

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembahasan mengenai seseorang yang meninggal dunia arah dan tentu jalan pikiran menuju kepada masalah harta warisan. Seseorang yang meninggal dunia tentu ada akibat hukum yang timbul setelah proses kematian tersebut, diantaranya adalah bagaimana pengurusan hak-hak dan kewajiban yang meninggal dunia tersebut beralih kepada ahli warisnya.

Harta warisan adalah harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia dan diberikan kepada ahli warisnya. Dan ahli waris merupakan orang yg sedarah dengan pewaris. Jadi apabila ada seseorang yg menerima harta warisan tapi tidak sedarah dengan pewaris, maka itu bukan di sebut dengan harta warisan, melainkan wasiat dari pewaris. Sedangkan jual beli merupakan suatu transaksi yg dilakukan oleh 2 belah pihak dengan persyaratan yang telah di sepakati. Dengan menyerahkan kebendaan dan pihak lain membayar kebendaan tersebut sesuai dengan harga yg telah di sepakati. Syarat sah perjanjian jual beli tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Penulis mengambil judul ini dikarenakan tertarik akan kasus penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dibiarkan begitu saja tanpa adanya penanganan dari pihak yang berwajib. Para ahli waris tidak melaporkan kasus tersebut dan tidak diselesaikan secara kekeluargaan, sehingga kasus seperti ini bisa menjadi problem bagi para ahli waris berikutnya karena tidak ada pemecahan masalah atau pemberian solusi.¹

¹ Muhammad Yusuf Siregar, Hukum Keluarga Islam, (Rantau Prapat, 2023) hal. 188
Pasal 1320 kuhperdata

Pada prinsipnya, ketika seseorang meninggal dunia maka seluruh harta kekayaannya akan jatuh kepada ahli warisnya, karena secara hukum para ahli waris ini terbagi menjadi² beberapa golongan, maka ketika membeli tanah warisan harus dipastikan langsung berhadapan dengan ahli waris yang sah. Apabila ahli waris lebih dari satu orang maka sebaiknya bertransaksi dengan seluruh ahli warisnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Jika salah satu atau lebih ahli waris tidak dapat hadir maka dapat diwakili oleh orang lain dengan syarat adanya pemberian kuasa. Pemberian kuasa tersebut harus dilakukan dengan menggunakan akta notaris. Bahkan jika diperlukan dalam transaksi jual beli tanah warisan seluruh ahli waris dapat memberikan kuasanya kepada salah satu ahli waris saja untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut.³

Hal paling penting lainnya dalam membeli tanah warisan yaitu memeriksa dan memastikan keabsahan dari para pewaris dan ahli warisnya. Untuk memastikan bahwa tanah tersebut adalah benar tanah warisan dari pemiliknya yang telah meninggal dunia, maka diperlukannya surat keterangan kematian, surat keterangan kematian tersebut yang membuktikan bahwa orang yang namanya tertera disertifikat tanah memang benar telah meninggal dunia, sedangkan untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan merupakan ahli warisnya yang sah, penting memeriksa surat keterangan ahli waris, surat tersebut menjelaskan siapa-siapa saja yang ditunjuk untuk menjadi ahli waris dari orang yang meninggal tersebut.

Sengketa perdata atas tanah juga dapat terjadi akibat adanya perjanjian pengalihan hak atas tanah, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa atau pewarisan. Pewarisan berkaitan dengan apabila salah satu suami atau istri meninggal dunia, maka sesuai dengan hukum waris harus sudah diperhitungkan pembagian dari jumlah harta warisannya

² Muhammad Yusuf Siregar, Hukum Keluarga Islam, (Rantau Prapat, 2023) hal. 200

³ Ibid

(legietieme portie) khususnya berkaitan dengan harta berupa benda tidak bergerak dalam hal ini tanah walaupun dalam kenyataannya tidak pernah ada perjanjian bagi waris dan nama yang tertera atas nama suami atau istri tersebut namun hal itu tentu saja tidak menjadikan harta tersebut eksklusif dapat menjadi hak sepenuhnya atas nama harta benda tidak bergerak itu, karena dalam hal ini jumlah bagian anak sah dan suami atau istri yang ditinggalkan harus telah diperhitungkan pembagiannya.

Harta Warisan apabila telah dibagi ke masing-masing ahli waris, dan sudah tidak ada bagian yang disengketakan maka otmati statusnya telah berpindah tangan ke ahli waris, sehingga menjadi hak milik ahli waris. 7 Setelah menjadi miliknya, ahli waris berhak untuk menggunakan harta itu. Boleh dijual, boleh juga dihibahkan, atau disedekahkan, atau untuk aktivitas lainnya. Sebagian besar tanah waris merupakan harta bersama. Apabila tanah waris itu akan dijual, maka seluruh ahli waris harus hadir dan memberikan persetujuan.⁸ Dalam hal salah seorang ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan dihadapan notaris pembuat akta tanah tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan dibawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau membuat Surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris. Pada jual beli tanah sebaiknya dilakukan oleh para pihak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Adapun akta PPAT memiliki fungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukannya jual beli tersebut. Seseorang yang melakukan jual beli tanpa dapat dibuktikan dengan adanya akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, walaupun nantinya jual.

Dalam hal jual beli tanah yang dilakukan tidak ada persetujuan dari para ahli waris yang lainnya, dan tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,¹⁰ jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan

masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah. Seluruh ahli waris berhak atas tanah warisan yang diwariskan oleh pewaris. Jika salah satu pihak ahli waris ingin melakukan jual beli tanah, tidaklah cukup hanya dihadiri oleh pemilik yang tercantum dalam Bukti Kepemilikan Tanah yang menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut namun, penjualan tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris yang tercantum. Jika tidak dihadiri oleh seluruh ahli waris yang telah ditunjuk atau keluarga pemilik tanah yang merasa tidak pernah menjual tanah tersebut dapat mengajukan gugatan.

Selain konstruksi hukum waris, ada pula Hibah berkaitan dengan tanah. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak adanya kontra prestasi dari pihak penerima hibah. Yang menjadi objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik benda berwujud maupun yang tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah. Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah dirumuskan sebagai berikut: “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, pada waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.”⁴

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada seorang ahli waris menjual tanah warisan tersebut pada mulanya telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya.

⁴ Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Namun, setelah tanah yang disepakati tersebut dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan para saksi, ada ahli waris lain yang juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan lantaran merasa dirinya tidak diikutkan dalam kegiatan jual beli tanah tersebut. Dengan kata lain, bahwa ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui atau menolak untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain. Sehingga, terjadilah sengketa atas jual beli tanah tersebut yang disebut sebagai Asas “hereditatis petition“ yaitu hak dari ahli waris untuk menuntut yang termasuk dalam harta peninggalan dari si pewaris terhadap orang yang menguasai harta warisan tersebut untuk diserahkan padanya berdasarkan haknya sebagai ahli waris.

Asas ini diatur dalam pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli merupakan suatu perjanjian antara pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam pasal 1455 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata¹⁴ menyebutkan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Namun, Tanah yang dijual akan mendapat masalah, apabila dihadapkan pada persoalan tanah warisan seperti tersebut diatas. Tanah warisan merupakan bagian dari harta peninggalan berupa benda tidak bergerak milik pewaris yang akan diwariskan kepada para ahli waris. Sedangkan ahli waris merupakan orang yang memiliki hak atas harta peninggalan pewaris, dalam hal ini berupa tanah. Pada dasarnya setiap ahli waris dapat mencegah teradinya penjualan apabila diantara mereka terjadi ketidaksepakatan atas tanah yang akan dijual berakibat kepada tindakan kepemilikan atas tanah tersebut. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris yang lainnya apabila dirinya hendak menjual tanah

warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga memiliki hak atas tanah tersebut.¹⁵ Apabila seseorang yang berhak atas tanah warisan menyatakan sebagai bahwa ahli waris satu-satunya, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Jika ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka terjadilah sengketa atas jual beli tanah tersebut. Setiap orang selalu ingin mempertahankan hak-haknya, begitu pula ahli waris terhadap tanah yang diwariskannya. Sengketa yang demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena itu apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebenarnya usaha-usaha untuk menghindari terjadinya sengketa hak atas tanah warisan yang diperjualbelikan oleh sebagian ahli waris dapat dilakukan secara preventif pada saat pemberian hak diproses, yaitu dengan jalan musyawarah diantara para ahli waris.

Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah bergulir di pengadilan sebagai tindakan yang disebut *respresif*. Dalam hal ini, perbuatan ahli waris yang menjual tanah tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris lainnya. Namun untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, terlebih dahulu harus dapat membuktikan bahwa orang yang akan digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana seperti yang disebutkan di atas.

Hal ini didukung juga dengan adanya Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna

memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Mengenai apakah dapat menarik kembali hak milik atas tanah yang telah dijual, hal itu bergantung pada apa yang diminta dalam petitum gugatan dan bergantung pada putusan hakim.

Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan anti rugi yang telah dilakukan. Status tanah warisan yang dijual adalah sebagai akibat dari telah dilakukannya proses jual beli akan menjadi hal yang sangat rumit apabila tidak berdasarkan atas kesepakatan maupun persetujuan para ahli waris yang lainnya. Namun tanah yang menjadi persengketaan dapat diselesaikan melalui kekeluargaan. Akan tetapi apabila tidak bisa diselesaikan lewat musyawarah kekeluargaan, maka cara yang dapat ditempuh selanjutnya melalui jalur pengadilan yang akan menyelesaikannya, dengan tujuan mencari keadilan. Penyelesaian sengketa atas tanah warisan senantiasa harus memperhatikan dan mendasarkan kepada peraturan-peraturan yang berlaku, serta memperhatikan keseimbangan kepentingan-kepentingan para pihak selain itu harus diselesaikan dengan adil dan tuntas. Sengketa tanah terjadi dikarenakan tanah mempunyai peranan yang penting, dalam membuktikan kepemilikan atas suatu benda. Tanah mempunyai fungsi dalam rangka integritas negara dan fungsi sebagai modal dasar dalam rangkaian mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam jual beli tanah warisan apabila tanah tersebut akan dijual, maka seluruh ahli waris yang telah ditunjuk secara sah harus hadir untuk memberikan persetujuan terkait penjualan tanah yang akan dilakukan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris pembuat akta tersebut (karena berhalangan hadir), maka ahli waris tersebut

dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Sedangkan Dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁵

jual beli tersebut batal. Dengan batalnya kegiatan jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap telah batal atau tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada seluruh ahli waris yang telah ditentukan.²² Penyelesaian sengketa tanah dapat diajukan dengan mengajukan gugatan keperdataan. Misalnya sengketa mengenai hak waris. Jual beli tanah yang berdimensi keperdataan dalam kasus ini. Prosedur yang dilakukan pertama kali adalah mengajukan gugatan.

Gugatan harus diajukan surat gugat yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya yang sah dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Gugatan disampaikan kepada pengadilan negeri, selanjutnya diberi nomor dan didaftarkan dalam buku register setelah penggugat membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan oleh pengadilan negeri. Bagi penggugat yang benar-benar tidak mampu membayar biaya perkara, hal yang harus dibuktikan dengan surat keterangan dari kepala desa yang bersangkutan, dapat mengajukan gugatannya secara prodeo. Bagi Penggugat yang tidak bisa menulis dapat mengajukan gugatannya secara lisan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri, yang akan menyuruh mencatat gugatan tersebut.

⁵ Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1.2 Rumusan masalah

2. Bagaimana dampak hukum penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya ditinjau dari perspektif kompilasi hukum islam ?
3. Bagaimana kedudukan hukum penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dalam perkara PUTUSAN NOMOR 1047/Pdt. 6/2023/PA-RAP?

1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Metode penulisan yang dibuat oleh penulis adalah metode normatif empiris, karena menggunakan bahan-bahan kepustakaan sebagai bahan data utama dan penulis juga tidak melakukan penelitian lapangan. Metodologi penelitian hukum normatif-empiris mengartikan penelitian mengkaji pelaksanaan ketentuan hukum positif dan dokumen tertulis pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi.

Metode penelitian ini bertujuan untuk bisa memastikan jika penerapan hukum pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku atau apakah ketentuan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Penelitian hukum normatif-empiris menekankan penelitian hukum yang bukan hanya mengkaji mengenai sistem norma dalam peraturan perundang-undangan, namun mengamati reaksi dan interaksi yang terjadi.