

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia diciptakan Tuhan sebagai makhluk sosial. Hal ini dikuatkan dengan pendapat Aristoteles yang menyatakan bahwa manusia adalah *zoon politicon*. *Zoon politicon* bermakna manusia sebagai makhluk sosial selalu berusaha untuk hidup berkelompok dan bermasyarakat.¹ Interaksi antara manusia akan selalu terjadi sepanjang seseorang itu hidup dimulai dari kelahirannya hingga ia meninggal dunia.

Kematian sering dianggap sebagai kodrat ilahi. Kematian juga merupakan suatu peristiwa hukum. Menurut Sudikno Mertokusumo, peristiwa hukum pada hakekatnya adalah kejadian, keadaan, atau perbuatan orang yang oleh hukum dihubungkan dengan akibat hukum.² Dengan adanya kematian seseorang yang disebut pewaris, barulah timbul peristiwa pewarisan. Kematian tidak hanya berdampak secara emosional dan spiritual, akan tetapi kematian juga memiliki akibat terhadap sisi hukum terutama bagi ahli waris yang ditinggalkan.

Hingga saat ini Indonesia masih belum memiliki suatu undang-undang yang khusus mengatur mengenai waris. Hukum waris adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, yang mengatur mengenai pemindahan harta kekayaan pewaris kepada ahli warisnya,

¹ R. Soeroso, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.297.

² Abdullah Sulaiman, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, UIN Jakarta Bersama Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (YPPSDM Jakarta), Jakarta. hlm. 199.

bagian yang diterima, serta hubungan antara ahli waris dengan pihak ketiga.³ Bentuk dan sistem hukum waris sangat erat kaitannya dengan bentuk masyarakat dan sifat kekeluargaan.⁴ Di Indonesia sendiri ada 3 (tiga) macam sistem kekeluargaan yang berlaku yakni patrilineal, matrilineal, dan juga bilateral atau parental.

Dalam pelaksanaan pewarisan di Indonesia terdapat pluralisme hukum waris. Pluralisme hukum waris adalah suatu keadaan dimana terdapat lebih dari satu tatanan hukum dalam suatu area sosial.⁵ Dikenal ada 3 (tiga) macam hukum waris yang berlaku di Indonesia yaitu hukum waris perdata barat, hukum waris Islam, dan hukum waris adat.

Penerapan hukum waris yang akan diterapkan sendiri bergantung pada hukum waris apa yang berlaku bagi pewaris. Jika pewaris adalah keturunan Tionghoa atau pewaris melakukan penundukan diri terhadap hukum perdata barat, maka diberlakukan hukum waris barat. Jika pewaris beragama Islam, maka berlakulah hukum waris Islam. Sedangkan apabila yang meninggal dunia merupakan penduduk asli Indonesia (pribumi) yang tidak beragama Islam, maka diberlakukan hukum waris adat.

Hukum waris perdata barat bersumberkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek* / BW). Hukum waris Islam didasarkan pada Hukum Islam yang pengaturannya ada dalam Al Qur'an. Hukum waris

³ Salim HS, 2005, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 138.

⁴ Eman Suparman, 2022, *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, Refika Aditama, Bandung, hlm.5.

⁵ Muhammad Ishaq, 2022, "*Plurarisme Pewarisan Masyarakat Islam Menuju Unifikasi Hukum Kewarisan di Indonesia*", Disertasi Doktor Ilmu Hukum Universitas Andalas, Padang, hlm. 6.

adat sangat dipengaruhi oleh hukum adat yang berlaku di masing-masing daerah dan juga sistem kekeluargaan yang dianut oleh pewaris.

Secara aturan keperdataan, hukum waris diatur dalam Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) yakni pada Pasal 830 hingga Pasal 1130. Penempatan hukum waris dalam buku kedua KUH Perdata ini menimbulkan pro dan kontra di kalangan ahli hukum. Hal ini dikarenakan dalam kewarisan tidak hanya mencakup hukum benda saja, tetapi juga menyangkut aspek hukum lainnya misalnya hukum perorangan dan kekeluargaan.⁶

Dasar hukum ahli waris dapat mewaris menurut sistem *Burgerlijk Wetboek*/KUH Perdata terdiri dari 2 (dua) macam yaitu berdasarkan ketentuan undang-undang (*ab intestato*) dan juga berdasarkan wasiat (*testamentair*). Ahli waris *ab intestato* adalah ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan. Jika seorang pewaris tidak memberikan wasiat, maka ahli warisnya akan ditentukan berdasarkan ahli waris *ab intestato*.

Pasal 875 KUH Perdata menyatakan bahwa wasiat atau *testament* ialah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia dan apa yang olehnya dapat dicabut kembali. Dalam pembuatan wasiat, seorang pewaris tidak boleh sekehendak hati menetapkan jatah warisan bagi seseorang tanpa mempertimbangkan hak dari ahli waris yang lain. Dimana terdapat pembatasan wasiat hanya diperbolehkan paling besar 1/3 (satu per tiga) bagian dari harta warisan kecuali

⁶ Surini Ahlam Syarif, 2003, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 10.

apabila semua ahli waris menyetujuinya.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membagi ahli waris menjadi 4 golongan. Golongan pertama adalah keluarga dalam garis lurus ke bawah meliputi anak-anak beserta keturunannya dan suami/istri yang hidup terlama. Golongan kedua adalah keluarga dalam garis lurus ke atas meliputi orang tua dan saudara kandung. Golongan ketiga meliputi kakek, nenek, dan leluhur ke atas dari pewaris. Golongan keempat meliputi anggota keluarga dalam garis menyamping dan sanak saudara lain sampai derajat keenam. Pewarisan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menggunakan prinsip golongan yang lebih tinggi akan mengenyampingkan golongan yang lebih rendah.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika seorang pewaris meninggal dunia maka harta peninggalannya akan diwariskan kepada ahli warisnya. Ahli waris tidak hanya mewarisi segala sesuatu yang bernilai aktif, namun ahli waris juga wajib bertanggungjawab atas utang-utang yang ditinggalkan pewaris. Subekti berpendapat hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku asas apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya.⁷

Undang-undang memperbolehkan seorang ahli waris untuk menolak waris sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1057 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “menolak suatu warisan harus terjadi dengan tegas, dan harus dilakukan dengan suatu pernyataan yang dibuat di

⁷ Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 81.

kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya telah dibuka warisan itu.” Jika seorang ahli waris menolak bagian warisannya, maka ia dianggap tidak pernah mewaris atas harta dan utang atas pewaris. Bagian warisannya akan dikembalikan ke dalam *Boedel* waris untuk dibagi kepada ahli waris yang lain.

Suatu ciri khas dari pewarisan berdasarkan KUH Perdata adalah adanya bagian mutlak dari ahli waris. Pasal 913 KUH Perdata menyatakan bagian mutlak atau *legitime portie* adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat. Dengan adanya ketentuan ini menjamin hak dari ahli waris yang sah dan berhak atas harta peninggalan pewaris.

Harta peninggalan seorang pewaris harus dibagi secara adil kepada ahli waris yang berhak. Pasal 1066 mengatur mengenai pemisahan harta peninggalan. Ketentuan dalam pasal ini berisi:

1. Seseorang yang mempunyai hak atas sebagian dari harta peninggalan tidak dapat dipaksa untuk memberikan harta benda peninggalan dalam keadaan tidak terbagi-bagi diantara para ahli waris yang ada;
2. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut walaupun ada perjanjian yang melarang itu;
3. Perjanjian penangguhan pembagian harta peninggalan dapat saja dilakukan hanya untuk beberapa waktu tertentu;
4. Perjanjian penangguhan pembagian hanya berlaku mengikat selama 5 (lima) tahun, namun dapat diperbarui jika masih dikehendaki oleh para pihak.

Dalam hal seorang pewaris semasa hidupnya melakukan perjanjian terhadap seseorang, maka perjanjian tersebut wajib dipenuhi dan dilaksanakan oleh para ahli warisnya sepanjang tidak bertentangan dengan norma,

kesusilaan, kepatutan, dan kedamaian di tengah masyarakat. Untuk hal ini dikenal istilah *saisine*. *Saisine* adalah ahli waris memperoleh segala hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia tanpa memerlukan suatu tindakan tertentu, demikian pula bila ahli waris tersebut belum mengetahui tentang adanya warisan itu.⁸

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian yang merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni *overeenkomst* sendiri termasuk dalam ranah hukum perdata yang pengaturannya diatur pada Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 dalam Bab Kedua, Buku Ketiga KUH Perdata tentang Perikatan.

Sering terjadi kebingungan di tengah masyarakat mengenai penggunaan istilah perjanjian, perikatan, dan juga kontrak. Terkhusus mengenai perjanjian dan kontrak, hingga saat ini masih terdapat perbedaan pendapat para sarjana. Terdapat sarjana yang menganggap bahwa kontrak dan perjanjian adalah sama, namun ada juga yang menanggapnya sebagai hal yang berbeda. Berdasarkan judul Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian, dapat dikatakan juga menyamakan kedua hal ini. Subekti sebagai salah satu sarjana yang menyatakan perbedaan antara kontrak dan perjanjian. Menurutnya, kontrak memiliki pengertian yang lebih sempit karena ditujukan

⁸ Eman Suparman, *Op. Cit.*, hlm. 27.

pada perjanjian atau persetujuan tertulis.⁹ Perjanjian dapat terjadi secara lisan maupun tulisan.

Perjanjian juga sering disamakan dengan perikatan. Kedua istilah ini sekilas terlihat sama, namun memiliki perbedaan antara satu dengan lainnya. Perikatan atau yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *Verbintenis* adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.¹⁰ Sementara itu perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang akan menimbulkan hubungan hukum.

Dengan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan perikatan diantara mereka. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Perikatan tidak hanya lahir dari perjanjian atau kesepakatan saja, namun perikatan dapat juga lahir dari Undang-Undang. Perikatan dapat dikatakan sebagai suatu peristiwa yang abstrak yang tidak bisa dilihat langsung namun mengikat, sementara perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang dilakukan secara langsung. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, sementara perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum.

Sebagaimana yang telah dipaparkan sebelumnya kematian merupakan peristiwa hukum yang kemudian akan menimbulkan akibat hukum. Tidak jarang meninggalnya seseorang mengakibatkan perselisihan mengenai harta

⁹ Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian:Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana*, Jakarta, hlm.14.

¹⁰ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm.1.

warisan yang ditinggalkannya. Permasalahan mengenai waris merupakan salah satu permasalahan yang terjadi dalam keluarga. Sengketa waris dapat juga dipengaruhi oleh kebudayaan, sistem kekeluargaan, dan agama yang dianut oleh pewaris. Terlebih lagi Indonesia masih menganut pluralisme hukum waris, sehingga tidak bisa dipungkiri akan dapat menimbulkan pertentangan mengenai hukum waris apa yang akan diterapkan dalam pembagian warisan. Tidak jarang permasalahan waris ini memasuki ranah pengadilan guna memperoleh kekuatan hukum yang tetap guna menyelesaikan sengketa atas waris yang dihadapi.

Sengketa waris pada umumnya menyangkut penentuan ahli waris, harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris, dan besaran bagian masing-masing ahli waris. Penyebab lain sengketa waris adalah pewaris menghibahkan atau memberikan warisannya pada ahli waris tertentu saja atau ada ahli waris yang menjual warisan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain. Keseluruhan sengketa tidak lepas kaitannya dengan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Menarik untuk dibahas suatu kasus sengketa waris yang terjadi di Kota Gunungsitoli dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017. Dari pernikahan antara Tuan Gandra Quin dan Nyonya Imelda melahirkan 3 (tiga) orang anak yang masing-masing bernama Philips Gan, Stevenson dan Venny Gan. Nyonya Imelda telah meninggal dunia pada 21 September 1997 sementara Tuan Gandra Quin meninggal dunia pada 1 Maret 2014.

Pasangan ini semasa hidupnya memiliki sebidang tanah berikut

bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Diponegoro Nomor 432, Desa Miga, Kecamatan Gunungsitoli, Kota Gunungsitoli seluas 7.204 meter persegi yang dijadikan tempat usaha penginapan yang bernama Wisma Soliga. Sang anak tertua yakni Philips Gan membantu mengelola Wisma Soliga tersebut semenjak tahun 2001.

Permasalahan waris muncul ketika Sang Ayah yakni Tuan Gandra Quin meninggal dunia. Terjadi sengketa mengenai hak waris atas Wisma Soliga tersebut dan berpuncak dengan didaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor 23/Pdt.G/2015/PN.Gst. Dalam gugatan ini Venny Gan dan Stevenson berposisi sebagai Penggugat, sedangkan Philips Gan sebagai Tergugat. Adapun salah satu permohonan dari para penggugat adalah dinyatakan Philips Gan, Stevenson, dan Venny Gan sebagai ahli waris atas Tuan Gandra Quin serta agar tanah dan bangunan Wisma Soliga dibagi 3 (tiga) bagian sama besar diantara ketiganya.

Stevenson dan Venny Gan menuntut hak waris mereka atas Wisma Soliga tersebut karena mereka juga merupakan anak sah dari pernikahan antara Tuan Gandra Quin dan Nyonya Imelda. Di sisi lain Philips Gan berpegang pada beberapa bukti yang dimilikinya yakni adanya Akta Perjanjian Nomor 15 dan Akta Kuasa Nomor 16 yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH. Bukti lain yang dihadirkan adalah Akta Perikatan Jual Beli Nomor 41 dan Akta Kuasa Nomor 42 yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH.

Adapun Akta Perjanjian Nomor 15 tanggal 10 April 2010 menjelaskan bahwa Stevenson memindahkan dan menyerahkan hak warisnya selaku ahli

waris dari Nyonya Imelda kepada Philips Gan atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 154/Desa Miga, seluas 7.204 meter persegi yang terletak di Provinsi Sumatera Utara, Kota Gunungsitoli (selanjutnya disebut Wisma Soliga). Penyerahan waris ini disepakati dengan ganti kerugian sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Philips Gan kepada Stevenson. Surat Kuasa Nomor 16 tanggal 10 April 2010 berisikan bahwa Stevenson memberikan kuasa kepada Philips Gan dan Tuan Gandra Quin untuk melakukan segala tindakan yang bersifat kepemilikan atas Wisma Soliga tersebut.

Pada tanggal 21 April 2010 terjadi Pengikatan Jual Beli antara Tuan Gandra Quin dengan Philips Gan sebagaimana ternyata dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 41 yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH. Dimana dalam Akta ini menerangkan bahwa telah terjadi kesepakatan dimana Tuan Gandra Quin menjual tanah yang dalam hal ini Wisma Soliga kepada Philips Gan senilai Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Dilanjutkan dengan Akta kuasa Nomor 42 tanggal 21 April 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Synodia Eunice Telaumbanua, SH. Dalam Akta Kuasa ini menyatakan bahwa Tuan Gandra Quin dengan ini memberikan kuasa kepada Philips Gan untuk melakukan segala tindakan yang bersifat kepemilikan terhadap tanah atas Wisma Soliga sebagaimana dalam akta Nomor 41 sebelumnya.

Menurut keterangan Philips Gan, pada tanggal 10 April 2012 Venny Gan telah menerima uang dari Tuan Gandra Quin sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk pelepasan hak ganti rugi Wisma

Soliga. Pada tanggal 1 Oktober 2012 Venny Gan membuat surat pernyataan dan menerima ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dari Tuan Gandra Quin. Pemberian uang ini tidak dituangkan dalam suatu akta otentik.

Dalam perkara ini terdapat perbedaan pandangan dari para ahli waris mengenai hukum waris apa yang akan diterapkan dalam pembagian harta warisan dari pewaris yakni Tuan Gandra Quin tersebut, apakah akan menggunakan hukum waris perdata barat ataukah menggunakan hukum waris adat Tionghoa. Dimana berdasarkan hukum adat Tionghoa harta warisan hanya akan diperoleh anak laki-laki, terutama anak lelaki tertua. Hal ini bertentangan dengan hukum waris perdata barat yang membagi harta warisan sama besar bagi anak-anak pewaris tanpa membedakan laki-laki ataupun perempuan.

Sementara di sisi lain terdapat pengalihan atas objek waris yang belum terbagi yakni Wisma Soliga dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli yang dimana Venny Gan masih belum memberikan persetujuan untuk melepaskan hak waris atas warisan ibunya. Untuk dapat mengalihkan hak kepemilikan atas suatu objek waris diperlukan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Adapun putusan Hakim Agung dalam perkara ini pada intinya adalah menyatakan bahwa tanah dan bangunan Wisma Soliga adalah harta warisan dari almarhum Gandra Quin. Oleh karenanya harus dibagi menjadi 3 (tiga) bagian diantara ketiga anaknya sama besar dengan segala konsekuensi yuridisnya. Putusan lainnya adalah menyatakan bahwa segala peralihan hak terhadap objek sengketa yakni Wisma Soliga adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat selain sebagai harta warisan dari

almarhum Gandra Quin.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka penulis ingin membahas dan menganalisa lebih jauh mengenai perjanjian atas objek waris yang dibuat pewaris sebelum meninggal dunia dalam kaitannya dengan pembagian warisan dengan judul **“Penyelesaian Pembagian Waris Yang Didasarkan Pada Perjanjian Disertai Kuasa Pengelolaan Atas Suatu Objek Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertimbangan Hakim Agung dalam memutus sengketa pembagian waris dengan adanya perjanjian disertai dengan kuasa pengelolaan?
2. Bagaimanakah kepastian hukum atas pembagian waris dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai kuasa pengelolaan yang dibuat oleh pewaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian dalam latar belakang dan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka secara keseluruhan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan Hakim Agung dalam memutus sengketa pembagian waris dengan adanya perjanjian disertai dengan kuasa pengelolaan.

2. Untuk mengetahui kepastian hukum atas pembagian waris dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai kuasa pengelolaan yang dibuat oleh pewaris.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil tulisan ilmiah ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya dalam bidang perjanjian dan kaitannya dengan pewarisan serta sebagai referensi atau literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang penyelesaian sengketa waris yang didasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli disertai kuasa pengelolaan atas suatu objek waris.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran dan tambahan wawasan bagi mahasiswa dalam memperluas wawasan mengenai ilmu hukum, khususnya dalam bidang perjanjian, kuasa, dan kaitannya dengan pewarisan.

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai sumber informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui tentang kepastian hukum atas perjanjian disertai kuasa yang dibuat seseorang semasa hidupnya terhadap salah satu ahli waris.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang penulis lakukan di perpustakaan Universitas Andalas, khususnya pada Program Studi Magister Kenotariatan bahwa penelitian dengan judul **“Penyelesaian Pembagian Waris Yang Didasarkan Pada Perjanjian Disertai Kuasa Pengelolaan Atas Suatu Objek Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/ 2017)”** belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini menurut hemat penulis adalah asli dan secara akademis dapat dipertanggungjawabkan. Sebagai perbandingan, di bawah ini ada beberapa tesis yang mengkaji mengenai perjanjian yang dibuat pewaris dalam kaitannya dengan pewarisan adalah sebagai berikut:

- a. Afif Fakhri, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas, 2020, dengan judul tesis **“Pertimbangan Hakim Dalam Pembatalan Hibah Wasiat Terhadap Sengketa Waris (Studi Perkara Nomor 944/Pdt.G/2017/PA.Stb)”**. Adapun rumusan masalah yang akan dikaji adalah:
 - a. Bagaimana pengaturan hukum hibah wasiat dalam perkara sengketa waris menurut Kompilasi Hukum Islam?
 - b. Mengapa terjadi pembatalan hibah wasiat berdasarkan putusan nomor 944/Pdt.G/2017/PA.Stb?
 - c. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam pembatalan hibah wasiat terhadap sengketa waris berkaitan dengan Putusan Nomor 944/Pdt.G/2017/PA.Stb?

Hasil penelitian pada tesis ini membahas pelaksanaan waris yang

dilakukan secara hibah wasiat berdasarkan hukum Islam dimana ketika wasisan hendak dibagi ada seseorang yang menyatakan bahwa harta peninggalan pewaris tersebut telah dihibahkan kepadanya sebagaimana tertera di atas kertas segel tahun 2002 tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya, tidak ada saksi yang menyaksikan, serta harta hibah tersebut melebihi 1/3 (satu per tiga) bagian dari harta peninggalan pewaris. Tesis ini menyimpulkan bahwa pengaturan mengenai hibah wasiat diatur dalam Pasal 194 sampai dengan Pasal 209 Kompilasi Hukum Islam. Pasal-pasal ini mengatur tentang hak untuk berwasiat, jenis wasiat, pencabutan wasiat, batalnya wasiat, dan hal yang tidak diperbolehkan dalam wasiat. Lebih lanjut Pasal 210 sampai dengan Pasal 214 mengatur mengenai ketentuan terkait hibah.

Pembatalan hibah wasiat berdasarkan putusan nomor 944/Pdt.G/2017/PA.Stb terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat hibah wasiat. Syarat tersebut adalah tidak dilakukannya hibah wasiat dihadapan 2 (dua) orang saksi atau di hadapan notaris. Hal lainnya adalah hibah wasiat yang dilakukan tersebut tidak disetujui oleh para ahli waris yang diatur dalam Kompilasi Hukum Islam. Oleh karena itu pihak yang merasa dirugikan meminta pembatalan dikarenakan tidak terpenuhinya syarat hibah wasiat tersebut.

Adapun pertimbangan hakim terhadap pembatalan hibah wasiat dalam sengketa tersebut adalah selama persidangan ditemukan bukti tertulis dan bukti saksi yang meyakinkan bahwa akta hibah wasiat dalam perkara tersebut cacat formil dan tidak berkekuatan hukum. Oleh karenanya bukti

akta hibah wasiat tersebut tidak memiliki nilai pembuktian dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

- b. Rizka Yustiaridinia, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017, dengan judul tesis “Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Peninggalan Dalam Perkawinan Dengan Perjanjian Pisah Harta (Putusan MA No. 804/PK/PDT/2009)”. Adapun rumusan masalah yang akan dikaji adalah:

- a. Bagaimana akibat hukum perjanjian pisah harta sesudah perkawinan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum ahli waris terhadap harta peninggalan salah satu pihak akibat perjanjian pisah harta?
- c. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan MA No. 804/PK/Pdt/2009 tentang kedudukan ahli waris terhadap harta peninggalan dalam perkawinan dengan perjanjian pisah harta?

Hasil penelitian pada tesis ini membahas mengenai perjanjian pisah harta yang terjadi pada perkawinan kedua, dimana dari pernikahan sebelumnya pewaris telah memiliki anak. Tesis ini menyimpulkan bahwa akibat hukum dari perjanjian perkawinan dengan pisah harta sesudah perkawinan adalah masing-masing pihak berhak untuk mengurus sendiri harta bendanya baik yang diperoleh sebelum perkawinan dilangsungkan maupun pada saat dan selama perkawinan berlangsung sebab dalam pemisahan harta perkawinan akan terdapat dua macam harta dalam perkawinan tersebut, yakni harta pribadi suami dan harta pribadi istri. Namun untuk membiayai keperluan rumah tangga sebagai kepala keluarga dan suami wajib melindungi istrinya. Suami juga wajib memberikan segala sesuatu keperluan hidup

rumah tangga sesuai dengan kemampuannya (Pasal 34 Undang-Undang Perkawinan).

Perlindungan hukum perjanjian pisah harta terhadap harta peninggalan salah satu pihak akibat perjanjian pisah harta terdapat dalam Pasal 140 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian kawin tidak boleh mengurangi hak-hak yang diberikan undang-undang kepada si yang hidup terlama di antara suami istri, dan dalam Pasal 141 KUH Perdata menyatakan bahwa dengan mengadakan perjanjian perkawinan kedua para calon suami-istri tidak diperbolehkan melepaskan hak-hak yang diberikan undang-undang kepada mereka atas harta peninggalan keluarga sedarah mereka dalam garis lurus ke bawah pun tidak boleh mengatur harta peninggalan itu.

Berdasarkan Putusan MA No. 804/PK/Pdt/2009, yang menjadi hal utama untuk ditinjau adalah hal-hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam memberikan putusannya bahwa suami tidak mendapatkan harta peninggalan akibat perjanjian pisah harta sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata yang menganut asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* (setiap perjanjian menjadi hukum yang mengikat bagi pihak yang melakukan perjanjian). Terdapat kekeliruan hakim dalam memberikan putusan, walaupun Tergugat I telah membuat perjanjian perkawinan dengan Pewaris, akan tetapi tidak menghapus haknya sebagai ahli waris.

- c. Viktor Itoi, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama, Surabaya, 2016, dengan judul tesis “Pewarisan Hak Milik Atas Tanah

yang Dimiliki Pewaris Berdasarkan Perjanjian *Nominee*” Adapun rumusan masalah yang akan dikaji adalah:

- a. Bagaimana keabsahan dari Perjanjian *Nominee* yang dipergunakan oleh Warga Negara Asing dalam kepemilikan Hak Milik Atas Tanah?
- b. Bagaimana hak para ahli waris atas warisan berupa hak milik atas tanah yang dimiliki pewaris dari Perjanjian *Nominee*?

Hasil penelitian pada tesis ini menyimpulkan bahwa keabsahan dari Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah tidak memenuhi syarat obyektif dari suatu perjanjian, yaitu adanya sebab yang dilarang oleh Undang-Undang. Perjanjian *Nominee* merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum karena mengatasnamakan tanah yang sebenarnya milik Warga Negara Asing menjadi milik Warga Negara Indonesia meskipun telah secara tegas dilarang oleh Undang-Undang yang ada, sehingga perjanjian ini adalah batal mutlak atau dianggap tidak pernah ada.

Pemilik yang sah dari suatu tanah hak milik yang kepemilikannya di dasarkan atas Perjanjian *Nominee* menurut hukum yang berlaku di Indonesia adalah yang namanya tertera di sertifikat kepemilikan. Apabila pemilik yang namanya tertera pada sertifikat kepemilikan tersebut meninggal dunia maka tanah hak milik tersebut menjadi harta warisan dan para ahli warisnya berhak atas tanah tersebut.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Guna menjawab permasalahan sebagaimana yang tertuang dalam rumusan masalah, maka penelitian ini akan menggunakan beberapa teori hukum. Teori berasal dari kata *theoria* yang berarti pandangan atau wawasan. Teori hukum merupakan hasil karya pemikiran para pakar hukum yang bersifat abstrak yang dicapai ilmu hukum itu sendiri sehingga sifatnya masih teoritis yang dapat menjawab permasalahan hukum yang sama di masa yang akan datang.¹¹

Teori hukum mempunyai kedudukan yang sangat penting di dalam penelitian ini karena teori hukum tersebut dapat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena-fenomena hukum.¹² Adapun teori hukum yang penulis gunakan untuk menganalisis dan menjawab permasalahan pada tesis ini antara lain:

a. Teori Keadilan

Hukum ada guna memberikan keadilan pada masyarakat. Keadilan merupakan suatu kondisi yang bersifat relatif. Konsep adil menurut seseorang belum tentu sama dengan konsep adil bagi orang lainnya. Jika seseorang merasa ia telah melakukan sesuatu yang adil, maka hal itu harus sesuai dengan ketertiban umum yang berlaku dalam masyarakat.

Sesungguhnya adil tersebut merupakan perintah Tuhan. Sebagaimana yang terdapat dalam AlQuran QS. Al-Maidah:8 yang berbunyi “Wahai orang-orang yang beriman, Jadilah kamu sebagai

¹¹ Isharyanto, 2016, *Teori Hukum: Suatu Pengantar Dengan Pendekatan Tematik*, WR, Yogyakarta, hlm. 21

¹² Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

penegak keadilan karena Allah, (ketika) menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.” Demikian halnya dalam Alkitab Yeremia 22:3 yang menyatakan “beginilah firman Tuhan: Lakukanlah keadilan dan kebenaran, lepaskan tangan dari pemerasnya orang yang dirampas haknya, janganlah engkau menindas dan janganlah engkau memperlakukan orang asing, yatim, dan janda dengan keras, dan janganlah engkau menumpahkan darah orang yang tak bersalah di tempat ini.”

Dari sisi kehidupan bernegara, Pancasila merupakan dasar ideologi berbangsa dan bernegara. Dalam Sila kelima Pancasila berbunyi “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Dari hal ini tercermin bahwa cita-cita para pendiri bangsa ini salah satunya adalah menciptakan keadilan bagi seluruh rakyatnya. Tanpa adanya keadilan, mustahil negara tersebut dapat menciptakan kedamaian dan kenyamanan bagi masyarakat.

Plato menekankan keadilan pada konsep harmoni dan keselarasan, dimana keadilan dan tata hukum merupakan suatu substansi umum dari suatu masyarakat yang membuat dan menjaga kesatuannya.¹³ Teori keadilan inilah yang kemudian menjadi pertimbangan filsafat bagi suatu undang-undang.

¹³ Bahder Johan Nasution, 2014, “Kajian Filosofis Tentang Konsep keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern”, *Jurnal Yustisia*, Vol. 3, hlm. 120.

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika Nichomachea* memaknai keadilan sebagai suatu keseimbangan. Aristoteles membagi keadilan menjadi 2 (dua) yakni keadilan distributif dan keadilan korektif. Keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam ranah hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi kekayaan dan barang lain yang diperoleh masyarakat. Keadilan korektif berhubungan dengan membetulkan atau membenarkan sesuatu yang salah, memberikan kompensasi bagi pihak yang dirugikan atau memberikan hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan.¹⁴

Hukum dan keadilan merupakan suatu hal yang bertalian erat dan tidak bisa dipisahkan satu dengan yang lainnya. Masyarakat yang merasa haknya dirugikan seringkali mengadakan hal ini kepada aparat penegak hukum salah satunya adalah hakim. Hal ini bertujuan agar mereka dapat memperoleh keadilan terkait permasalahan hukum yang dihadapinya. Terdapat adagium yang menyatakan bahwa “hakim adalah wakil Tuhan di Bumi”. Hasil dari putusan hakim menentukan mengenai nasib seseorang ke depannya. Hakim terkadang selain menggunakan peraturan perundang-undangan, dalam membuat keputusan juga harus berdasarkan hati nurani hakim itu sendiri agar dapat memutuskan suatu perkara yang seadil-adilnya.

Dalam perkara yang masuk kepada Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 para pihak berharap untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan atas masalah yang dihadapinya. Teori keadilan

¹⁴ Hyronimus Rhiti, 2011, *Filsafat Hukum*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 241.

akan dipergunakan sebagai pisau analisis guna menjawab rumusan masalah mengenai pertimbangan Hakim Agung dalam memutuskan sengketa pembagian waris dengan adanya perjanjian disertai dengan kuasa pengelolaan.

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan suatu asas penting dalam menciptakan aturan hukum. Teori kepastian hukum diperkenalkan oleh Gustav Radbruch dalam bukunya yang berjudul "*einführung in die rechtswissenschaften*". Dalam buku tersebut Radbruch menuliskan bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar yakni keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).¹⁵

Menurut Gustav Radbruch, dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada 4 (empat) hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu:¹⁶

- 1) hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan;
- 2) hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan;
- 3) fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta mudah dilaksanakan;
- 4) hukum positif tidak boleh mudah diubah.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19.

¹⁶ *Ibid.*

Ajaran kepastian hukum berasal dari ajaran yuridis dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri. Hukum ada dan bertujuan untuk mewujudkan suatu kepastian hukum. Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:¹⁷

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan.
- 2) Kepastian hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum maka individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal, undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Aturan hukum dibuat oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum bagi warga masyarakatnya. Aturan tersebut merupakan suatu hal yang wajib untuk dipatuhi. Tanpa adanya aturan, akan menimbulkan kekacauan yang ada dalam masyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Demikian halnya dalam perjanjian, kesesuaian kehendak antar

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158.

individu yang dituangkan dalam suatu perjanjian bertujuan agar memperoleh kepastian hukum atas suatu hal tertentu. Dalam masalah yang disidangkan di Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 para pihak telah membuat beberapa perjanjian disertai kuasa di hadapan Notaris yang berwenang untuk itu. Hal ini diharapkan agar memperoleh kepastian hukum dan kekuatan yang mengikat bagi para pihak dan bagi pihak ketiga jika ada kepentingan di dalamnya. Teori kepastian hukum akan dipergunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kepastian hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli disertai kuasa pengelolaan yang dibuat oleh pewaris.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu pemikiran terhadap sebuah hubungan antar konsep satu dengan konsep yang lainnya agar dapat memberikan gambaran dan asumsi terkait variabel-variabel yang akan diteliti. Dalam penelitian ini akan dipaparkan beberapa konsep, yaitu:

a. Penyelesaian Pembagian Waris

Menurut Pitlo, hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini dari orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.¹⁸ Dalam hukum waris, terjadi peristiwa hukum pewarisan. Ada 3 (tiga) unsur penting dalam pewarisan yakni

¹⁸ Maman Suparman, 2017, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9.

harus ada unsur pewaris, harta warisan, dan ahli waris.¹⁹

Pembagian waris berkaitan dengan harta kekayaan pewaris dimana di dalamnya menyangkut segala hak dan kewajiban yang dimiliki pewaris untuk dibagikan kepada para ahli warisnya. Seringkali pembagian waris menimbulkan permasalahan diantara para ahli waris. Oleh karenanya dalam penyelesaian pembagian waris disini akan mengkaji mengenai pertimbangan-pertimbangan majelis hakim agung dalam memutuskan pembagian waris guna menciptakan keadilan.

b. Perjanjian Disertai Kuasa

Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁰ Fungsi dari perjanjian dapat ditinjau dari sisi yuridis dan sisi ekonomis. Fungsi yuridis adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.²¹

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Dari pengertian pasal tersebut dapat disimpulkan ada 2 (dua) pihak yang

¹⁹ Satriyo Wicaksono, 2011, *Hukum Waris*, Transmedia Pustaka, Jakarta, hlm. 5.

²⁰ Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²¹ Salim HS, *Op. Cit*, hlm. 168-169.

terlibat yakni pemberi kuasa dan penerima kuasa. Pengaturan mengenai pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kuasa merupakan salah satu perjanjian yang bersifat memberikan kewenangan pada pihak lain. Ada kalanya seseorang dapat memberikan tidak hanya perjanjian yang bersifat pokok, tapi juga dilengkapi dengan kuasa. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam perjanjian.

c. Kuasa Pengelolaan

Pengelolaan dapat diartikan sebagai suatu rangkaian pekerjaan atau usaha yang dilakukan oleh sekelompok orang untuk melakukan serangkaian kerja dalam mencapai tujuan tertentu.²² Kuasa pengelolaan adalah salah satu bentuk kuasa yang diberikan oleh seorang pemberi kuasa kepada orang lain yakni penerima kuasa guna mengelola dan mengatur aset yang dimilikinya untuk dan atas nama pemberi kuasa.

d. Objek Waris

Objek dari pewarisan adalah *Boedel*. *Boedel* adalah keseluruhan harta seseorang dalam artian aktiva dan pasiva.²³ Objek waris baru dapat dialihkan setelah seorang pewaris meninggal dunia. Apabila terjadi peralihan kepemilikan objek waris sebelum pewaris meninggal dunia, maka itu bukanlah pewarisan, namun menjadi hibah.

²² Suharsimi, 1993, *Managemen Pengejaran Secara Manusiawi*, Rineka Cita, Jakarta, hlm. 31.

²³ J. Satrio, 1998, *Hukum Waris tentang Pemisahan Boedel*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.1.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian pada tesis ini adalah sebuah metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).²⁴

Pada penelitian ini akan mengkaji norma-norma, kaidah, dan asas yang berkaitan dengan kekuatan mengikatnya perjanjian yang dibuat oleh pewaris atas objek waris yang belum terbagi dan hubungannya terhadap pewarisan pada umumnya dan pewarisan berdasarkan hukum waris Tionghoa pada khususnya.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu dengan cara menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan tersebut. Karena penelitian ini bertujuan agar hasil yang diperoleh dapat memberi gambaran secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai permasalahan tersebut di atas.

3. Bahan Hukum

Penelitian ini memerlukan data dari sumber hukum. Sumber hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder. Data

²⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Op. Cit*, hlm. 12.

sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, artikel-artikel, literatur, tulisan ilmiah, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, meliputi:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yang bersifat autoritatif atau yang memiliki otoritas. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan;
- 4) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;
- 5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 8) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum;

- 9) Kompilasi Hukum Islam;
- 10) Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 3/Yur/Pdt/2018;
- 11) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 179 K/SIP/1961;
- 12) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 147 K/Pdt/2017;
- 13) Putusan Mahkamah Agung Nomor: 179 K/SIP/1961;
- 14) Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 94/Pdt/2016/PT-MDN;
- 15) Putusan Pengadilan Negeri Gunungsitoli Nomor: 23/Pdt.G/2015/PN Gst.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini terdiri dari literatur yang berkaitan dengan penelitian ini maupun yang diperoleh dari sumber lainnya seperti buku-buku, makalah, jurnal, disertasi, artikel, internet, dan sebagainya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan lain sebagainya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini, peneliti melakukan pengumpulan data dengan teknik studi dokumen atau bahan kepustakaan dan juga wawancara. Studi kepustakaan berupa mempelajari bahan-bahan kepustakaan serta data

tertulis. Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Setiap bahan hukum itu harus diperiksa ulang validitas dan reliabilitasnya. Wawancara dalam penelitian ini akan dilakukan kepada beberapa Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa.

5. Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis. Proses pengolahan data yang akan dipakai pada penelitian ini adalah dengan cara *editing*. *Editing* adalah memeriksa atau meneliti data yang telah diperoleh untuk dapat dijadikan acuan yang akurat dalam menarik kesimpulan.

b. Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut dari proses pengolahan data. Untuk dapat memecahkan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum. Analisis data yang akan digunakan pada penelitian ini adalah analisis data kualitatif dimana uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan berpangkal pada hukum dan norma yang berlaku.