

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **5.1 Dampak hukum penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya ditinjau dari perspektif kompilasi hukum islam**

Akibat hukum dari penjualan harta waris yang didalamnya tanpa persetujuan ahli waris lainnyadianggap tidak sah. Jika salah satu ahli waris tidak setuju dapat mengajukan gugatan atas dasar melanggar perbuatan hukum dan juga dapatdikenakan sanksi pidana penjara selama empat tahun.

Meninjau dari beberapa penjelasan mengenai pasal yang terdapat dalam KHI buku III yaitu pasal 187 ayat (1), pasal 188, pasal 189 ayat (1) dan (2), dalam redaksinya tidak membahas begitu detail akibat hukum dari penjualan harta waris secara umum.

Jual beli tanah warisan harus disetujui oleh semua Ahli Waris, dan jika salah satu tidak dapat hadir, persetujuan dapat dibuat dalam bentuk surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir oleh notaris setempat atau dalam bentuk akta notaris. Tentang perbuatan pemindahan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tenggang waktu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Jika ada jual beli tanah dalam masa tenggang waktu tersebut, hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum terkait jual beli tanah warisan.

Dalam warisan, kehadiran seluruh ahli waris dalam akta pemisahan dan pembagian sangat penting. Tidak turut tanda tangan atau tidak diwakili dengan sah dapat membuat akta batal demi hukum atau setidaknya hp dapat dibatalkan. Kuasa mewakili ahli waris yang tidak hadir harus didukung dengan akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilegalisasi. Dalam konteks jual beli tanah warisan, setiap ahli waris harus menyetujui transaksi. Jika ahli waris

tidak dapat hadir, surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir notaris diperlukan. Kondisi ini menggarisbawahi pentingnya persetujuan semua ahli waris. Pasal 47 ayat (1) UndangUndang Nomor 30 Tahun 2014 menetapkan bahwa tenggang waktu pendaftaran peralihan hak (balik nama) adalah 6 bulan sejak kematian pewaris, dapat diperpanjang. Dalam konteks kebutuhan akan tanah dan pemenuhan kebutuhan pemilik tanah, bisa terjadi transaksi jual beli dalam masa tenggang waktu tersebut. Permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris, seperti yang dibahas dalam Putusan Mahkamah Agung No.2525 K/Pdt/2018, menjadi fokus utama penelitian. Ketidakjelasan mengenai bukti kepemilikan tanah sebelum peralihan, hilangnya buku tanah hak milik No.476, dan proses peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik No.2955 menjadi hal menarik untuk dijelaskan.

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.<sup>15</sup> 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 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.

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.

Meninjau dari beberapa penjelasan mengenai pasal yang terdapat dalam KHI buku III yaitu pasal 187 ayat (1), pasal 188, pasal 189 ayat (1) dan (2), dalam redaksinya tidak membahas begitu detail akibat hukum dari penjualan harta waris secara umum.

Jual beli tanah warisan harus disetujui oleh semua Ahli Waris, dan jika salah satu tidak dapat hadir, persetujuan dapat dibuat dalam bentuk surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir oleh notaris setempat atau dalam bentuk akta notaris. Tentang perbuatan pemindahan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tenggang waktu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Jika ada jual beli tanah dalam masa tenggang waktu tersebut, hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum terkait jual beli tanah warisan. Dalam warisan, kehadiran seluruh ahli waris dalam akta pemisahan dan pembagian sangat penting. Tidak turut tanda tangan atau tidak diwakili dengan sah dapat membuat akta batal demi hukum atau setidaknya hp dapat dibatalkan.

Kuasa mewakili ahli waris yang tidak hadir harus didukung dengan akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilegalisasi. Dalam konteks jual beli tanah warisan, setiap ahli waris harus menyetujui transaksi. Jika ahli waris tidak dapat hadir, surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir notaris diperlukan. Kondisi ini menggarisbawahi pentingnya persetujuan semua ahli waris. Pasal 47 ayat (1) UndangUndang Nomor 30 Tahun 2014

menetapkan bahwa tenggang waktu pendaftaran peralihan hak (balik nama) adalah 6 bulan sejak kematian pewaris, dapat diperpanjang. Dalam konteks kebutuhan akan tanah dan pemenuhan kebutuhan pemilik tanah, bisa terjadi transaksi jual beli dalam masa tenggang waktu tersebut. Permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris, seperti yang dibahas dalam Putusan Mahkamah Agung No.2525 K/Pdt/2018, menjadi fokus utama penelitian. Ketidakjelasan mengenai bukti kepemilikan tanah sebelum peralihan, hilangnya buku tanah hak milik No.476, dan proses peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik No.2955 menjadi hal menarik untuk dijelaskan.

Kesepakatan harus dilakukan tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan (KUH Perdata Pasal 1321). Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang isi perjanjian di antara pihak dan ahli waris. Meskipun kabur dalam kasus jual beli hak atas tanah warisan, normatifnya meminta persetujuan ahli waris. Jika tanah dijual tanpa persetujuan ahli waris, dapat menyebabkan pembatalan jual beli dan pembeli berhak menuntut ganti rugi. Akta PPAT menjadi bukti kuat dalam pembuktian jual beli. Meskipun bukan satu-satunya alat bukti, kekuatan hukumnya lebih tinggi.

Dalam hal, apabila sebidang tanah dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHP: Pasal 833 ayat (1) KUHP: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) KUHP: Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Jika tanah tersebut ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut

akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris. Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, 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. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris.

## **5.2 Kedudukan hukum penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dalam perkara PUTUSAN NOMOR 1047/Pdt. 6/2023/PA-RAP**

Bahwa Para Penggugat dalam surat permohonannya tanggal 21 Juli 2023 telah mengajukan permohonan Kewarisan, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama, dengan Nomor 1047/Pdt.G/2023/PA.Rap, tanggal 25 Juli 2023, dengan dalil-dalil pada pokoknya sebagai berikut: Adapun Posita Gugatan, sebagai berikut:

1. Bahwa antara Zulkifli Hasibuan dengan Nurbaiyah Ritonga adalah merupakan pasangan suami istri yang telah dikaruniai anak sebanyak 4 orang yang merupakan ahli waris yaitu : - FARIDAH HANUM HASIBUAN; - AHMAD LOKOT HASIBUAN; - NURLAINI HASIBU NURBAITI HASIBUAN;
2. Bahwa ZULKIFLI HASIBUAN telah meninggal dunia pada sekitar tahun 1995 karena Sakit di RSUD Haji Medan disemayamkan di Rantauprapat, Kec. Rantau Utara, Kab. Labuhanbatu, Sumatera Utara dengan meninggalkan 1 (satu) orang Istri dan 4 (empat) orang anak kandung sebagai ahli waris, yaitu; - HJ. NURBAIYAH RITONGA (ISTRI) - HJ. FARIDAH HANUM HASIBUAN (anak perempuan kandung). - AHMAD LOKOT HASIBUAN (anak laki-laki kandung); - NURLAINI HASIBUAN (anak perempuan kandung); - NURBAITI HASIBUAN (anak perempuan kandung);
3. Bahwa selanjutnya pada sekitar tahun 2013, HJ. Nurbaiyah Ritonga meninggal dunia di RSUD Rantauprapat Kabupaten Labuhanbatu, (selanjutnya disebut Pewaris), dengan meninggalkan dan 4 (empat) orang Anak Kandung, sehingga oleh karenanya ahli waris dari Zulkifli Hasibuan dengan Nurbaiyah Ritonga yaitu: - Hj. Faridah Hanum Hasibuan binti Zulkifli Hasibuan (Anak Perempuan kandung). - Ahmad Lokot Hasibuan bin Zulkifli Hasibuan (anak laki-laki kandung); - Nurlaini Hasibuan binti Zulkifli Hasibuan (anak perempuan kandung); - Nurbaiti Hasibuan binti Zulkifli Hasibuan (anak perempuan kandung);
4. Bahwa pada saat meninggalnya Almarhum Zulkifli Hasibuan, kedua orangtuanya telah terlebih dahulu meninggal dunia, begitu juga pada saat meninggalnya Almarhumah HJ. Nurbaiyah Ritonga, orangtuanya juga telah terlebih dahulu meninggal dunia; 5. Bahwa selain meninggalkan ahli waris sebagaimana tersebut

diatas, Almarhum Zulkifli Hasibuan dengan almarhumah Nurbaiyah Ritonga juga meninggalkan satu bidang tanah beserta bangunan rumah yang ada diatasnya terletak dijalan Mesjid, Kelurahan Sirandorung,

5. Bahwa harta tersebut diatas adalah harta tirkah sebagai bundel warisan peninggalan Almarhum Zulkifli Hasibuan dengan almarhumah Nurbaiyah Ritonga yang belum dibagi dan difaraidkan secara patut dan menurut hukum Islam sampai dengan sekarang ini kepada seluruh ahli warisnya yang berhak, untuk itu mohon difaraidkan kepada seluruh ahli waris yang berhak dari Almarhum Zulkifli Hasibuan dengan almarhumah Nurbaiyah Ritonga;
6. Bahwa sebelum mengajukan gugatan, Para Penggugat sudah pernah mengusahakan penyelesaian secara kekeluargaan perihal seluruh harta warisan peninggalan Almarhum Zulkifli Hasibuan dengan almarhumah Nurbaiyah Ritonga, akan tetapi tidak berhasil, sehingga penyelesaian di tingkat kekeluargaan tidak terselesaikan.

Berdasarkan Putusan Majelis Hakim:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pengakuan dari para Penggugat dan alat bukti saksi yang di ajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum bahwa benar objek sengketa dalam perkara ini sudah di jual ke pihak lain, selain dari itu ternyata almarhum Zulkifli Hasibuan semasa hidupnya juga memiliki istri lain yang sudah meninggal, hasil pernikahan dengan wanita lain tersebut almarhum Zulkifli Hasibuan juga sudah punya anak yang masih hidup, dan yang saksi yang di ajukan oleh Tergugat adalah anak dari almarhum Zulkifli Hasan dari perempuan lain tersebut; Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim menilai bahwa objek sengketa dalam perkara ini bukan saja

berhubungan dengan pihak ahli waris dari almarhum Zulkifli Hasibuan, karena objek tersebut sudah diperjual belikan ke orang lain, maka menurut hemat Majelis Hakim seharusnya pihak pembeli tersebut harus dijadikan pihak dalam perkara ini, terlepas pihak ketiga tersebut termasuk pihak pembeli yang beritikad baik atau tidak. Hal tersebut juga berkaitan dengan petitum para Penggugat pada angka enam yang meminta Tergugat dihukum untuk menyerahkan bagian dari para Penggugat, apabila tidak dapat dibagikan secara natural, maka harta warisan tersebut dijual lelang melalui kantor lelang negara. Berdasarkan hal tersebut, apabila perkara ini dilanjutkan dengan memeriksa pokok perkara tanpa melibat pihak pembeli dari objek tersebut, maka sudah pasti akan menimbulkan sengketa yang baru dengan pihak pembeli atau dapat merugikan pihak pembeli tersebut;

Menimbang, selain dari pertimbangan di atas, meskipun pertimbangan berikut sudah masuk pada pokok perkara, tetapi untuk menguatkan pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim menabahkan bahwa para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P.1 sampai P.9. Apabila di analisa lebih lanjut, pada alat bukti surat tersebut para Penggugat tidak mengajukan alat bukti berupa Halaman 47 dari 49 putusan Nomor 1047/Pdt.G/2023/PA.Rap kutipan akta nikah atau penetapan pengadilan tentang pernikahan almarhum Zulkifli Hasibuan dengan Nurbaiyah Ritonga, sebagai akta otentik yang membuktikan tentang suatu peristiwa pernikahan, oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa para Penggugat tidak dapat membuktikan hubungan pewaris dan ahli waris;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim mengambil kesimpulan bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat memiliki alasan hukum untuk dapat diterima, sehingga gugatan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvenkelijk verklaard) dengan alasan kurang pihak; Menimbang, oleh karena gugatan para Penggugat telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet onvenkelijk verklaard) dengan alasan kurang

pihak, namun perkara tersebut dapat di ajukan kembali sesuai dengan syarat formil dan materil suatu gugatan.

Oleh karena eksepsi Tergugat dikabulkan, maka selanjutnya pada pokok perkara dengan sendirinya tidak lagi dipertimbangkan. Biaya Perkara Menimbang, bahwa perkara ini perkara gugatan waris maka sesuai ketentuan Pasal 89 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006, dan Undang-undang Nomor 50 Tahun 2009, maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat.<sup>1</sup>

Oleh karena itu, apabila ingin melakukan penjualan harta warisan harus meminta persetujuan dari ahli warislainnya, agar tidak terjadi perselisihan antara keluarga, atau harta warisan yang ditinggalakn oleh pewaris segera dibagi agar tidak ada perselisihan lagi.

---

<sup>1</sup> Nomor 1047/Pdt.G/2023/PA.Rap, tanggal 25 Juli 2023