

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Tanah merupakan sumber kehidupan bagi makhluk hidup baik manusia, hewan, atau tumbuh-tumbuhan. Dalam rangka pembangunan di Indonesia masa kini, peran lahan untuk memenuhi kebutuhan sangat meningkat, baik diperuntukkan sebagai tempat tinggal, kegiatan usaha dan lainnya. (Maria Avelina Abon, 2022, p. 65)

Manusia hidup dan tinggal di atas tanah dan memanfaatkan tanah untuk sumber kehidupan dengan menanam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan makanan. Mengingat begitu pentingnya tanah karena dapat menghasilkan sumber daya alam yang sangat bermanfaat bagi orang banyak maka perlu diatur oleh pemerintah. (Sutedi, 2018, p. 112)

Hukum keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan pelaksanaan Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa :

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

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah

meninggal pun masih tetap berhubungan dengan tanah. Pertanahan yaitu suatu kebijakan yang digariskan oleh pemerintah di dalam mengatur hubungan antara tanah dengan orang agar tercipta keamanan dan ketentraman dalam mengelola tanah tersebut sehingga tidak melampaui batas. Oleh karena itu betapa pentingnya untuk mendapatkan kekuatan hukum tentang pertanahan agar tidak terjadi masalah. Berdasarkan fungsinya tanah merupakan sarana pemersatu, ini dapat dilihat dari manfaatnya sebagai tempat tinggal bersama di wilayah tertentu, sehingga terlihat keterkaitan masyarakat dengan tanah di tempat mereka hidup. Pada fungsi tanah sebagai alat pemenuh kebutuhan hidup, ditunjukkan oleh tanah dari masyarakat dapat memenuhi kebutuhan hidup akan makanan, dan pemenuhan kebutuhan hidup lainnya tergantung kepada tanah, bahkan pada saat meninggal pun butuh tanah. (Febri Yuliani dan Dwi Anggun Chayani, 2014, p. 2)

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait dengan Peralihan hak milik atas tanah yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih dan dialihkan mempunyai pengertian bahwa keduanya merupakan peralihan Hak Milik atas tanah. Pengertian tentang kata beralih adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan

hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara lakilaki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Dalam kehidupan berkeluarga, perkara terkait dengan warisan sering menimbulkan permasalahan. Dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan perpecahan dan sengketa dalam keluarga, bahkan tidak jarang waris menjadi alasan orang untuk menghilangkan nyawa orang lain. Hal ini biasanya disebabkan karena persepsi bahwa waris sangat erat hubungannya dengan harta dan asumsi dari ahli warisnya dalam menerima harta dari

pewaris sebarangpun jumlahnya, sehingga hal tersebut menjadi pemicu perpecahan dalam keluarga. Pewarisan dapat diartikan sebagai suatu proses berpindahnya harta peninggalan dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan hanya terjadi bila mana ada kematian (dari pewaris). Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Civil Code/ Burgerlijke Wetboek*). (Kolkman, 2012, p. 147)

Hukum Waris di Indonesia merupakan hukum perdata yang bersifat pluralisme, artinya adalah bahwa hukum waris yang berada di Indonesia beranekaragam. Terdapat Hukum Waris Islam, Hukum Waris Perdata Barat (BW), dan Hukum Waris Adat. Hukum waris diatur dalam Buku II KUHP Perdata. Pasal yang mengatur tentang waris sebanyak 300 pasal, yang dimulai dari Pasal 830 KUH perdata sampai dengan Pasal 1130 KUH perdata Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian dari pewaris atau pemilik sah harta waris). (Kreutz, 2011, p. 1)

Mengenai masalah penguasaan dan kepemilikan tanah merupakan salah satu permasalahan pokok pembangunan nasional. Oleh karena itu usaha pemecahannya akan sangat menentukan berhasilnya mencapai tujuan penting. Akhir-akhir ini begitu banyak ditemukan Kasus atas sengketa pertanahan.

Pembagian warisan yang dianggap tidak sesuai dan tidak adil, dimana dalam hal ini salah satu pihak keluarga yang merasa tidak puas dengan bagian warisan yang diterimanya, sehingga mengajukan gugatan di pengadilan dengan harapan mendapatkan keadilan yang diharapkan. Meskipun pihak

keluarga tersebut menyadari bahwa penyelesaian secara kekeluargaan adalah jalan yang terbaik, namun apabila proses tersebut tidak dapat terwujud, maka hanya lewat jalur hukum yang dianggap memenuhi prinsip keadilan bagi para pihak yang bersengketa, karena keputusan yang adil dianggap memenuhi kepastian hukum bagi para pihak. (Irma Devita Purnamasari, 2014, p. 25)

Permasalahan sengketa tanah antar waris tersebut saat ini menjadi momok karena terpikirkan bahwa warisan tersebut dapat memberikan kesejahteraan bagi yang menerima warisan. Sehingga di Indonesia berita mengenai keretakan rumah tangga karena warisan.

Tingginya kasus sengketa tanah selama ini sebenarnya tidak terlepas dari lemahnya perlindungan Negara terhadap hak dan akses rakyat akan lahan dan sumber daya alam lain sebagai bagian dari hak ekonomi, sosial, dan budaya yang dijamin konstitusi. (Soerodjo, 2011, p. 148) Dengan adanya masalah tersebut pemerintah berkewajiban untuk mencari jalan keluar atas apa yang terjadi di masyarakat tersebut sehingga ada perlindungan hukum terhadap hak atas tanah ataupun orang yang mempunyai sertifikat asli dari tanah yang sengaja digunakan oleh pelaku mafia untuk melancarkan aksi kejahatannya tersebut. (Anitia Sofiana, 2017, p. 65)

Salah satu sengketa tanah yang terjadi ada pada keluarga suami istri yaitu Suranta dan Eneh Fatimah tidak memiliki anak, sehingga mengangkat dua orang anak bernama Popon Sumanah dan Aep Saepudin. Sekitar 26 Maret 1995 Ibu Eneh Patimah meninggal dunia, dan sekitar 16 Maret 1997 Bapak Suranta alias H Rosid Bin Asmari pun meninggal Dunia.

Dengan meninggalnya Ibu Eneh Patimah dan Bapak Suranta, keduanya meninggal objek waris berupa :

1. Bekas Rumah tinggal dan Toko “Pribumi” milik Alm Suranta alias H Rosid Bin Asmari yang sekarang digunakan oleh sebagian Ahli Waris Ibu Popon Sumanah dan Oseng Suwarsa yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di dekat Pasar Ciparay, di Kp Tawang Sari RT 01 RW 16 Desa Sarimahi Kec Ciparay Kab. Bandung;
2. Tanah Bojong/Lio yang merupakan sisa dari apa yang telah diserahkan melalui Akta Perdamaian pada tahun 1998 Kp Gunung Leutik RT 03 RW 08 Desa Sarimahi Kec Ciparay Kab. Bandung;
3. Tanah dan Bangunan yang terletak di Gang Ripah Cigereleng-Regol Kota Bandung; dan
4. Tanah yang berada di Desa Sukasari Kec Pameungpeuk Kab Bandung, berdasar SHM No 00259/1998.

Ternyata ada beberapa harta waris dari Alm Suranta alias H Rosid Bin Asmari, yang ternyata malah dikuasai dan dipindah tangan kan secara sepihak dan atau melalui pihak lain menjadi milik Almh Popon Sumanah dan bahkan dari beberapa harta tersebut telah dijual kepada pihak lain, hal ini sebagaimana tercantum dalam Gugatan Nomor 314/Pdt.G/2023/Pn Blb.

Dari kasus tersebut dapat dilihat bahwa Ibu Popon Sumanah sebagai anak angkat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerduta dengan menjual objek waris dari

Alm Suranta alias H Rosid Bin Asmari tanpa memperhatikan hak-hak dari Ahli Waris Kesamping.

Padahal yang menjadi ahli waris kesamping dari Ibu Eneh Patimah dan Bapak Suranta berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No 474.30/423/WRS/TAPEM dari Sekertariat Wilayah/Daerah Pemerintahan Kabupaten DATI II Bandung tertanggal 23 Agustus 1997 adalah :

1. Bambang Aripin Bin Adud;
2. Nandang Suhendar Bin Awa Subarna;
3. Odang Rachmat Bin Wahyu Winata;
4. Sumarna Bin Ateng;
5. Mamat Rahmatulloh Bin Entang Sulaeman;
6. Rudianto Bin Masdi;
7. Euis Priatmasih Binti Toto Wiradikanta;
8. Yusep Siswanto Bin Endin Ramli;
9. Aep Saepudin Bin Rapidi;
10. Tjutju Miharja;
11. Alit Suhendra;
12. Ade Kusnadi;

Jika dilihat dari kasus tersebut, pihak yang dirugikan tidak hanya pada pihak yang bersengketa tetapi juga dapat merugikan masyarakat lain. Negara telah menerbitkan dan membuat aturan terkait dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Jadi, penerapan peralihan hak atas tanah dimulai dengan adanya pewarisan secara turun temurun hingga terjadi perbuatan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah maupun dengan pewarisan. Namun dalam pasal tersebut tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai proses peralihan hak atas tanah dengan jelas sehingga menimbulkan kekaburan norma (*Vage Normen*).

Hal ini juga memiliki ketidaksesuaian dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Proses peralihan hak atas tanah tidak berjalan sesuai dengan aturan berlaku dan hal tersebut masih sering terjadi di masyarakat. Fakta-fakta yang terjadi selama ini bahwa ada banyak masyarakat yang belum bisa melakukan peralihan hak atas tanah sesuai dengan aturan yang berlaku. Buktinya sampai dengan saat ini, masih banyak dijumpai sengketa dalam hal peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk membuat skripsi dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM SENGKETA TANAH WARIS YANG TELAH TERJADI PERALIHAN HAK ATAS DASAR JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF HUKUM WARIS.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang, maka penulis menemukan tiga permasalahan, yaitu :

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi ahli waris dalam Perkara Nomor 314/Pdt.G/2023/Pn Blb karena adanya sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli ?
2. Bagaimana akibat hukum dari status tanah yang menjadi objek sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas tanah jual beli dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?
3. Bagaimana solusi dari sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas tanah jual beli ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan dalam identifikasi masalah, maka penulis bertujuan untuk :

1. Untuk mempelajari, memahami dan menganalisis perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli;
2. Untuk mempelajari, memahami dan menganalisis akibat hukum dari status tanah yang menjadi objek sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas tanah jual beli dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan

3. Untuk mempelajari, memahami dan menganalisis solusi dari sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas tanah jual beli.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Selain itu melalui penelitian ini diharapkan dapat membuka cakrawala dan pengetahuan mengenai penerapan hukum secara nyata sehingga untuk masa mendatang dapat tercipta situasi hukum yang lebih kondusif, khususnya mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris.

##### 2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, kegunaan penelitian ini diharapkan:

- a. Menambah wawasan dan kemampuan berpikir mengenai penerapan teori yang telah didapat dari mata kuliah yang telah diterima ke dalam penelitian yang sebenarnya;
- b. Memberikan informasi kepada pembaca mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris; dan
- c. Bagi instansi/pemerintah, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan yang berguna dalam memberikan pengawasan

terhadap perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris.

## E. Kerangka Pemikiran

*Grand theory* disusun berdasarkan permasalahan yang ada dalam latar belakang dan disesuaikan dengan perlindungan hukum, keadilan hukum, dan kemanfaatan hukum, dengan penjelasan sebagai berikut :

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Satjipto Rahardjo, menyatakan bahwa : (Rahardjo, 2014, p. 30)

“Perlindungan hukum merupakan elemen mendasar dalam hukum. Perlindungan berkaitan dengan upaya penegakan dan pemulihan hak-hak keperdataan subjek hukum tertentu, maka perlindungan hukum dapat dimaknai sebagai upaya untuk menegakkan dan/atau memulihkan hak-hak keperdataan subjek hukum tertentu.”

Hak merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Hubungan yang erat antara hak dan kewajiban adalah hak berpasangan dengan kewajiban, artinya apabila seseorang mempunyai hak, maka ia memiliki kewajiban kepada orang lain.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi individu atau kelompok dari tindakan yang melanggar hukum. Menurutnya, perlindungan hukum dapat dilakukan melalui beberapa cara, yakni : (Philipus M. Hadjon, 1987, p. 68)

- a. Pertama, melalui sistem hukum yang adil dan efektif. Sistem hukum harus mampu memberikan kepastian hukum kepada semua orang

- dan menjamin perlindungan hak-hak individu. Ini berarti hukum harus ditegakkan secara adil, obyektif, dan transparan;
- b. Kedua, perlindungan hukum juga melibatkan pengakuan hak-hak dasar individu. Setiap orang memiliki hak dasar, seperti hak atas kehidupan, hak untuk tidak disiksa, hak atas kebebasan beragama, dan lain sebagainya. Hak-hak ini harus diakui dan dihormati oleh negara dan pihak-pihak lainnya. Jika hak-hak ini dilanggar, individu harus memiliki akses ke sistem hukum untuk mendapatkan keadilan;
  - c. Ketiga, Philipus M. Hadjon juga menekankan pentingnya pendidikan hukum. Dia percaya bahwa masyarakat yang memiliki pengetahuan tentang hukum akan lebih mampu melindungi diri mereka sendiri. Oleh karena itu, pendidikan hukum harus diperluas dan diintegrasikan ke dalam sistem pendidikan nasional; dan
  - d. Selain itu, Philipus M. Hadjon juga menggarisbawahi pentingnya kemandirian sistem peradilan. Sistem peradilan harus bebas dari intervensi politik atau kepentingan lainnya yang dapat mempengaruhi keadilan. Hakim harus dapat memberikan putusan tanpa takut atau tekanan untuk melindungi hak-hak individu.

## 2. Kemanfaatan Hukum

Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidakny suatu hukum bergantung

kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyak-banyaknya bagi masyarakat. Berikut adalah teori kemanfaatan hukum menurut para ahli, yakni sebagai berikut : (Ansori, 2015, p. 86)

a. Jeremy Bentham (1748-1832)

Bentham membangun sebuah teori hukum komprehensif di atas landasan yang sudah diletakkan, tentang asas manfaat. Bentham merupakan tokoh radikal dan pejuang yang gigih untuk hukum yang dikodifikasikan, dan untuk merombak hukum yang baginya merupakan sesuatu yang kacau. Ia merupakan pencetus sekaligus pemimpin aliran kemanfaatan. Menurutny hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Bentham menyebutkan bahwa *“The aim of law is The Greatest Happiness for the greatest number”* Dengan kata-kata Bentham sendiri, inti filsafat disimpulkan sebagai berikut :

“Alam telah menempatkan manusia di bawah kekuasaan, kesenangan dan kesusahan. Karena kesenangan dan kesusahan itu kita mempunyai gagasan-gagasan, semua pendapat dan semua ketentuan dalam hidup kita dipengaruhi. Siapa yang berniat untuk membebaskan diri dari kekuasaan ini, tidak mengetahui apa yang ia katakan. Tujuannya hanya untuk mencari kesenangan dan menghindari kesusahan perasaan-perasaan yang selalu ada dan tak tertahankan ini seharusnya menjadi pokok studi para moralis dan pembuat undang-undang. Prinsip kegunaan menempatkan tiap sesuatu di bawah kekuasaan dua hal ini.”

b. John Stuar Mill (1806-1873)

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuar Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia. Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, sebaliknya suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. Lebih lanjut, Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati. Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua

persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.

### 3. Keadilan Hukum

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. dapat disimpulkan bahwa pengertian keadilan adalah semua hal yang berkenan dengan sikap dan tindakan dalam hubungan antar manusia, keadilan berisi sebuah tuntutan agar orang memperlakukan sesamanya sesuai dengan hak dan kewajibannya, memperlakukan dengan tidak pandang bulu atau pilih kasih melainkan, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya. Berikut adalah teori keadilan hukum menurut para ahli : (Fernando, 2014, p. 57)

#### a. Teori Aristoteles

Beliau adalah seorang filsuf pertama kali yang merumuskan arti keadilan. Ia mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya atau (*fiat justitia berreat mundus*). Selanjutnya dia membagi keadilan dibagi menjadi dua bentuk yaitu :

- 1) Keadilan distributif adalah keadilan yang ditentukan oleh pembuat undang-undang, distribusinya memuat jasa, hak, dan kebaikan bagi anggota-anggota masyarakat menurut prinsip kesamaan proporsional; dan

2) Keadilan korektif adalah keadilan yang menjamin, mengawasi dan memelihara distribusi ini melawan serangan-serangan illegal.

b. Teori Ustinian

Yang menyatakan bahwa keadilan adalah kebijakan yang memberikan hasil, bahwa setiap orang mendapat apa yang merupakan bagiannya.

c. Teori Herbet Spenser

Yang menyatakan setiap orang bebas untuk menentukan apa yang dilakukannya, asal ia tidak melanggar kebebasan yang sama dari orang lain.

d. Teori Hans Kelsen

Menurutnya keadilan tentu saja digunakan dalam hukum, dari segi kecocokan dengan undang-undang. Ia menganggap sesuatu yang adil hanya mengungkapkan nilai kecocokan relatif dengan sebuah norma adil hanya kata lain dari benar.

Teori perlindungan, keadilan, kemanfaatan dan perlindungan hukum merupakan teori yang mendasari pemberlakuan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi negara dan Pancasila sebagai ideologi negara di Indonesia yang menjadi *middle theory* dalam skripsi ini yang merupakan suatu teori yang berada pada level mezo/menengah dimana fokus kajiannya makro dan mikro.

Negara Republik Indonesia yang merupakan negara hukum seperti dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa :

“Negara Indonesia adalah Negara hukum.”

Pasal tersebut menegaskan bahwa Negara memberikan suatu alat untuk melindungi warga negara Indonesia dalam bentuk apapun, baik itu bentuk pengamanan kehidupan, perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia, dan lain lain.

Negara hukum adalah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi tercapainya kebahagiaan hidup untuk warga negara dan keadilan perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar menjadi warganegara yang baik. (Wawan, 2015, p. 28)

Peraturan yang sebenarnya ialah peraturan yang mencerminkan keadilan bagi pergaulan antar warga negaranya. maka menurutnya yang memerintah negara bukanlah manusia melainkan pikiran yang adil. Hukum sebagai gejala sosial mengandung berbagai aspek, faset, ciri, dimensi ruang dan waktu serta tatanan abstraksi yang majemuk.

Begitu pula disebutkan dalam dalam Pembukaan Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat yang menyatakan bahwa :

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut

melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/ Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto menyatakan pendapatnya mengenai makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat tersebut, yaitu pembukaan alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular. (H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto, 2008, p. 81)

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*). Sebagai negara hukum, maka Negara Indonesia selalu menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan serta wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.

Tujuan Negara Indonesia menurut Kaelan, maka salah satu dari tujuannya yaitu mengenai “Melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah

darah Indonesia”, maka salah satu tugas dari instrumen hukum adalah untuk melindungi warga Indonesia dari ancaman apapun salah satunya adalah dalam bidang perekonomian yang merupakan salah satu hal yang menjadi pokok dalam kehidupan manusia. (Kaelan, 2003, p. 62)

*Applied theory* dalam kerangka pemikiran ini merupakan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. (Utami, 2017, p. 91)

Pasal 832 KUHPperdata yang menyatakan bahwa :

“Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama.”

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

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

Oleh karena itu seluruh ahli waris dapat menjual harta warisan dengan adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris). Harta warisan pada dasarnya telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris, yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas harta warisan ini dikenal dengan *Legitieme Portie* (sebagian-bagian mutlak). Pasal 913 KUHPerdata *Legitieme Portie* ialah bagian dari harta warisan yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus (baik ke atas maupun ke bawah) menurut undang-undang, dan terhadap bagian ini si pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah maupun wasiat.

Dalam hal perjanjian jual beli tanah beserta bangunan di atasnya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 di dalam daerah kerjanya. Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli juga diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yaitu berpalingnya hak atas tanah dari pemilik hak yang sebelumnya kepada pemilik hak yang baru. Terdapat dua cara untuk mengalihkan hak atas tanah, yakni beralih dan dialihkan. Beralih berarti perpindahan hak atas tanah tanpa ada campur tangan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, tindakan hukum yang dimaksud seperti perpindahan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan adalah perpindahan hak atas tanah dengan adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contoh tindakan hukum tersebut adalah melalui jual beli.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode deskriptif analitis untuk menuliskan fakta dan memperoleh gambaran menyeluruh mengenai peraturan perundang-undangan dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam praktik pelaksanaannya yang menyangkut permasalahan yang diteliti. (Soemitro, 1985, hlm. 97)

Selanjutnya peneliti akan membahas mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif. Menurut Ronny Hanitijo berpendapat bahwa :  
(Soemitro, 1985, hlm. 106)

“Metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan / teori / konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.”

Peneliti dalam hal ini melakukan kajian terhadap Hukum Perdata Nasional yang berlaku dengan menganalisa norma – norma serta peraturan perundang – undangan yang berlaku dan berkaitan dengan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris.

## 3. Tahap Penelitian

Adapun tahap penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

### a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data yang bersifat teoritis, dengan mempelajari sumber - sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam skripsi ini. Penelitian kepustakaan ini disebut data sekunder, yang terdiri dari :

- 1) Bahan-bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya:
  - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen ke IV Tahun 1945;
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - c) Kompilasi Hukum Islam;
  - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan-bahan hukum sekunder yaitu bahan yang menjelaskan bahan hukum primer berupa hasil penelitian dalam bentuk buku-buku yang ditulis oleh para ahli, artikel, karya ilmiah maupun pendapat para pakar hukum.
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan lain yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan yang menjelaskan serta memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus dan bibliografi.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan dilakukan guna menunjang data sekunder dengan mengadakan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris

dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Salah satu penunjang peneliti dalam penelitian ini adalah dengan cara pengumpulan data. Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut :

##### a. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan buku - buku maupun dokumen tertulis yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris yang selanjutnya dilakukan proses klasifikasi dengan cara mengolah dan memilih data yang telah dikumpulkan ke dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan penyusunan secara teratur dan sistematis.

##### b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan dengan wawancara tidak terarah atau bebas terpimpin yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan- pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan dan metode tanya jawab yang disesuaikan dengan situasi ketika studi lapangan.

#### 5. Alat Pengumpulan Data

##### a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan didapatkan dengan mempelajari materi-materi bacaan yang berupa literatur, catatan perundang-undangan yang berlaku dan bahan lain dalam penelitian ini.

b. Data Lapangan

Data lapangan didapatkan melalui kasus posisi, tabel, dan tanya jawab kepada instansi terkait yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris. Wawancara yang dilakukan terhadap narasumber, tentunya merupakan wawancara yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dengan mempersiapkan serangkaian pertanyaan mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris dalam sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam perspektif hukum waris sebagai bahan penelitian hukum. Wawancara akan digunakan melalui pengiriman *email* kepada instansi dan alat penunjang lainnya disesuaikan dengan situasi ketika pengumpulan data lapangan terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

6. Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis kualitatif yaitu dengan cara menyusunnya secara sistematis, menghubungkan satu sama lain terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan yang lain, memperhatikan hirarki perundang-undangan dan menjamin kepastian

hukumnya. Dalam arti bahwa melakukan analisis terhadap data yang diperoleh dengan menekankan pada tinjauan normatif terhadap objek penelitian dan peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif.

#### 7. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk penelitian hukum ini berlokasi di tempat yang mempunyai korelasi dengan masalah yang dikaji oleh peneliti, adapun lokasi penelitian yaitu :

##### a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan.

Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung; dan

2) Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Fakultas Hukum Universitas Padjajaran.

Jl. Dipatiukur No. 35 Bandung.

##### b. Instansi yang berhubungan dengan pokok bahasan terkait

1) Kantor Agraria dan Pertanahan (ATR / BPN) Kota Bandung.

Jl. Soekarno-Hatta No.586, Sekejati, Kec. Buahbatu, Kota Bandung, Jawa Barat 40286.