

**JUAL BELI HARTA WARISAN SEBELUM DILAKUKAN
PEMBAGIAN WARIS DI DESA KLIDANG LOR
KECAMATAN BATANG KABUPATEN BATANG**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana



ASAL BUKU INI : Penulis
PENERBIT/HARGA : _____
TGL. PENERIMAAN : 07-2-2017
NO. KLASIFIKASI : SKHRI 17-017 DHO-J
NO. INDUK : 1711 017

Oleh :

MUCH DHORUN
NIM: 2011311013

**PROGRAM STUDI HUKUM KELUARGA ISLAM
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN
2016**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **MUCH DHORUN**

NIM : **2011 311 013**

Judul Skripsi : **JUAL BELI HARTA WARISAN SEBELUM
DILAKUKAN PEMBAGIAN WARIS DI
DESA KLIDANG LOR KECAMATAN
BATANG KABUPATEN BATANG**

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya penulis sendiri, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya. Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka penulis bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 31 Oktober 2016

Menyatakan,



MUCH DHORUN
NIM. 2011311013

NOTA PEMBIMBING

Dr. Akhmad Jalaludin, M.A.

Perumahan Griya Sejahtera, B 21, Tirto Pekalongan

Lamp : 2 (dua) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi Sdr. Much Dhorun

Kepada Yth.
Ketua STAIN Pekalongan
c.q. Ketua Jurusan Syari'ah
di
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi saudara:

Nama : **MUCH DHORUN**

NIM : **2011 311 013**

Prodi : Hukum Keluarga

Judul : JUAL BELI HARTA WARISAN SEBELUM
DILAKUKAN PEMBAGIAN WARIS DI DESA
KLIDANG LOR KECAMATAN BATANG
KABUPATEN BATANG

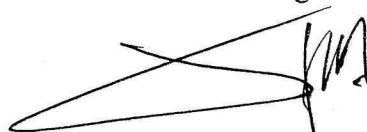
dengan ini mohon agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasahkan.

Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pekalongan ~~31. Oktober~~ 2016

Pembimbing



Dr. Akhmad Jalaludin, M.A.

NIP. 19710622 200002 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN**

Jl. Kusumabangsa No. 09 Telp (0285) 412575 – Faks. (0285) 423418
Email: stain_pkl@telkom.net – stain_pkl@hotmail.com Pekalongan

PENGESAHAN

Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan
mengesahkan skripsi saudara :

Nama : MUCH DHORUN
NIM : 2011 311 013
Judul Skripsi : JUAL BELI HARTA WARISAN SEBELUM
DILAKUKAN PEMBAGIAN WARIS DI DESA
KLIDANG LOR KECAMATAN BATANG
KABUPATEN BATANG

telah diujikan pada hari Kamis tanggal 03 November 2016 dan dinyatakan
LULUS serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana.

Dewan Penguji

Penguji I

Penguji II

Dr. H. M. Hasan Bisryi, M. Ag.
NIP.197311011042000031002

Mohammad Eateh, M. Ag
NIP.197309032003121001

Pekalongan, November 2016

Disahkan oleh

Ketua,



Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M. Ag.
NIP.197101151998031005

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pedoman transliterasi yang digunakan dalam buku ini adalah hasil Putusan bersama Menteri Agama Republik Indonesia No.168 tahun 1987 dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia No. 0543b/U/1987. Secara garis besar pedoman translitrasi tersebut adalah sebagai berikut:

A. Huruf Konsonan

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|------------|------|-------------------|---------------------------|
| ا | Alif | Tidakdilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba' | B | be |
| ت | Ta' | T | te |
| ث | Ša' | Ts | te dan es |
| ج | Jim | J | je |
| ح | Ĥa' | h | ha |
| خ | Kha' | Kh | ka dan ha |
| د | Dal | D | de |
| ذ | Žal | Dz | De dan zet |
| ر | Ra' | R | er |
| ز | Zai | Z | zet |
| س | Sin | S | es |
| ش | Syin | Sy | es dan ye |
| ص | Šad | Sh | sh |
| ض | Đad | đ | d (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa | Ṭ | t (dengan titik di bawah) |
| ظ | Ža | dz | de dan zet |
| ع | 'Ain | ' | Koma terbalik di atas |
| غ | Gain | Gh | Ge dan ha |
| ف | Fa | F | ef |
| ق | Qaf | Q | qi |
| ك | Kaf | K | ka |

| | | | |
|---|--------|----------|----------|
| ل | Lam | L | el |
| م | Mim | M | em |
| ن | Nun | N | en |
| و | Waw | W | we |
| ه | Ha' | H | ha |
| ء | Hamzah | ' | Apostrof |
| ي | Ya' | Y | ye |

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

| | | |
|-----------|---------|------------------------|
| متفق عليه | Ditulis | <i>Muttafaq 'alaih</i> |
| عدة | Ditulis | <i>'iddah</i> |

C. Vokal Pendek

Fathah ditulis *a*, kasrah ditulis *i*, dan dammah ditulis *u*.

D. Vokal Rangkap

| | | | |
|---|--------------------------------|---------|-----------------|
| 1 | Fathah dan ya' sukun بينكم | ditulis | <i>Bainakum</i> |
| 2 | Fathah dan wawu sukun فوقكم | ditulis | <i>Fauqakum</i> |

PERSEMBAHAN

Untuk Ibu ter-baik sepanjang massa, yang selalu perhatian,
penyayang, pekerja keras, disiplin, memotivasi & berwibawa, serta
Bapak juga ter-baik sepanjang massa; yang selalu pekerja keras,
ulet, disiplin & berwibawa. Semoga sehat selalu Ibu dan Bapak,

Untuk yang tak pernah padam kobarnya (pandawa jantan); Bunaya,
Erpan, Sholeh, Zend, Ubaid, Dedik dan Irul,
petikan semangat & doa kalian menyudut ke lubang hati,
terima kasih kawan

Untuk calon Istri yang selalu memberi penyemangat dalam hidupku,
selalu bersyukur dan mempunyai tanggung jawab yang tinggi

Sedulur HKI; Pak Kurdi, Pak Slamet, Pak Cahyo, Pak Tonie, Pak
Teguh, Pak Samsu, Pak Zayim, Buk Ro`asieh (al marhumah), Pindi (Fai
Hung), Rizqhon,..

.. Bolo ngopi, bolo kampung, diskusi, nongkrong & belajar.
Matursuwun, semua rasa disetiap jengkal sudah kita lalui, dan kini
tinggal sebuah cerita - moga sukses dariku kawan

— Dhorun.

MOTTO

Kesalahan adalah milik orang yang berbuat dan orang yang tidak pernah bersalah adalah orang yang tidak pernah berbuat dan sebaik-baiknya orang yang berbuat adalah orang yang berani bertanggung jawab

ABSTRAK

Judul : Jual Beli Harta Warisan Sebelum Dilakukan Pembagian Waris di
Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang
Penulis : Much Dhorun (2011311013)
Pembimbing : Dr. Akhmad Jalaludin. M.Ag.

Di Indonesia dalam pelaksanaan jual beli tanah didasarkan pada hukum Adat, hal ini terdapat pada pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria seperti dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal ini adalah PPAT, namun di masyarakat masih terdapat praktik jual beli harta warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut. Masalah yang diangkat dalam skripsi ini adalah bagaimana praktek jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kec. Batang Kab. Batang dan bagaimana tinjauan hukum positifnya.

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan praktek jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor serta untuk mengetahui bagaimana jual beli harta warisan itu menurut Hukum Positif.

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*). Metode pengumpulan data yang digunakan wawancara, dan dokumentasi. Dalam analisis data, penulis menggunakan pendekatan normatif.

Hasil penelitian ini memberikan kesimpulan, bahwa keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan/tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah pada kasus yang dilakukan oleh masyarakat Desa Klidang Lor sah menurut Hukum Adat, karena sudah terpenuhinya syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Sedangkan menurut Hukum Positif tidak sah karena dalam memperoleh pemindahan hak atas tanah atau peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidak dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, yang merupakan syarat formil dalam peralihan jual beli hak atas tanah dan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

Kata Kunci : Jual Beli Harta Warisan, Desa Klidang Lor, Pendekatan Normatif

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Assalumu'alaikum Wr.wb

Segala puji bagi Allah SWT, yang telah menganugerakan kenikmatan dan yang memberikan petunjuk kepada semua hamba-Nya menuju kebaikan dan jalan yang benar. Salawat dan salam semoga tetap tercurah bagi nabi Muhammad SAW dan keluarga beserta pengikutnya sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi berjudul “ JUAL BELI HARTA WARISAN SEBELUM DILAKUKAN PEMBAGIAN WARIS DI DESA KLIDANG LOR KECAMATAN BATANG KABUPATEN BATANG”

Di dalam penyusun skripsi ini tidak lepas dari suka duka, namun kesulitan yang datang dari dalam maupun luar tidak dapat membendung tekad untuk menyelesaikannya , sebagai salah satu syarat yang diwajibkan dalam memenuhi sidang sarjana pada Jurusan Syari'ah dan Ekonomi Islam Progam Studi Hukum Keluarga Islam di STAIN Pekalongan

Penulis menyadari dengan segala keterbatasan pengetahuan, pengalaman dan kemampuan tidak mungkin mengabaikan banyak pribadi yang membantu secara langsung atau tidak, baik dari segi moril maupun materi. Untuk itu dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada Ibu dan Bapak atas senyum, pelukan dan genggaman semangatnya. Untuk peluh, tangis agar penulis memiliki ilmu sebagai bekal hidup.
2. Dr. Ade Dedi Rohayana, M. Ag. selaku Ketua STAIN Pekalongan

3. Drs. Surur M. Ag. selaku Ketua Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Pekalongan
4. Dr. Ahmad Jalaludin, M. Ag. Sebagai Ketua Tim Pengelola Prodi - Hukum Keluarga Islam STAIN Pekalongan
5. Dr. Ali Trigiyatno, M. Ag. selaku Wali Studi Penulis. Terimakasih atas Ilmu yang langka penulis dapatkan dari guru lain
6. Dr. Akhmad Jalaludin, M. Ag. selaku Pembimbing Skripsi Penulis. Terima kasih atas bimbingan, dukungan dan arahan yang diberikan kepada penulis
7. Teman-teman seperjuangan Prodi Hukum Keluarga Islam angkatan 2011 yang menjadi keluarga, motivator dan guru yang tanpa jasa
8. Teman-teman KKN angk. XXXIX – Watugajah yang selalu kompak mengabdikan untuk masyarakat

Besar harapan penulis semoga segala perhatian, dan bantuan yang telah diberikan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini mendapat pahala dari Allah SWT. Amin. Akhir kata penulis berharap semoga apa yang terkandung dalam skripsi ini dapat bermanfaat, khususnya bagi penulis umumnya bagi semua pihak yang terkait

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pekalongan, 31 Oktober 2016

Penulis,



MUCH DHORUN
NIM.2011311013

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| SURAT PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| NOTA PEMBIBING | iii |
| PENGESAHAN..... | iv |
| PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN | v |
| PERSEMBAHAN | vii |
| MOTTO | viii |
| ABSTRAK | ix |
| KATA PENGANTAR..... | x |
| DAFTAR ISI | xii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan Penelitian | 7 |
| D. Kegunaan Penelitian..... | 8 |
| E. Telaah Pustaka..... | 9 |
| F. Kerangka Teori..... | 11 |
| G. Metode Penelitian..... | 14 |
| H. Sistematika Pembahasan | 17 |

BAB II KAJIAN UMUM TENTANG JUAL BELI HARTA WARISAN

| | |
|---|----|
| A. Konsep Hukum Kewarisan Menurut Hukum Islam | 19 |
| 1. Pengertian Hukum Kewarisan Islam | 19 |
| 2. Rukun Waris | 20 |
| 3. Syarat Waris..... | 20 |
| 4. Pengguguran Hak Waris | 22 |
| B. Konsep Hukum Kewarisan Menurut Hukum Positif | 24 |
| 1. Pengertian Hukum Waris | 24 |

| | |
|--|----|
| 2. Penghalang Kewarisan | 25 |
| 3. Penggolongan Ahli Waris | 27 |
| C. Jual Beli Harta Warisan Menurut Hukum Positif | 27 |
| 1. Pengertian Jual Beli | 27 |
| 2. Subyek Hukum | 28 |
| 3. Obyek Hukum | 30 |
| 4. Syarat- Syarat Jual Beli Hak Atas tanah | 34 |
| a). Syarat Materiil | 34 |
| b). Syarat Formil | 38 |
| D. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Bersertifikat | 40 |
| 1. Tahapan Pembuatan dan Penandatanganan Akta Jual Beli | 45 |
| 2. Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah | 47 |
| E. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertifikat ... | 49 |
| 1. Tahap Persiapan Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat..... | 49 |
| 2. Tahap Penandatanganan Akta Jual Beli | 50 |
| F. Sifat-sifat dan Cara Penyerahan Objek Jual Beli | 53 |

BAB III OBJEK PENELITIAN DAN PRAKTEK JUAL BELI HARTA

WARISAN SEBELUM DILAKUKAN PEMBAGIAN WARIS

| | |
|--|----|
| A. Gambaran Umum Desa Klidang Lor..... | 59 |
| 1. Sejarah Desa..... | 59 |
| 2. Letak Geografis Desa..... | 60 |
| 3. Kondisi Umum Desa..... | 61 |
| 4. Kondisi Ekonomi..... | 62 |
| 5. Kondisi Sosial..... | 63 |
| 6. Kondisi Keagamaan..... | 64 |

| | |
|--|----|
| B. Praktek Jual Beli Harta Warisan Sebelum Dilakukan Pembagian Waris di Desa Klidang Lor | 65 |
|--|----|

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

| | |
|--|----|
| Analisis Hukum Positif Terhadap Praktek Jual Beli Harta Warisan Sebelum Dilakukan Pembagian Waris | 70 |
| 1. Jual Beli Harta Warisan di Desa Klidang Lor Sah Menurut Pasal 5 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria | 76 |
| 2. Jual Beli Harta Warisan di Desa Klidang Lor Tidak Sah Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 | 79 |

BAB V PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 83 |
| B. Saran..... | 84 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dari seluruh hukum yang telah ada dan berlaku dewasa ini disamping hukum perkawinan, hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum keluarga yang sangat penting, hal ini disebabkan hukum kewarisan itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia. Setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang lazim disebut meninggal dunia, apabila ada suatu peristiwa hukum yaitu meninggalnya seseorang, sekaligus menimbulkan akibat hukum. Diantaranya adalah tentang bagaimana harta peninggalannya harus diperlakukan, dan kepada siapa saja harta itu dipindahkan serta bagaimana cara-caranya.¹

Harta peninggalan tersebut sangat rawan terjadi sengketa utamanya bagi ahli waris, dan agar harta tersebut dapat dibagikan secara adil menurut hukum Allah SWT, dengan demikian maka sudah tidak ada lagi pihak yang merasa terdzalimi atau mengambil hak orang lain dengan cara yang batil, sebagaimana firman Allah SWT :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

¹ . Mukhtar Yahya Dan Fatchurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Islami*, (Bandung: Al Ma'arif,1993) hlm.28.

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ وَمَنْ يَفْعَلْ ذَلِكَ عُدْوَانًا وَظُلْمًا فَسَوْفَ نُصَلِّيهِ نَارًا وَكَانَ

ذَلِكَ عَلَى اللَّهِ يَسِيرًا ﴿٣٠﴾

Artinya :Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. Dan barang siapa berbuat demikian dengan melanggar hak dan aniaya, maka Kami kelak akan memasukkannya ke dalam neraka. Yang demikian itu adalah mudah bagi Allah. Qs. An-nisa 29-30.²

Bagaimana wajibnya membagi harta warisan kepada ahli waris, pembagian tersebut merupakan kewajiban bagi ahli waris yang bersangkutan, agar ahli waris yang lain dapat memiliki dan menguasai harta bagianya masing-masing tanpa adanya halangan dari pihak lain.³

Dalam kompilasi hukum Islam pasal 175 bagian d, ditegaskan kewajiban bahwa pewaris kepada ahli waris adalah membagi harta warisan diantara ahli waris yang berhak.⁴

Pembagian harta warisan atau harta pusaka telah diatur sedemikian rinci oleh Al-Qur'an dalam surat An-Nisa ayat 11

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَّاتِ ۚ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ
أَنْتَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۚ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ
وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُن لَهُ وَلَدٌ

². Mushaf al-Azhar. Tth. *Al-Qur'an dan Terjemah*. (Bandung: Jabil. Tth), hlm 79

³. <http://media.isnet.org/islam/Waris/index.html> diakses tanggal 4 februari 2016

⁴. Team Media, *Amandemen UU Peradilan Agama RI No. 3 Tahun 2006 Undang-undang Peradilan agama No. 7 Tahun 1989 dan KHI*, Media Center Th, Hal 174

وَوَرِثَهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِنْ كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ
 وَصِيَّةِ يُوَصِّى بِهَا أَوْ دَيْنٍ ؕ أَبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا
 فَرِيضَةٌ مِنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ﴿١١﴾

Artinya : Allah mensyari'atkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu : bahagian seorang anak lelaki sama dengan bagahian dua orang anak perempuan dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja, maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana. (QS. An-Nisa ayat 11).⁵

Ayat tersebut mengatur hukum kewarisan dengan jelas dan terperinci, hal ini dapat di mengerti sebab masalah kewarisan pasti dialami setiap orang. Di masa jahiliyah kematian seseorang anggota keluarga selalu membawa mala petaka bagi hubungan keluarga bahkan ada yang sampai saling membunuh disebabkan perebutan harta warisan, setelah Islam datang dibuatlah aturan secara rapi apa yang disebut harta

⁵ . Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta : Pustaka Amani, 2005).hlm.116.

peninggalan dan siapa saja yang berhak menerima pembagiannya, oleh karena harta warisan sering menyulut perkelahian di kalangan keluarga.⁶

Kematian seseorang menyebabkan harta miliknya berpindah kepada ahli warisnya melalui pewarisan, dimana seorang yang terdaftar namanya dalam alat bukti hak meninggal dunia, maka saat itu tentunya timbul pewarisan atas harta peninggalan pewaris, dengan kata lain, sejak saat itu maka para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam hukum Agraria, data tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada objek pendaftaran tanah yang telah didaftar, pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan pada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru, pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan tersaji dalam buku tanah merupakan keadaan yang mutakhir. Untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya, maka ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan tersebut wajib

⁶ . Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Prespektif Islam, Adat, Dan BW* (Bandung: PT Refika Aditama, 2007). hlm.13.

mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah dimaksud kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota.⁷

Pada tanah yang belum bersertifikat untuk melakukan pelepasan haknya maka harus diketahui dengan pasti bahwa hak seseorang atau badan hukum benar-benar melekat atas suatu bidang tanah yang harus dilengkapi dengan surat keterangan dari Kepala Desa /Kelurahan yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Camat disertai surat PBB dimana tergambar dengan jelas bahwa tanah itu dimiliki oleh yang berhak, tanah yang dikenakan PBB sehingga tercatat dalam Letter C setelah berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 oleh pemerintah dan masyarakat tanah itu dihormati, diakui sebagai hak milik seseorang sesuai dengan hukum adat setempat, namun sejak terbitnya PP Nomor 24 Tahun 1997 maka semua yang menyangkut tentang tanah harus dilegalisasi atau dibuktikan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT, sesuai dengan pasal 37 Ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997.⁸

Dari uraian diatas, seringkali praktik dalam masyarakat berbeda dengan apa yang telah diatur oleh pemerintah atau dalam hukum positif, tepatnya di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang, di Desa tersebut terjadi praktik Jual Beli Harta Warisan Sebelum Dilakukan Pembagian Waris.

⁷ . Boedi Harsono , *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2007) hal. 57

⁸ . <http://www.hukumonline.com> di akses tanggal 19 oktober 2015

Seperti contoh yang dilakukan oleh Daryoso, menurutnya Alm Sanyoto meninggal dunia 15 tahun yang lalu meninggalkan harta warisan sebidang tanah seluas kurang lebih 190 M² dan mempunyai ahli waris 2 yaitu Daryoso dan Hasan kemudian harta warisan di jual dan di beli sama Hasan proses jual beli hanya saling percaya tidak ada saksi, kwitansi, apalagi ke PPAT, dalam artian tanah itu *dijujuli*.⁹

Kemudian yang dilakukan oleh Wastari, menurutnya alm Rasulda mempunyai ahli waris empat yaitu Wastari, Asmorowati (ponakan), H. Mainar (ponakan), Rachatun (ponakan) dan meninggalkan harta benda berupa tanah seluas kurang lebih 960 M², dan kemudian dari alm meninggal dunia harta tersebut di kuasi oleh Wastari hingga menjual dengan cara menggunakan selemba kwitansi, dijual kepada salah satu ahli waris/sanak saudara sendiri.¹⁰

Sehingga praktik seperti itu menimbulkan permasalahan didalam sebuah keluarga seharusnya harta warisan terlebih dahulu dibagikan kepada ahli waris yang berhak menerimanya, baru masing-masing boleh mempergunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk keperluan sendiri.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis tertarik untuk mengetahuinya lebih mendalam, untuk dijadikan bahan tulisan berbentuk

⁹. Wawancara langsung dengan Daryoso di rumah kediamannya Desa Klidang Lor tanggal 03 feb 2016.

¹⁰. Wawancara langsung dengan Wastari di rumah kediamannya Desa Klidang Lor tanggal 05 feb 2016.

skripsi dengan judul **“Jual Beli Harta Warisan Sebelum Dilakukan Pembagian Waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang”**

B. Rumusan Masalah

Latar belakang di atas menjadi dasar dalam merumuskan masalah yang akan diteliti. Rumusan masalah dalam penelitian ini fokus dan terbatas pada permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek jual beli tanah warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang?
2. Bagaimana tinjauan hukum positif terhadap praktek jual beli tanah warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dimaksudkan untuk memberikan arah yang tepat dalam proses dan pelaksanaan penelitian, agar penelitian tersebut berjalan sesuai dengan apa yang hendak dicapai. Tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktek jual beli tanah warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang.

2. Untuk mengetahui tinjauan hukum positif terhadap jual beli tanah warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritik maupun praktis:

1. Kegunaan teoritik

- a. Diharapkan dari penelitian atau studi ini dapat memperkaya kajian tentang hukum jual beli yang didalamnya menyangkut hak kewarisan menurut hukum positif
- b. Digunakan sebagai tambahan wacana dibidang hukum positif jual beli yang ada hak warisnya

2. Kegunaan praktis:

- a. Diharapkan dapat dijadikan sebagai metode atau cara atau bahan rujukan oleh para ahli waris dalam masalah pembagian harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dan juga semoga bisa dijadikan sebagai bahan rujukan oleh para ulama yang mengatur tentang pembagian harta warisan dan juga semoga lebih dikembangkan lagi tentang jual beli yang ada hak kewarisan agar tidak ada konflik setelah ditinggalkan oleh pewaris di keluarga yang ditinggalkan

E. Telaah Pustaka

Tujuan utama dari telaah (tinjauan) pustaka ini adalah untuk melihat apa saja yang pernah dilakukan sehubungan dengan masalah yang diteliti. Selain menghindarkan diri dari duplikasi penelitian, tinjauan pustaka juga dapat menghasilkan pengertian yang lebih jauh tentang permasalahan yang diteliti. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan di Desa Klidang lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang, dimana objek dari penelitian ini adalah tentang jual beli harta warisan sebelum di lakukan pembagian waris dan difokuskan pada permasalahan praktik dan tinjauan hukum positif.

Untuk itu selain dari data hasil wawancara yang diperoleh, juga dari buku-buku yang berkaitan dengan masalah waris. Adapun dalam bentuk karya tulis dalam bentuk skripsi di antaranya adalah:

Juhadi dalam skripsinya yang berjudul "*Penyelesaian Harta waris Masyarakat Indramayu Ditinjau Menurut Hukum Islam*", skripsi ini menjelaskan pada mulanya praktik penyelesaian perkara waris masyarakat Indramyu sebagian dilakukan pada ulama atau kyai. Dalam perkembangannya dengan meningkatnya pendidikan dan pengetahuan masyarakat terhadap hukum mereka cenderung memilih penyelesaian di Pengadilan Agama.¹¹

Agus Muthalib dalam skripsinya yang berjudul "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembagian Harta Waris Bagi anak laki-laki dan anak*

¹¹ . Juhadi, "Penyelesaian Harta Waris Masyarakat Indramayu Ditinjau Menurut Hukum Islam", *Skripsi Sarjana Agama* (Yogyakarta: Fakultas IAIN Sunan Kalijaga, 1997)

perempuan (Studi Kasus di Desa Candirejo Kecamatan Kabupaten Gunung Kidul) skripsi ini menjelaskan tentang bagian anak perempuan didesa candirejo bagian warisan lebih besar dari pada anak laki laki karena anak perempuan mendapatkan harta warisan tambahan di sebabkan merawat orang tua¹².

Lalu Suparman Dalam skripsinya yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Waris Mawaris Melalui Upaya Mediasi Di Desa Paol Lombok Kecamatan Suralaba Kabupaten Lombok Timur*" dalam skripsi ini adalah factor pendukung penyelesaian sengketa waris melalui mediasi di desa karna sebagai berikut: 1. Karena kepala desa mempunyai pengaruh yang sangat kuat. 2. Sikap masyarakat desa yang memandang sengketa warisan adalah sebuah aib. 3. Musyawarah dilakukan dengan semangat kekeluargaan¹³.

Skripsi yang ditulis oleh Rizqiyah, alamat: Kradenan Gang 5, No. 40. RT./RW. 02/04, Pekalongan Selatan, (NIM: 231 04 005), jurusan Syari'ah, prodi Ahwal asy-Syahsiyah, STAIN Pekalongan lulusan tahun 2008 yang berjudul: *Kajian Tentang Hibah Orang Tua Kepada Anak Hubungannya Dengan Warisan (Study Analisis Terhadap Pasal 211 KHI)*. Yang menghasilkan sebuah kesimpulan bahwa: Menurut Pasal 211 KHI. Hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai

¹² . Agus Muthalib, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembagian Harta Waris Bagian laki-laki dan anak perempuan", *Skripsi Sarjana Hukum Islam (Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, 2007)*

¹³ . Lalu Suparman, "Penyelesaian Sengketa Waris Mawaris Melalui Upaya Mediasi Di Desa Paol Lombok Kecamatan Suralaba Kabupaten Lombok Timur, Lombok" *Skripsi Sarjana Hukum (Mataram : Fakultas Hukum Universitas Mataram, 2013)*

warisan. Menemukan relevansinya dengan hibah dalam hukum adat yang biasa dikaitkan dengan hukum waris adat. Yaitu, hibah merupakan salah satu bentuk pembagian harta dalam hukum waris adat yang dilakukan semasa hidup pewaris.¹⁴

Selanjutnya penelitian yang penulis lakukan dalam hal jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang terdapat perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Penelitian ini mengkaji tentang praktik jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris dan akan ditinjau dari hukum positif.

F. Kerangka Teori

Indonesia sebagai Negara Hukum, di mana hukum sebagai panglima telah jelas-jelas mengatur hal kewarisan, secara konstitusional dijelaskan bahwa ahli waris yang sah, tidak boleh dirugikan hak-haknya. Hukum mengatur tegas bagian mutlak ahli waris dari suatu harta warisan yang tidak dapat dikurangi hak-haknya.

Dimana bagian mutlak tersebut jika dilanggar oleh salah satu ahli waris maka berarti juga melanggar konstitusional dimana hak-hak tersebut antara lain ditegaskan dalam pasal 28G ayat (1) UUD 1945: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan

¹⁴Rizqiyah, “Kajian Tentang Hibah Orang Tua Kepada Anak Hubungannya Dengan Waris” *Skripsi Sarjana Hukum Islam (Pekalongan: Jurusan Syari’ah, prodi Ahwal asy-Syahsiyah, STAIN Pekalongan, 2008)*

perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.” Demikian juga pasal 28H ayat (4) UU 1945: “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Bahkan Undang-undang No. 39 tahun 1999 tentang HAM juga menjamin hak-hak asasi manusia, antara lain: Pasal 29 UU HAM: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan hak miliknya.” Demikian juga pada pasal 36 UU HAM: “1. Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum. 2. Tidak boleh seorangpun dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.”

Maka demikian juga tidak ada satu orangpun yang bisa menciderai ahli waris yang sah, dimana sebagai warga Negara Republik Indonesia memiliki kewajiban hukum dan tanggung jawab untuk menghormati melindungi, menegakkan hukum serta mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban dan tanggung jawab ini tidak hanya amanat undang-undang tetapi merupakan konstitusional dimana kewajiban konstitusionalnya ditegaskan dalam pasal 28 I ayat (5) UUD 1945: “Untuk menegakkan dan melindungi hak asasi manusia sesuai dengan prinsip Negara hukum yang demokratis, maka pelaksanaan hak asasi

manusia dijamin, diatur dan dituangkan dalam peraturan perundang-undangan.”

Dengan begitu secara akal sehat sebetulnya tidak perlu dirisaukan diantara sekalian hak para ahli waris, prinsipnya jika mereka mau memahami, mentaati dan patuh hukum, tentang bagian ahli waris adalah bagian dari harta warisan yang diatur oleh undang-undang kepada ahli waris dalam garis lurus ke bawah dan ke atas. Dan sebagaimana telah disebutkan, bahwa bagian ahli waris yang sah tidak boleh dirugikan dengan cara apapun oleh ahli waris lainnya, dalam kacamata hukum telah jelas sekali. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan pada pasal 830 menyatakan: “Pewarisan hanya terjadi karena kematian.”

Berikutnya pada pasal 832 menyatakan: “Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan, dan si suami atau si istri yang hidup terlama.” Menurut peraturan ini, bila keluarga sedarah dan si suami atau si istri yang hidup terlama tidak ada, maka semua harta peninggalan milik Negara yang wajib melunasi utang-utang orang yang meninggal tersebut, sejauh harta peninggalan mencukupi untuk itu.

Kemudian pada pasal 833 menyatakan: “Para ahli waris dengan sendirinya kerana hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.” Bila ada perselisihan tentang siapa yang berhak menjadi ahli waris, dan dengan demikian

berhak memperoleh hak milik seperti tersebut diatas, maka hakim dapat memerintahkan agar semua harta peninggalan itu diatur lebih dahulu dalam pengadilan.¹⁵

G. Metode Penelitian

Metode dalam suatu penelitian merupakan sesuatu yang sangat penting, karena metodologi nantinya akan menentukan bagaimana cara kerja dalam sebuah mekanisme penelitian untuk sampai ke sasaran.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan, penelitian dilakukan langsung di lapangan yang mengambil lokasi di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang, dengan kajian adalah pada permasalahan jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris, praktik dan tujauan hukum Islam maupun hukum positif yang ingin dicapai dalam jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris tersebut¹⁶

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh, adapun sumber data dalam penelitian ini ada dua jenis yaitu :

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subyek penelitian yang menggunakan alat pengukuran atau alat

¹⁵.Darmabra, *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Waris*, (Jakarta: Gitama Jaya, 2003) hal.41 .

¹⁶. Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta ; rineka cipta,1999) hlm.5.

pengambilan data langsung pada subyek sebagai sumber informasi yang dicari.¹⁷ Dalam hal ini subyek penelitiannya adalah masyarakat di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang yang merupakan pelaku jual beli harta warisan sebelum di lakukan pembagian waris

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah jenis data yang dapat dijadikan sebagai pendukung data primer. Data ini diperoleh sebagai penunjang atau pendukung sumber data primer, atau data yang menjadi pendukung dalam penelitiannya itu buku-buku, jurnal penelitian yang berkaitan dengan masalah jual beli harta waris dan data monografi di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang

3. Telaah Pengumpulan Data

Dalam penelitian kualitatif ini, instrument penelitian adalah peneliti itu sendiri karena peneliti menjadi segalanya dalam seluruh proses pengumpulan data. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut.

a. Wawancara

Metode wawancara yaitu sesuatu kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkap

¹⁷ . Syaifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar Offset, 2001) hlm. 24.

pertanyaan-pertanyaan pada para responden secara lisan.¹⁸ Metode ini digunakan untuk melengkapi data-data yang telah diperoleh dari metode lain yang masih membutuhkan keterangan lebih lanjut.

b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu setiap bahan tertulis yang dijadikan sebagai sumber data yang dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan untuk meramalkan.¹⁹ Dokumen tersebut berupa buku daftar isian profil Desa Klidang Lor, serta daftar monografis desa.

4. Teknik Analisis Data

Menurut Miles dan Huberman, terdapat tiga teknik analisis data kualitatif yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Proses ini berlangsung terus-menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul.

a. Reduksi Data

Reduksi data merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Reduksi data adalah bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi data sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat diambil. Reduksi tidak perlu diartikan sebagai kuantifikasi data.

¹⁸. P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Penelitian Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004), hlm. 39.

¹⁹. Saifudin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka pelajar, 1998) hlm 5.

b. Penyajian Data

Penyajian data merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan. Bentuk penyajian data kualitatif berupa teks naratif (berbentuk catatan lapangan), matriks, grafik, jaringan dan bagan.

c. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan salah satu dari teknik analisis data kualitatif. Penarikan kesimpulan adalah hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan.²⁰

H. Sistematika Pembahasan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis dan konsisten yang dapat menunjukkan gambaran utuh dalam penelitian ini, maka penulis menyusunnya dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan : berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II : Kajian umum dalam jual beli harta warisan, yang meliputi konsep hukum kewarisan islam dan konsep hukum kewarisan menurut

²⁰ . Djam'an Satori dan Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm. 130.

hukum positif yang akan di bahas meliputi penjelasan perihal jual beli harta warisan, diantaranya pengertian kewarisan, unsur-unsur, syarat, dan golongan kewarisan, adapun masalah hukum jual beli hak atas tanah yang akan dibahas meliputi pengertian jual beli, subyek, obyek, syarat matriil, syarat formiil jual beli hak atas tanah.

BAB III : Obyek penelitian yang meliputi sejarah desa, letak geografis, kondisi umum desa, kondisi ekonomi, kondisi sosial, kondisi kegiatan keagamaan dan praktek jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang

BAB IV : hasil penelitian dan analisis yang isinya menganalisis hukum positif terhadap praktek jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang.

BAB V : Merupakan bab terakhir yang memuat tentang kesimpulan yang disertai dengan saran.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari keseluruhan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal yang terkait dengan permasalahan yang diangkat oleh penulis, yaitu Jual Beli Harta Warisan sebelum dilakukan sebelum pembagian waris di Desa Klidang Lor Kecamatan Batang Kabupaten Batang diantara kesimpulan tersebut adalah :

1. Dikalangan masyarakat Desa Klidang Lor dalam melaksanakan transaksi jual beli harta warisan (tanah) dengan akta PPAT masih jarang dilakukan, masyarakat Desa tersebut beranggapan, bahwa dengan akta PPAT nantinya akan banyak prosedur, sulit dan memakan waktu lama. Sehingga lebih memilih menggunakan selebar kwitansi dan dihadapan Kepala Desa karena mudah mengurusnya dan murah.
2. Bahwa keabsahan jual beli hak atas tanah dibawah tangan atau tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah pada 7 kasus yang dilakukan oleh masyarakat Desa Klidang Lor 3 kasus (42,85%) sah menurut hukum adat, karena sudah terpenuhinya syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Sedangkan 4 (57,14%) kasus tidak bisa memperoleh

pemindahan hak atas tanah yang diakuinya, karena tidak bisa membuktikan legalitas harta yang dimilikinya, secara hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, yang merupakan syarat formil dalam peralihan jual beli hak atas tanah dan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

B. Saran

Agar bisa dicegah bagaimana agar praktek jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris tidak terjadi, maka dibutuhkan upaya :

1. Diharapkan adanya Kepatuhan dari masyarakat harus ditingkatkan antara lain penyuluhan-penyuluhan hukum yang berkaitan dengan masalah hukum jual beli yang ada hak kewarisannya agar dapat dimengerti oleh masyarakat awam. Dan apabila sudah mengerti hukum, maka hal ini akan dapat meningkatkan kepatuhan dan kesadaran hukum masyarakat.
2. Diharapkan adanya kesadaran dari para masyarakat, untuk tidak melakukan jual beli harta warisan sebelum dilakukan pembagian waris karena pada akhirnya hal itu akan merugikan para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. 2010 *Hukum Perdata Indonesia* Bandung: PT. Cintra Aditya Bakti.
- Ali, Mohammad. 1992. *Strategi Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT. Angkasa
- Al-Rasyid Harun. 1987 *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturan*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi. 1999. *Managemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Azwar, Syaifudin. 2001. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : PustakaPelajar.
- Azwar, Saifudin. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ash-Shabuni, Muhammad Ali. 1995. *Pembagian Waris Menurut Islam*. Jakarta; Gema Insani Press, 1995
- Darmabrata. 2003 *Hukum Perdata Asas-Asas Hukum Waris*. Jakarta: Gitama Jaya.
- Fuady, Munir. 2014. *Konsep Hukum Perdata* Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hasbiyallah. 2007. *Belajar Mudah Ilmu Waris*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Hartanto, Andy. 2009. *Problematika hukum jual beli tanah belum bersertifikat* .Jakarta: Laksbang Mediatama.
- Juhadi. 1997. *Penyelesaian Harta Waris Masyarakat Indramayu Ditinjau Menurut Hukum Islam*. Fakultas Syariah IAIN Sunan Kalijaga.
- Umam, Dian Khirul. 1999. *Fiqh Mawaris* Bandung; Pustaka Setia.

- Komis, Simanjuntak dan Suhrawardi, K. Lubis. 2007. *Hukum Waris Islam*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Komariah, Aan dan Djam'an Satori. 2013. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.
- Kurniati, Budi. 2011 *Praktik Pembagian Warisan Sebelum Orang Tua Meninggal Dunia Dalam Prespektif Hukum Kewarisan Islam Studi Kasus Di Desa Kaliputih Kecamatan Alian Kabupaten Kebumen*. Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mushaf, al-Azhar. Tth. *Al-Qur'an dan Terjemah*. Bandung: Jabal.
- Muthalib, Agus. 2007 *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembagian Harta Waris Bagian laki-laki dan anak perempuan*. Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga.
- Purwosutjipto. 1999. *Pengertian Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Djambatan
- P. Joko Subagyo. 2004. *Metode Penelitian Dalam Penelitian Teori dan Praktek*. Jakarta: PT. Rineka Cipta
- R.M Suryodiningrat. 1987. *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian* Bandung: PT. Refika Aditama
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 1999 *Kitab Undang-Undang Perdata*. Jakarta: Pranadya Paramita.
- Rofiq Ahmad. 1995. *Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,
- Ramulyo, Idris. 1994. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2009. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Soerjono, Soekanto. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali

Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

Suparman, Lalu. 2013. *Penyelesaian Sengketa Waris Mawaris Melalui Upaya Mediasi Di Desa Paol Lombok Kecamatan Suralaba Kabupaten Lombok Timur Lombok*. Fakultas Hukum Universitas Mataram.

Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syakur, Muhamad. 2011. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Pembagian Harta Warisan Secara Adat Di Desa Muara Uwai Bangkinang Seberang Kabupaten Kampar Provinsi Riau*. Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga.

Sabiq, Sayyid. 2006. *Fiqih Sunnah*. Jakarta: Pena Pundi Aksara

Team Media. *Amandemen UU Peradilan Agama RI No. 3 Tahun 2006 Undang-undang Peradilan agama No. 7 Tahun 1989 dan KHI*, Media Center

<http://www.hukumonline.com> di akses tanggal 19 oktober 2015

<http://media.isnet.org/islam/Waris/index.html> diakses tanggal 28 september 2016

<http://tesishukum.com/pengertian-subyek-hukum-menurut-para-ahli/> diakses tanggal 28 September 2016

<https://www.google.com/search?q=pembuatan+sertifikat+tanah> Diakses tanggal 2 agustus 2016

<http://google/syarat-sah-perjanjian/> diakses pada tanggal 27 september 2016



PEMERINTAH KABUPATEN BATANG

KECAMATAN BATANG

DESA KLIDANG LOR

Jl. Flamboyan Klidang lor Batang 51227 ☎ (0285)7911012

SURAT KETERANGAN

Nomor : 09 / 581 / 2016

rtanda tangan dibawah ini :

Nama : TAUFIK NUR ILMAN
Jabatan : Kepala Desa Klidang Lor

ngkan bahwa :

Nama : MUCH. DHORUN
Tempat Tgl lahir : Batang, 9 Maret 1991
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Pekerjaan : Mahasiswa
Alamat : Desa Klidang Lor Rt.03/Rw.01
Keperluan : Surat ijin untuk Skripsi / Penelitian "JUAL BELI HARTA
WARISAN SEBELUM DILAKUKAN PEMBAGIAN
WARISAN DI DESA KLIDNG LOR KEC,BATANG"
Keterangan lain-lain : Wawancara dll.

in surat keterangan ini dibuat guna menjadikan periksa dan maklum adanya.

Batang, 16 September 2016

Tanda tangan pemegang

MUCH. DHORUN



TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Informan : Daryoso
Tanggal : 05 September 2016
Tempat : Rumah kediamannya Desa Klidang Lor

1. Pertanyaan : Apakah Bapak pernah melakukan pembagian waris?
Jawaban : Ya, pernah
2. Pertanyaan : Siapakah nama pewaris, kapan dia meninggal
Jawaban : Bapak saya, namanya Sanyoto, meninggal kurang lebih 40 tahun yang lalu
3. Pertanyaan : Ada berapa ahli warisnya?
Jawaban : Ada dua, laki-laki semua
4. Pertanyaan : Harta Warisan apa saja yang ditinggalkan oleh pewaris?
Jawaban : Rumah
5. Pertanyaan : Sistem apa yang digunakan dalam membagi harta warisan tersebut?
Jawaban : Kami hanya berunding saja sama saudara rukunnya bagaimana
6. Pertanyaan : Apakah harta warisan itu sudah dibagikan ke masing-masing ahli waris?
Jawaban : Saya tidak tau apakah harta warisan itu sudah dibagi atau belum pokoknya kami sudah pernah berunding soal harta warisan sama saudara saya.
7. Pertanyaan : Apakah anda pernah menjual harta warisan tersebut?
Jawaban : Ya, pernah.
8. Pertanyaan : Kepada siapakah anda menjual harta warisan tersebut ?
Jawaban : Sama Pak Hasan, rumah yang ditinggali oleh Pak Hasan itu, hasil membeli harta warisan peninggalannya Bapak, Pak Hasan membayar harta warisan itu ke saya atau bahasa sininya itu *dijujuli*. Keputusan seperti ini merupakan hasil dari rundingan sejak dulu.

9. Pertanyaan : Apakah harta warisan sudah bersertifikat?
Jawaban : Belum. bersertifikat
10. Pertanyaan : Bagaimana caranya menjual harta warisan itu?
Jawaban : Saya hanya dibayar saja sama Pak Hasan (Yang *menjajuli* rumah itu) dibayar secara cash, di rumah.
11. Pertanyaan : Siapa saja yang terlibat dalam menjual harta warisan itu, saksi, pemerintah desa atau PPAT ?
Jawaban : Saya tidak melibatkan siapapun soalnyakan rumah itu yang membeli saudara saya sendiri, tidak ada kwitansi, saksi, dll, kami saling percaya aja. Pokoknya rumah itu dibayar sama saudara saya dan hanya berdua aja ketika membayar tapi istri kami beri tau. Kalau misalkan mau mengurus dokumen rumah itu, apabila membutuhkan saya ya saya mau aja.

Informan,



(Daryoso)

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Informan : Ningrum

Tanggal : 05 September 2016

Tempat : Rumah kediamannya Desa Klidang Lor

1. Pertanyaan : Apakah anda pernah melakukan pembagian waris?

Jawaban : Ya, pernah

2. Pertanyaan : Siapakah nama pewaris, kapan dia meninggal

Jawaban : Ibu saya, namanya Karmana, meninggal kurang lebih 20 tahun yang lalu

3. Pertanyaan : Ada berapa ahli warisnya?

Jawaban : Ada 2, 1 Perempuan dan 1 Laki-Laki

4. Pertanyaan : Harta Warisan apa saja yang ditinggalkan oleh pewaris?

Jawaban : Tanah pekarangan 230 M²

5. Pertanyaan : Sistem apa yang digunakan dalam membagi harta warisan tersebut?

Jawaban : Sistem yang digunakan adalah musyawarah mas. Jadi pembagiannya sudah kesepakatan hasil musyawarah.

6. Pertanyaan : Apakah harta warisan itu sudah dibagikan ke masing-masing ahli waris?

Jawaban : Sudah mas, dari hasil musyawarah itu saya mendapatkan bagian $\frac{1}{2}$ saudara saya juga $\frac{1}{2}$ jadi dibagi rata aja.

7. Pertanyaan : Apakah anda pernah menjual harta warisan tersebut?

Jawaban : Ya, pernah.

8. Pertanyaan : Kepada siapakah anda menjual harta warisan tersebut?

Jawaban : Kepada tetangga mas, namanya Ibu Mintel.

9. Pertanyaan : Apakah harta warisan sudah bersertifikat?

Jawaban : Belum mas.

10. Pertanyaan : Bagaimana caranya menjual harta warisan itu?
Jawaban : Saya hanya dibayar saja mas. pembelinya sudah cocok langsung dibayar cash.
11. Pertanyaan : Siapa saja yang terlibat dalam menjual harta warisan itu, saksi, pemerintah desa atau PPAT ?
Jawaban : Saya tidak melibatkan siapapun mas hanya memakai kuitansi aja, sebetulnya saya mau jualnya nunggu saudara saya pulang dari laut mas tapi kok lama sekali sekitar 6 bulanan, karena saya butuh uang ya saya jual aja, lagian saudara saya sering pinjem uang saya jadi saya itung-itung tanah itu sudah saya *jujuli* dari saudara saya.

Informan,

Ningrum
(Ningrum)

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Informan : Rachatun
Tanggal : 05 September 2016
Tempat : Rumah kediamannya Desa Klidang Lor

1. Pertanyaan : Apakah anda pernah membeli harta warisan?
Jawaban : Ya, pernah
2. Pertanyaan : Kepada siapakah anda membeli harta warisan tersebut?
Jawaban : Tetangga saya, namanya Ibu Asmorowati
3. Pertanyaan : Apakah harta warisan yang anda beli itu sudah bersertifikat atau belum?
Jawaban : Belum mas
4. Pertanyaan : Siapa saja yang terlibat dalam transaksi jual beli yang anda lakukan?
Jawaban : Saya tidak melibatkan siapapun, jual beli itu hanya saya tulis di kwitansi sebagai bukti pembayaran
5. Pertanyaan : Apa alasannya jual beli yang anda lakukan tidak melibatkan siapapun?
Jawaban : Biar cepat mas prosesnya, tidak memakan waktu lama soalnya yang menjual butuh uang cepat. Kalau misalkan minta ke Pak Lurah untuk menjadi saksi kadang Pak Lurah nya dicari sulit

Informan,



(Rachatun)

TRANSKRIP HASIL WAWANCARA

Informan : Asmorowati

Tanggal : 05 September 2016

Tempat : Rumah kediamannya Desa Klidang Lor

1. Pertanyaan : Apakah Ibu pernah melakukan pembagian waris?

Jawaban : Ya, pernah

2. Pertanyaan : Siapakah nama pewaris, kapan dia meninggal

Jawaban : Bapak saya, namanya Sayid, meninggal kurang lebih 35 tahun yang lalu

3. Pertanyaan : Ada berapa ahli warisnya?

Jawaban : Ada 5 mas, 2 laki-laki dan 3 perempuan

4. Pertanyaan : Harta Warisan apa saja yang ditinggalkan oleh pewaris?

Jawaban : Banyak ada sawah, tanah pekarangan dan rumah

5. Pertanyaan : Sistem apa yang digunakan dalam membagi harta warisan tersebut?

Jawaban : Daerah sini ya biasanya menggunakan sistem adat mas, harta warisannya dibagi rata sama ahli warisnya .

6. Pertanyaan : Apakah harta warisan itu sudah dibagikan ke masing-masing ahli waris?

Jawaban : Dulu kakak saya hanya menunjukkan saja ke saya bahwa tanah itu miliknya saya gitu mas, yang bagi itu kakak. Dia itu yang berkuasa soalnya kakak paling tua sendiri, jadi saya nurut aja

7. Pertanyaan : Apakah anda pernah menjual harta warisan tersebut?

Jawaban : Ya, pernah.

8. Pertanyaan : Kepada siapakah anda menjual harta warisan tersebut ?

Jawaban : Tetangga dekat rumah mas, namanya Ibu Rachatun.

9. Pertanyaan : Apakah harta warisan sudah bersertifikat?

Jawaban : Belum, bersertifikat

10. Pertanyaan : Bagaimana caranya menjual harta warisan itu?

Jawaban : Dijual ya dijual aja mas. tanahnya sekian meter persegi yang satu meternya harganya sekian. ketika sudah cocok ya langsung dibayar, bayarnya cash di rumah saya gitu.

11. Pertanyaan : Siapa saja yang terlibat dalam menjual harta warisan itu, saksi, pemerintah desa atau PPAT ?

Jawaban : Saya tidak melibatkan siapapun soalnya tetangga sendiri hanya ada bukti pembayaran aja mas menggunakan kwitansi, soalnya saya butuh uang cepat mas biar uangnya langsung bisa saya gunakan, nanti kalau ngurusnya surat-surat tergantung pembelinya mas maunya kapan yang penting saya sudah dapat uangnya lagi ada bukti pembayarannya kok.

Informan,



(Asmorowati)

PROVINSI JAWA TENGAH
KABUPATEN BATANG

NIK : 3325114107500240

Nama : RACHATUN
Tempat/Tgl Lahir : BATANG, 01-07-1950
Jenis Kelamin : PEREMPUAN Gol Darah :
Alamat : KLIDANG LOR
RT/RW : 001/002
KelDesa : KLIDANG LOR
Kecamatan : BATANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : TUKANG JAHIT
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : SEUMUR HIDUP



BATANG
01-05-2012

Rachatun

PROVINSI JAWA TENGAH
KABUPATEN BATANG

NIK : 3325117011760003

Nama : LKO SEYANINGHUM
Tempat/Tgl Lahir : BATANG, 29-11-1976
Jenis Kelamin : PEREMPUAN Gol Darah :
Alamat : KLIDANG LOR
RT/RW : 002/002
KelDesa : KLIDANG LOR
Kecamatan : BATANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : PEDAGANG
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 29-11-2017



BATANG
01-05-2012

LKO Seyaninghum

PROVINSI JAWA TENGAH
KABUPATEN BATANG

NIK : 3325114107580394

Nama : ASMOROWATI
Tempat/Tgl Lahir : BATANG, 01-07-1958
Jenis Kelamin : PEREMPUAN Gol Darah :
Alamat : DESA KLIDANG LOR
RT/RW : 002 / 002
KelDesa : KLIDANG LOR
Kecamatan : BATANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : WIRASWASTA
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 01-07-2017



BATANG
22-04-2012

PROVINSI JAWA TENGAH
KABUPATEN BATANG

NIK : 3325113108670003

Nama : DARYOSO
Tempat/Tgl Lahir : BATANG, 31-08-1967
Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Gol Darah :
Alamat : KLIDANG LOR
RT/RW : 002 / 002
KelDesa : KLIDANG LOR
Kecamatan : BATANG
Agama : ISLAM
Status Perkawinan : KAWIN
Pekerjaan : NELAYAN/PERIKANAN
Kewarganegaraan : WNI
Berlaku Hingga : 31-08-2017



BATANG
01-05-2012

Daftar Riwayat Hidup

Identitas Diri

Nama : MUCH DHORUN
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 09 Maret 1991
Alamat : Desa Klidang Lor Rt II Rw 02 No.36 Batang
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Email : djer_r@yahoo.com
Riwayat Pendidikan :
- SD Negeri 02 Klidang Lor- Batang
- SMP Negeri 09 Batang
- SMA Bhakti Praja Batang
- STAIN Pekalongan

Data Orang Tua

Nama Bapak : Wastari
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 23 April 1956
Alamat : Desa Klidang Lor Rt II Rw 02 No.36 Batang
Pekerjaan : Wiraswasta
Agama : Islam

Nama Ibu : Wati
Tempat, Tanggal Lahir : Batang, 8 September 1959
Alamat : Desa Klidang Lor Rt II Rw 02 No.36 Batang
Pekerjaan : Wiraswasta
Agama : Islam