁴. Kebijakan hukum pertanahan yang diterapkan ditengah-tengah masyarakat harus lebih menjiwai dan dijiwai oleh masyarakat itu sendiri, sehingga hukum bukanlah sesuatu yang asing ditengah-tengah masyarakat.

³ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat 3

⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta, Penerbit Buku Kompas, Januari 2008, hal.100

Persoalan ini menyangkut berbagai aspek yang cukup kompleks antara lain seperti aspek hukum mengenai penataan atas penguasaan, kepemilikan (status hak), kewenangan (penggunaan dan pemanfaatan), bukti kepemilikan (sertipikat hak), perlindungan hukum maupun aspek teknis seperti kelayakan sosial (keadilan sosial), termasuk pengelolaan sumber daya alam (menjamin keamanan, kesehatan, keselamatan dan kenyamanan) yang berorientasi pada aspek kesejahteraan kemasyarakatan dan pencapaian keadilan sosial, sehingga perlu dibangun kebijakan hukum pertanahan yang menggunakan konsep teori, yang sesuai dengan karakter masyarakat⁵

Dalam Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya⁶. hak atas tanah yang menjadi kepastian dalam hukum adanya alat pembuktian diberikan yang berupa sertipikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan pada Ketentuan Umum (Pasal 1) point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu :⁷

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

⁵ Keputusan Presiden (Keppres) No.34 tahun 2003, *Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan*

⁶ Sudikno Mertokusumo I, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika, Universitas

Terbuka, 1988, hal.445.

⁷ BPN, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta, Koperasi Bumi Bhakti BPN, 1998, hal.5

Pembuktian hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dikelola dan sudah dibukukan menurut peraturan hukum yang berlaku, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Karena pertanahan ikut berperan dalam bidangnya, untuk itu dibutuhkan pembuktian status hukum, kepastian hukum dan jaminan hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam (Pasal 19 UUPA ayat 1) yaitu bahwa :⁸

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. “

Ada beberapa Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 16 ayat 1) yaitu⁹

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara ialah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hal 558.

⁹ Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat 1

dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat (Pasal 53 ayat (1)).

Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Makin meningkat jumlah penduduk, makin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas¹⁰.

Pada Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 UUPA. Kebijakan hukum pertanahan adalah bagian dari kebijakan-kebijakan Negara, sebagai sistem norma kebijakan hukum pertanahan tidak hanya dipergunakan untuk mengatur dan mempertahankan pola tingkah laku yang sudah ada, melainkan lebih dari sekedar itu. Hukum pertanahan seharusnya juga memperlakukan sebagai sarana pengarah dalam merealisasikan kebijakan negara dalam bidang sosial, budaya, ekonomi, kebijakan, pertanahan dan keamanan nasional¹¹, Sebagai salah satu jenis hak milik, Hak yang ada Hak Milik atas tanah, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan seluruh rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri, perumahan dan lain-lain. Dengan pandangan bangsa Indonesia tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis sekaligus religius. Hal ini mengandung arti bahwa tanah selalu dibutuhkan untuk tanah pertanian dan pembangunan perumahan

¹⁰ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2000, hal.1.

¹¹ Esmi Warassih, *Pranata Hukum : Sebuah Telaah Sosiologis*, Semarang, PT. Suryandaru Utama, 2005, hal.xiv

yang semakin lama semakin meningkat juga sebagai lahan untuk kemajuan dan perkembangan ekonomi dan social budaya.

Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. keterbatasan tanah, baik dalam kuantitas maupun kualitas dibandingkan dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;
4. Tanah disatu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.

Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia¹².

Sebelum berlakunya UUPA, ada dua golongan besar hak milik atas tanah, yaitu hak milik menurut hukum adat, dan hak milik menurut hukum perdata barat

¹² Abdurachman, 1978, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Bandung : Alumni, Sari Hukum Agraria I, hal. 11

yang dinamakan hak *Eigendom*. Hak *Eigendom* (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Seorang yang mempunyai hak *eigendom* (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 lain¹³. Menurut pasal B.W. *eigendom* hanyalah dapat diperoleh dengan jalan : perjanjian *natrekking* lewat waktu pewarisan penyerahan Dalam zaman sekarang yang terpenting ialah cara paling akhir disebutkan itu, yaitu penyerahan. Perkataan penyerahan mempunyai dua arti. Pertama perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka. Kedua perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik tersebut nampak dalam pemindahan hak milik atas benda yang tak bergerak karena pemindahan itu tidak cukup dilaksanakan dengan pengoperan kekuasaan belaka, melainkan harus pula dibuat suatu surat penyerahan yang harus fiktif dalam daftar *eigendom*.

Kedua macam hak milik tersebut kemudian dikonversi dalam UUPA menjadi hak milik. Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA sehingga sekarang hanya ada satu macam hak milik atas tanah. Dalam ketentuan konversi pasal II UUPA dinyatakan, bahwa hak *Agrarische Eigendom*, Milik Yasan, Andarbeni, Hak atas Druwe, Hak atas Druwe desa, pesini, Grant Sultan *Landerijenbesitrecht*,

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Pembimbing Masa, 1968, hal 69

altijddurende, erfpacht, Hak Usaha Bekas tanah partikelir dan hak lainnya dengan nama apapun menjadi hak milik.

Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan :

“hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosiologisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Berdasarkan persyaratan (Pasal 5) tersebut, dapat disebutkan bahwa hukum Agraria Nasional kita adalah Hukum Adat yang di-*saneer*.

Di Negara Kesatuan Republik Indonesia Peralihan hak atas tanah juga dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, Pembagian Harta Bersama, ataupun karena pewarisan. Jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Proses balik nama jual beli tanah menurut PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta jual beli tanah yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak penjual dan pembeli, atau pun para ahli warisnya maka harus didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional/ATR setempat. Dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (adat) atau pihak Kelurahan 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 berdasarkan kesepakatan bersama. Akta tersebut turut

ditandatangani oleh pembeli dan diketahui oleh Kepala Desa (adat) atau Kelurahan setempat. 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 Akta jual beli dan Kwitansi tersebut.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 juncto PP No. 24 Tahun tentang pendaftaran tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hal bagi kedua belah pihak atas tagihan yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya.

Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya saja yaitu dalam bentuk kewajiban dalam lapangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan¹⁴.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah

¹⁴ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja (3), *Jual Beli*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal 7

dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Oleh karena itu, maka perjanjian jual beli itu sudah lahir pada detik tercapainya kesepakatan mengenai harga dan barang¹⁵. Hal yang harus diserahkan dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan. Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan baik yang nyata maupun yang tidak berwujud¹⁶.

Salah satu sifat penting dari jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah bahwa perjanjian jual beli itu sifatnya hanya *obligatoris* saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik. Ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual¹⁷. Perjanjian jual beli adalah suatu proses kesepakatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang mengikat kedua belah pihak untuk memberikan sesuatu. Pihak penjual memberikan

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Jakarta, Intermedia, 1979, hal 2.

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Bandung, Alumni, 1986, hal 182.

¹⁷ Subekti, *Ibid.*, hal 54

suatu benda kepada pihak pembeli. Pembeli memiliki kewajiban membayar harga yang telah dijanjikan dan disepakati untuk menebus barang yang diinginkan¹⁸.

Pasal 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan¹⁹.

Kesatuan masyarakat hukum adat memiliki kekhasan yang memerlukan pengaturan secara luwes dalam Undang-Undang, dan pelaksanaan pengakuannya dengan peraturan daerah setempat. Kemanfaatan menghendaki hukum dapat membahagiakan rakyatnya dengan jaminan akses mengenyam hak-haknya²⁰.

Setiap usaha untuk mengadakan perubahan yang bersifat membangun terlebih-lebih menyangkut masyarakat desa yang bersifat tradisional, hendaknya diselenggarakan dengan cara seksama dan hati-hati teristimewa perhatian terhadap manusia yang hubungan sosialnya minta perhatian yang sungguh-sungguh²¹.

Kewajiban lain yang dimiliki oleh penjual adalah menjamin kenikmatan tenteram yang merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh

¹⁸ Redaksi RAS, *Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan*, Depok, Raih Asa Sukses, 2009, hal 24.

¹⁹ Prof. R. Subekti, S.H. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1999, Pasal 1459.

²⁰ Marhaendra Wija Atmaja, Gede, *Pengakuan Kesatuan Masyarakat Hukum Adat dengan Peraturan Daerah*, Malang, Universitas Brawijaya, 2011, hal.1-2

²¹ Soedigdo Harjosudarma, *Masalah Tanah di Indonesia Suatu Study Sekitar Pelaksanaan Landreform di Jawa dan Madura*. Jakarta, Bharata. 1970, hal.12

miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak²². Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik berupa tuntutan maupun beban. Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli belum memindahkan hak milik yang ada di tangan penjual. Pemindahan hak milik baru terjadi pada saat dilakukannya suatu perbuatan hukum yang dinamakan “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Jenis-jenis penyerahan berbeda-beda menurut macamnya benda yang akan diserahkan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu :

1. Penyerahan barang bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya.

2. Penyerahan barang tak bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual belinya.

3. Penyerahan piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang yaitu akta *cessie*.

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas²³.

Jual beli menurut hukum adat bersifat terang yaitu dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kepala Adat sebagai saksi dengan maksud agar perbuatan itu

²² Subekti, *Ibid.*, hal 17

²³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 237

terang atau diketahui masyarakat dan sah menurut hukum sehingga pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan memperoleh perlindungan hukum jika di kemudian hari ada gugatan terhadapnya. Perbuatan jual beli tanah dalam hukum adat tidak bersifat obligatoir karena jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai yaitu harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat jual beli yang bersangkutan dan pada saat itu pulalah Hak Milik beralih. Dalam hukum adat tidak dikenal adanya penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban dari penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli dan pada saat yang sama pembeli membayar penuh kepada penjual harga yang telah disetujui bersama²⁴.

Didalam jual beli atas obyek tanah telah diketahui bahwa hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* syarat syahnya *levering* itu harus memenuhi syarat tertentu²⁵:

1. Sahnya titel yang menjadi dasar dilakukannya *levering*
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas terhadap barang yang dlever tersebut.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya, dan penerima hak

²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang PokokAgraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2007, hal.29

²⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1995, hal.12

(pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya, dan juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Syarat jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu:

1. Syarat Materiil

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

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan syarat-syarat yang sudah ditetapkan. (Pasal 21 ayat 1 dan 2 UUPA).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah itu ialah dua orang atau lebih itu secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah

ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41).

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Tetapi untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Transaksi antara Penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melakukan kuasa. Baik penjual atau pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, Nomor Identitas Kartu Tanda Penduduk, dan tempat tinggal dengan lengkap. Jika ia perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan itu mengenai suaminya harus diketahui dari akta nikah atau Kartu Keluarga dan menyetujui atau ikut serta dalam proses pembuatan akta peralihan hak dan atau pembebanan hak atas tanah itu, begitu juga halnya apabila penjual adalah orang beristri maka istri harus diketahui dan

menyetujui atau ikut serta dalam proses pembuatan akta peralihan atau pembebanan hak atas tanah tersebut. Semua itu dapat dibaca dalam kartu tanda penduduk.

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual, kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. bentuk kuasa, harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli hak atas tanah. Kuasa tertulis minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/ Perwakilan Negara Republik Indonesia di luar negeri).²⁶

Dalam hal tanah warisan yang akan diperjual-belikan tentu memiliki konsekwensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Ada beberapa istilah dalam fikih mawaris yaitu²⁷ :

1. Waris adalah orang yang termasuk ahli waris yang berhak menerima warisan. Hak-hak waris dapat timbul karena hubungan darah dan karena hubungan perkawinan. Ada ahli waris yang sesungguhnya memiliki hubungan kekerabatan yang dekat, akan tetapi tidak berhak mendapatkan warisan, ahli waris yang demikian itu disebut *zawu al-arham*.
2. Muwaris artinya orang yang diwarisi harta benda peninggalannya, yaitu orang yang meninggal dunia, baik itu meninggal secara hakiki atau karena

²⁶ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Rajawali Pers, 1987, hal.6

²⁷ A. Khisni, *Hukum Waris Islam*, Semarang, Unissula Press, 2013, hal.1

melalui putusan pengadilan, seperti orang yang hilang (al-mafqud) dan tidak diketahui kabar berita dan domisilinya,

3. Al-irs artinya harta warisan yang siap dibagi oleh ahli waris sesudah diambil untuk keperluan pemeliharaan jenazah, pelunasan utang serta melaksanakan wasiat,
4. Warasah yaitu harta warisan yang telah diterima oleh ahli waris.
5. Tirkah yaitu semua harta peninggalan orang yang meninggal dunia sebelum diambil untuk kepentingan pemeliharaan jenazah, pelunasan utang, dan pelaksanaan wasiat yang dilakukan oleh orang yang meninggal ketika masih hidup.

Pembagian warisan ketika pewaris masih hidup, secara normatif, pembagian warisan hanya dapat dilakukan ketika pewaris benar-benar meninggal dunia baru harta warisan itu dapat dibagikan kepada ahli waris. Akan tetapi dalam kenyataan yang berkembang dalam masyarakat, pihak orang tua (pewaris) menginginkan agar sepeninggalannya, anak-anaknya dan ahli waris lainnya tetap hidup dalam persaudaraan secara rukun. Untuk memenuhi keinginannya ini ditempuh cara hibah, yaitu membagi harta kekayaannya ketika pewaris masih hidup. Yang perlu diperhatikan di dalam pembagian warisan ketika pewaris masih hidup adalah keadilan, untuk menjaga kesamaan dalam hak perolehan harta dari orang tuanya, sehingga tidak terjadi perbedaan terhadap anak-anak, ada yang diberi hibah dari

orang tua dan ada yang tidak diberi hibah dari orang tuanya, sehingga hibah orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan.²⁸

Pembagian warisan dengan sistem gono-gini. Harta gono-gini juga disebut harta bersama, yaitu harta yang diperoleh suami isteri selama dalam masa perkawinan mereka, apakah isteri secara formal bekerja dalam profesi tertentu di luar rumah atau sebagai ibu rumah tangga. Dalam Undang-undang Nomor 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan, (Pasal 35 ayat 1) dinyatakan :

“Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”

Dalam praktik, sebelum harta warisan dibagikan kepada ahli waris yang ada dibagi dua dulu, separoh diberikan kepada pasangan yang hidup lebih lama dan baru separuh yang lain dibagikan ahli waris²⁹.

Menurut undang-undang ada dua cara untuk mendapatkan warisan, yaitu : sebagai ahli waris menurut ketentuan undang-undang karena ditunjuk dalam surat wasiat (*testament*) :

-Cara yang pertama dinamakan mewarisi menurut undang-undang atau ”*ab intestato*”.

-Cara yang kedua dinamakan mewarisi secara ”*testamentair*”. Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukumkekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan.

²⁸ *Ibid.*, hlm 23

²⁹ *Ibid.*, hlm 24

Dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Dalam hal mewarisi menurut undang-undang (*ab intestato*) kita dapat membedakan antara orang-orang yang mewarisi "*uit eigen hoofde*" dan ia dikatakan mewarisi "*bij plaatsvervulling*". Jika sebenarnya seorang lain yang berhak atas suatu bagian warisan, tetapi orang itu meninggal lebih dahulu daripada orang yang meninggalkan warisan. Apabila beberapa orang sama-sama mengantikan seseorang maka dikatakan mereka itu mewarisi "*bij plaatsvervulling*" karena mereka itu bersama-sama merupakan suatu "staak" atau cabang. Makin banyak anggota suatu cabang, semakin sedikit bagian masing-masing. Dalam suatu cabang dapat terjadi satu atau beberapa cabang lagi. Hak mewarisi menurut undang-undang Siapa yang berhak mewarisi harta peninggalan seseorang diatur sebagai berikut oleh undang-undang. Untuk menetapkan itu, anggota-anggota keluarga si meninggal, dibagi dalam berbagai golongan. Jika terdapat orang-orang dari golongan pertama, mereka itulah yang bersama-sama berhak mewarisi semua harta peninggalan. Sedangkan anggota keluarga lainnya tidak dapat bagian satu pun. Jika tidak terdapat anggota keluarga dari golongan pertama itu, barulah orang-orang yang termasuk golongan kedua tampil ke muka sebagai ahli waris. Seterusnya, jika tidak terdapat keluarga dari golongan kedua, barulah orang-orang golongan ketiga tampil ke muka. Menerima atau menolak warisan Jika terbuka suatu warisan, seorang ahli waris dapat memilih apakah ia akan menerima atau menolak warisan itu, atau ada pula kemungkinan untuk menerima tetapi dengan ketentuan ia tidak akan diwajibkan membayar hutang-hutang si meninggal, yang melebihi bagiannya dalam warisan itu. Perihal wasiat atau *testament*

Suatu wasiat ialah suatu pernyataan dari seseorang tentang apa yang dikehendaki setelahnya ia meninggal. Pada dasarnya suatu pernyataan yang demikian, adalah keluar dari suatu pihak saja dan setiap waktu dapat ditarik kembali oleh orang yang membuatnya. *Fidei-commis* ialah suatu pemberian warisan kepada seorang waris dengan ketentuan, ia wajib menyimpan warisan itu dan setelah lewat suatu waktu apabila si waris itu sendiri telah meninggal, warisan itu harus diserahkan kepada seorang lain yang sudah ditetapkan dalam *testament*. Orang yang akan menerima warisan terkemudian ini dinamakan "*verwachter*". *Legitieme portie* Sebagaimana telah diterangkan, para ahli waris dalam garis rancang baik ke bawah maupun ke atas, berhak atas suatu "*legitieme portie*" yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninngalkan warisan. Dengan kata lain mereka itu tidak dapat "*onterfd*". Perihal pembagian warisan Jika beberapa orang waris bersama-sama memperoleh suatu warisan, maka awarisan ini tentunya pada suatu waktu akan dibagi. Peraturan-peraturan yang temuat dalam buku II B.W. perihal *boedelscheiding* (Pasal 1066) oleh undang-undang ditetapkan berlaku untuk segala macam pembagian dari tiap kekayaan bersama yang belum terbagi. Jadi tidak saja untuk pembagian warisan tetapi juga misalnya untuk pembagian kekayaan bersama yang terjadi karena perkawinan atau karena beberapa orang bersama-sama telah mendirikan suatu persekutuan dagang. Karena itu, perkataan "*boedelscheiding*" dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk mengakhiri suatu keadaan, dimana terdapat suatu kekayaan bersama yang belum terbagi. *Executeur-testamentair* dan *bewindvoerder* Orang yang akan meninggalkan

wrisan, berhak untuk menunjuk seorang atau beberapa orang *exécuteur-testamentair* atau pelaksana wasiat yang ditugaskan mengawasi bahwa surat wasiat itu sungguh-sungguh dilaksanakan menurut kehendak si meninggal. Penunjukan tersebut, dapat dilakukan di dalam surat wasiat sendiri. Orang yang akan meninggalkan warisan berhak pula dalam surat wasiatnya atau dalam suatu akte notaris khusus menentukan bagian warisan salah seorang ahli waris atau benda yang diberikannya kepada seorang legataris selama hidupnya ahli waris atau legataris tersebut atau suatu waktu tertentu ditaruh bawah kekuasaan seorang *bewindvoerder* yang ditugaskan untuk mengurus kekayaan itu sedangkan ahli waris atau legataris tersebut hanya dapat menerima penghasilannya saja dari kekayaan tersebut. Harta peninggalan yang tidak terurus Jika ada suatu warisan terbuka dan tiada seorang pun yang tampil ke depan sebagai ahli waris atau orang-orang yang terkena sebagai ahli waris semuanya menolak warisan itu, maka harta peninggalan itu dianggap tidak terurus. Dalam hal yang demikian, Balai Harta Peninggalan dengan tidak usah menunggu perintah dari hakim, wajib mengurus warisan itu dan waktu mengambil pengurusan warisan itu *Weeskamer* harus memberitahunya kepada kejaksaan negeri setempat.

Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk

adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

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

Pasal 833 ayat (1)

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)

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. 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 Notaris pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris³⁰.

³⁰ Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Jakarta, Kaifa (PT. Mizan Pustaka), 2012, hal.176-177

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 azas 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.

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 lainnya³¹.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Peralihan dengan cara jual beli Hak Milik atas tanah. Dalam jual beli hak milik atas tanah menurut UUPA adalah jual beli menurut hukum adat untuk sahnya jual beli harus dilakukan secara “terang dan tunai” dihadapan kepala desa. Setelah berlakunya UUPA dan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka jual beli hak milik atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan dihadiri oleh semua pihak baik penjual maupun pihak pembeli. Sebelum dilakukan jual beli PPAT harus melakukan pengecekan terlebih dahulu ke kantor pertanahan untuk mencocokkan kebenaran dari sertipikat Hak Milik tersebut

³¹ M, Idris Ramulyo, *“Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut HukumPerdata (BW), Jakarta, 1993, hal.3*

dan mengenai kewenangan bertindak dari para pihak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli. Apabila salah satu pihak tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum ini maka PPAT dapat untuk menolak membuat akta jual beli hak milik atas tanah tersebut. Bila semua persyaratan dari kewenangan melakukan perbuatan hukum dari para pihak dan kelengkapan dokumen, maka PPAT membuat akta jual beli tersebut. Setelah dibuatnya akta jual beli maka PPAT selambat lambatnya hari ketujuh harus di daftarkan Ke Kantor Pertanahan, untuk diproses kelengkapan berkas/dokumen untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli. Setelah meneliti kelengkapan berkas tersebut maka kantor pertanahan memproses untuk terbitnya sertipikat Hak Milik atas tanah atas nama pembeli, yang secara hukum menjamin kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang kuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang penting dalam mewujudkan tertib administrasi dalam pendaftaran tanah, yang mana PPAT membantu sebagian tugas dari Kantor Pertanahan dalam hal apabila ada perbuatan hukum.

Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006). Dalam hal ini jual beli Hak Milik atas tanah yang dilakukan para pihak yang berwenang sebagai subyek hukum untuk

melakukan perbuatan hukum tersebut dihadapan PPAT untuk dibuatkan akta jual beli Hak Milik Atas Tanah secara otentik yang berada di daerah kerja PPAT yaitu daerah Kabupaten/kota.

Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang memenuhi syarat-syarat dan ditetapkan oleh Pemerintah, setiap Warga Negara Indonesia yang berwenang dalam kedudukannya dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum dapat mengalihkan Hak Milik kepada pihak lain dengan cara Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah dan sebagainya. Pemilik Hak Milik atas tanah dapat dipunyai oleh satu atau lebih dari satu pemilik yang dimiliki secara bersama-sama, hal ini bisa terjadi pada tanah bersama atau karena pewarisan yang mana ahli waris dari almarhum pemilik tersebut demi hukum menjadi pemilik tanah Hak milik tersebut Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

Hak Milik atas Tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) adalah sebagai berikut : “Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”

Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan

warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

Dalam hal ini didukung juga dengan adanya **Pasal 834 KUHPerdata yang berbunyi :**

“Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.

Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya.

Gugatan demikianlah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apa pun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ke tiga KUHPerdata terhadap gugatan akan mengembalikan barang milik.”

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*.

Salah satu contoh sengketa tanah warisan dapat ditemukan di bagian sengketa Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus, terdapat tanah

Sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Tenggeles tertulis atas nama DJUMIAH binti KASRANI yang merupakan harta gono gini pernikahan antara Ibu DJUMI'AH dengan Bapak RUKHANI, yang dijual tanpa persetujuan salah satu ahli waris dari pernikahan pertama Bapak RUKHANI, yang menurut keterangan pihak penggugat yaitu salah satu ahli waris dari Alm. RUKHANI suami nyonya DJUMI'AH yang sebelumnya/pertama menikah dengan Ibu YATI, yang sekarang Ibu Yati sudah meninggal dan yang memiliki ahli waris yaitu :

1. NAFA'I
2. ZUMROTUN
3. NGATMIAH

Sedangkan pernikahan kedua setelah isteri pertama meninggal dunia antara Bapak RUKHANI dengan Ibu DJUMI'AH mempunyai anak yaitu :

1. NOOR WAHID
2. ZAENAL ARIFIN

Sehingga tanah tersebut harus atas persetujuan semua anak dari isteri pertama dan juga isteri kedua, akan tetapi tanah tersebut hanya persetujuan dari anak pernikahan dengan isteri kedua saja yaitu Ibu DJUMI'AH beserta NOOR WAHID dan ZAENAL ARIFIN.

Dari uraian latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini diangkat menjadi judul penelitian tesis ini tentang : “Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya”.

B. Perumusan Masalah

Dalam kaitannya dengan penyusunan tesis ini dan sejalan dengan latar belakang penelitian tersebut di atas, maka rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ?
2. Bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya?
3. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Dalam penelitian ini tujuan yang diharapkan dapat dicapai adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai permasalahan di atas menurut penulis perlu karena sedemikian pentingnya persetujuan semua ahli waris dalam penjualan akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran peralihan hak, terutama yang disebabkan oleh jual-beli tanah warisan.

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan manfaat akademis untuk menjadi konsep ilmu yang dapat memberikan pengembangan ilmu pengetahuan tentang hukum dan ilmu hukum pertanahan, bagi para pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam menjalankan jabatan maupun profesi sebagai PPAT, sehingga setiap menjalankan tugas, fungsi maupun jabatan sebagai PPAT lebih teliti untuk mendengarkan secara jelas keterangan dari para pihak. Dan melihat berkas secara cermat yang mengacu kepada undang-undang serta perangkat hukum yang berlaku di Indonesia

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik terhadap pembaca, PPAT-Notaris maupun penulis sendiri. Adapun manfaatnya adalah sebagai berikut:

a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan khususnya tentang pemerintah (khususnya perangkat desa), PPAT, kalangan swasta dan masyarakat

umum serta pihak-pihak yang terkait dengan pembuatan surat keterangan warisan yang akan dijadikan acuan untuk pembuatan akta jual beli atas tanah warisan tersebut, sebagai bahan masukan bagi pembuat Undang-undang di bidang pertanahan serta sistem hukumnya sehingga mengurangi terjadinya sengketa pertanahan. Selain itu, sebagai bahan informasi bagi para pelaksana kebijakan dalam mengambil langkah-langkah perumusan kebijakan pertanahan di Indonesia.

b. Manfaat bagi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

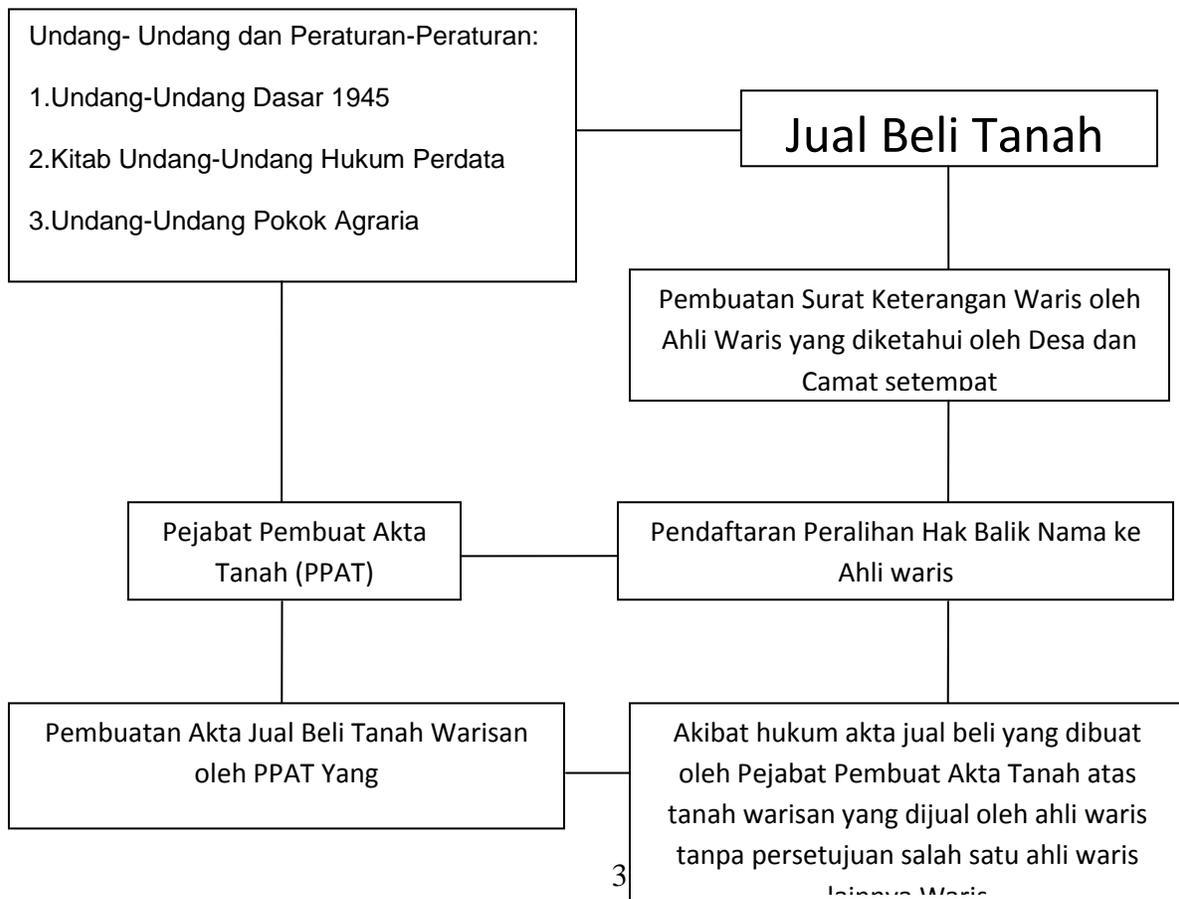
Diharapkan PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya mengetahui pertanggung jawaban atas akta yang dibuatnya dan mengetahui, pelaksanaannya untuk meneleki lebih cermat dalam mempelajari peristiwa hukum berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dan menyadari akibat-akibat yang dapat ditimbulkan dan dengan demikian dapat menghindarkan PPAT dari masalah hukum dikemudian hari. Bagi para pihak penelitian ini sedikit banyak diharapkan dapat membantu para pihak agar terhindar dari kesulitan dan persengketaan mengenai akibat hukum pengalihan hak jual beli melalui akta PPAT atas tanah warisan tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya di Kabupaten Kudus ini, Juga peneliti berharap penulisan ini akan dapat membawa manfaat bagi kepentingan bangsa dan negara dan masyarakat luas.

c. Manfaat bagi penulis sendiri

Disamping sebagai salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, peneliti juga dapat untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum perdata pada khususnya hukum kenotariatan untuk menjadi PPAT yang baik dan berguna bangsa dan negara.

E. Kerangka Konseptual.

Kerangka konseptual peneliti akan menggambarkan bagan-bagan yang akan sebagai kajian dalam penelitian ini :





Dalam kerangka konseptual ini penulis ingin memberi gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal penulisan tesis ini. Dalam hal ini, mengenai akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya, adapun peraturan-peraturan yang ada mengenai pembuatan akta PPAT mengenai jual beli tanah warisan yang harus di setujui dan ditandatangani seluruh ahli warisnya tanpa terkecuali. Dengan membuat Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh para pihak dengan diketahui oleh Desa dan Camat setempat, serta langsung diadakan pendaftaran Balik Nama Waris ke atas nama ahli waris, dengan melihat Peraturan-peraturan yang dimaksud antara lain adalah Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dari peraturan-peraturan yang tercantum dalam penelitian ini juga yang harus diterapkan oleh PPAT dalam tata cara pembuatan Akta Jual Beli dan penanda-tanganan akta PPAT lalu dibandingkan dengan tata cara pembuatan dan penanda tanganan akta PPAT di dalam prakteknya, apabila ada salah satu dari ahli waris yang tidak diikutkan dan menuntut haknya maka dilakukan mediasi dan memberikan perlindungan hukum terhadap ahli waris tersebut menurut hukum yang berlaku, barulah dibuat kesimpulan tentang akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya waris.

Dari kerangka diatas menjelaskan juga isi dari bagan tersebut tentang :

a. Pendaftaran Tanah

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah:

”rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah

yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”

Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah:

- 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- 2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Sertipikat 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 kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sedang tujuan pendaftaran tanah sesuai Pendaftaran Tanah, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan³². Pada Pasal 19 UUPA, yaitu

- “1.Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2.Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi
 - a.pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b.pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c.pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3.Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggarakannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4.Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat (1) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Yang dimaksud bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang dilaksanakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menjamin hak-hak

³² <http://www.rumahjogjaindonesia.com/isi-majalah/syarat-peralihan-hak-jual-beli-warisan-dan-hibah.html>, diakses pada tanggal 29 Desember 2016

di bidang pertanahan. Penyajian data tersebut diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Maka data tersebut diberi sifat terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan

b. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Bab I Ketentuan Umum (Pasal 1) yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Pada Pasal 2 ayat (1), maka seorang PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan

hukum itu³³. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 ayat (4), mengatakan bahwa : Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Juga Akta PPAT adalah akta otentik. Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah : suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 3 ayat (1) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya”.

Pembuatan akta PPAT tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur dalam peraturan perundangundangan mengenai pendaftaran tanah. Jabatan dengan pejabat sangat berhubungan erat dan tidak dapat

³³ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004, hal.69

dipisahkan, jabatan bersifat tetap dan baru dapat dijalankan apabila ada pejabat sebagai pendukung hak dan kewajibannya. Oleh karena itu suatu jabatan tidak akan berjalan jika tidak ada pejabat yang menjalankannya, kata pejabat lebih menonjolkan orang yang memangku jabatan. Segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat sesuai dengan jabatannya merupakan suatu implementasi dari hak dan kewajiban jabatannya. Pejabat Umum berasal dari bahasa Belanda yaitu *Openbare Ambtenaren*, menurut kamus hukum³⁴. Pada Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa akta PPAT harus mempergunakan formulir atau blanko sesuai dengan bentuk yang telah disediakan dan cara pengisiannya

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sistematis, metodologi dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan³⁵.

Tesis ini menggunakan suatu metode bertujuan untuk mempermudah mempelajari satu atau beberapa gejala, dengan jalan menganalisis dan dengan

³⁴ N.E. Algra, H.R.W. Gokkel dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Jakarta, Binacipta, 1983, hal. 29

³⁵ Suparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, Yogyakarta, 1991, hal.1

mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut, Yang pada umumnya suatu penelitian ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan³⁶. Termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan dari sudut disiplin ilmu pengetahuan jenis dipandang penting karena ada kaitan erat antara jenis penelitian dengan sistematika dan metode serta analisa data yang harus dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data yang tertinggi, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian yang dilakukan³⁷.

Tujuan Penelitian adalah suatu keinginan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya³⁸. menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Primer dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara wawancara, Wawancara akan dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber untuk mengetahui cara proses Pembuatan Surat Keterangan Warisan, pelaksanaan

³⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988, hal 13

³⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991, hal.7

³⁸Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, 2002, hal.1

jual beli hak milik atas tanah warisan, tentang peraturan per Undang-Undang Pokok Agraria yang berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh PPAT setempat.

2. Spesifikasi Penelitian

Metode penelitian ini memperoleh data yang diperlukan untuk menyusun penelitian ini, maka akan dipergunakan spesifikasi penelitian deskriptif. Spesifikasi penelitian ini yaitu deskriptif, yaitu suatu penelitian yang menggambarkan keadaan obyek yang akan diteliti³⁹.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris dan Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus. Selain itu untuk mengumpulkan data sekunder, maka penelitian ini dilakukan di Pusat informasi ilmiah Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dimaksudkan dengan pendekatan empiris adalah usaha mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat. Jadi penelitian dengan pendekatan empiris harus dilakukan di lapangan⁴⁰.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif murni

³⁹ Ronny Hanintjo Sumitro, *Metologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988, hal. 35.

⁴⁰ Mudjia Raharjo, *Desain Penelitian Kualitatif dan Contoh Proses Penelitian Kualitatif*, Malang, Universitas Malang, 2010, hal. 35

menggunakan metode yuridis empiris, dengan demikian data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer.

Data Primer dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara akan dilakukan secara langsung kepada responden dan nara sumber untuk mengetahui cara proses pelaksanaan dan pendaftaran jual beli hak milik atas tanah warisan,

Data Primer digunakan sebagai data penunjang dan menjelaskan data sekunder apabila diperlukan. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari informan/responden penelitian, bisa berupa uraian lisan atau tulisan yang ditujukan oleh informan/responden⁴¹.

2. Data Sekunder

Data Sekunder dibidang hukum dipandang dari sudut mengikat dapat dibedakan menjadi :

a. Bahan Hukum Primer :

Data Bahan hukum utama yaitu peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dapat dijadikan dasar hukum.

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Perasada, 2006, hal.113

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat⁴², dan terdiri dari :

- a) Norma-norma kaidah dasar, yaitu pembukaan UUD 1945.
- b) Peraturan dasar yaitu batang tubuh UUD 1945, ketetapan-ketetapan MPR(S).
- c) *Yuris prudensi*, traktat, bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, misalnya KUHP (WvS) dan KUH Perdata (BW).
- d) Undang-Undang No. Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- e) Peraturan teknis lainnya seperti Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah
- f) Peraturan Pemerintah No.75 Tahun 2001 Tentang Perubahan Kedua Atas PP No.22 Tahun 1969 Tentang Pelaksanaan UU No.11 Tahun 1967.
- g) Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah,
- h) Bahan yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat.

b. Bahan Hukum Sekunder :

Data Bahan hukum yang memberikan kejelasan bahan hukum primer yang terdiri dari Rancangan Undang-Undang (RUU),

⁴² *Low cit*

Rancang Peraturan Pemerintahan (RPP), hasil penelitian (hukum) yang berhubungan dengan penelitian ini, buku-buku yang membahas tentang proses pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah warisan, tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah, berbagai makalah, karya ilmiah, artikel yang berkaitan dengan materi tesis.

- c. Bahan Hukum Tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia. Yang diperoleh melalui studi kepustakaan maksudnya untuk lebih menetapkan kebenaran data atau informasi yang diperoleh di tempat penelitian, sehingga kebenaran tulisan memiliki validitas yang tinggi antara data yang diperoleh dalam penelitian dengan bahan teoritis studi pustaka adalah merupakan suatu kegiatan analisa.

5. Metode Analisis Data.

Adapun spesifikasi atau jenis penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif, dengan pengertian bahwa data-data yang dihasilkan akan memberikan gambaran yang sesuai dengan studi dokumen untuk mengumpulkan data sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang terkait selanjutnya digunakan untuk kerangka teoritis pada penelitian lapangan hasil kenyataan yang ada.

G. Sistematika Penulisan

Guna mempermudah dalam mempelajari Tesis ini, di bawah ini dijelaskan secara singkat sistematika pembahasan dari Bab I sampai dengan Bab IV, yaitu sebagai berikut :

BAB I sebagai pendahuluan dalam Tesis ini dikemukakan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Berfikir/Kerangka Konseptual, Metode Penelitian Dan Sistematika Penulisan Tesis.

BAB II mengemukakan mengenai tinjauan pustaka yang terdiri dari kajian teoritis yang berguna untuk acuan melakukan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang terdiri dari Konsep dan Pengertian Jual Beli Hak Atas Tanah terdiri dari Istilah dan Pengertian Jual Beli Tanah, Obyek Transaksi Jual Beli Tanah, Prosedur Jual Beli Tanah, Tahap-Tahap Jual Beli Tanah, Pendaftaran Jual Beli Tanah, Pengertian Warisan terdiri dari Pengertian Pewarisan, Sistem Pewarisan, Prinsip Pewarisan Menurut KUH Perdata dan Hukum Islam, Tinjauan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB III menjelaskan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang merupakan inti dari tesis ini yang antara lain meliputi prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya, serta upaya

perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut.

BAB IV merupakan bab penutup. Berisi simpulan dan saran-saran.