

**PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU
AHLI WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN
AHLI WARIS LAINNYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

DIFARA AQILAH POHAN

2106200497P



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

File transfered from my phone via WhatsApp
number: 08131111111

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 1 April 2024, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : DIFARA AQILAH POHAN
NPM : 2105200497P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU AHLI WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN AHLI WARIS LAINNYA
Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat sangat baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum
2. Fajriawati, S.H., M.H
3. Dr. Isnina, S.H., M.H.

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

UIN (Universitas Islam Negeri) Sumatera Utara
UMSU (Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara)

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : DIFARA AQILAH POHAN
NPM : 2106200497P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU AHLI WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZI AHLI WARIS LAINNYA
PENDAFTARAN : 25 Maret 2024

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

UMSU


Dr. Isnina, S.H., M.H
NIDN: 0116077202

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Revisi: 10/2023
UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id>

fahum@umsu.ac.id

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

[umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : DIFARA AQILAH POHAN
NPM : 2106200497P
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU AHLI
WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN AHLI WARIS
LAINNYA

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN
KEPADA PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan, 27 Februari 2024

DOSEN PEMBIMBING

Dr. ISNINA, S.H., M.H

NIDN : 0116077202



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SR/BAN-PT/AK/SP/PT/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 1 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Difara Aqilah Pohan
NPM : 2106200497P
Program : Strata – 1
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan dan Seizin Ahli Waris Lainnya

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 20 Maret 2024



Difara Aqilah Pohan

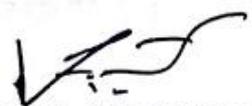
KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : DIFARA AQILAH POHAN
NPM : 2106200497P
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU AHLI WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN AHLI WARIS LAINNYA
Dosen Pembimbing : Dr. Isnina, S.H., M.H

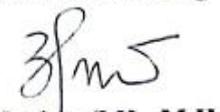
NO	TANGGAL	MATERI PEMBIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	21/02 - 23	Diskusi Judul	3fms
2.	17/05 - 23	Koreksi Proposal	3fms
3.	30/07 - 23	Seminar Proposal dan perbaikan	3fms
4.	29/11 - 23	Edit tulisan, lihat buku panduan	3fms
5.	7/12 - 23	Bab II disesalkan	3fms
6.	19/12 - 23	Bab III ditambahkan	3fms
7.	11/01 - 24	Kesimpulan Saran	3fms
8.	26/02 - 24	Bedah buku	3fms
9.	27 FEB 2024	ACC UNTUK DIUJIKAN	3fms

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum


Dr. Faisal, S.H., M.Hum
 NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing


Dr. Isnina, S.H., M.H
 NIDN : 0116077202

ABSTRAK

PENJUALAN BOEDEL WARISAN OLEH SALAH SATU AHLI WARIS TANPA SEPENGETAHUAN DAN SEIZIN AHLI WARIS LAINNYA

DIFARA AQILAH POHAN

NPM: 2106200497P

Tanah yang pada dasarnya merupakan hasil dari warisan (Boedel warisan) menjadi milik bersama dari semua Ahli Waris Pewaris. Dalam hal ini tanah tersebut akan dialihkan melalui jual beli yang merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum yang sah dimata hukum yang mengikat dua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila terjadi suatu hal yang ketidaksesuaian atau terdapat pihak yang dirugikan hal ini yang dapat dituntut atau disarankan di depan pengadilan sehingga semua Ahli Waris harus mengetahui dan menyetujui dalam hal jual beli tersebut karena jika salah satu dari Ahli Waris tidak mengetahui dan merasa dirugikan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, sumber data berasal dari data sekunder dengan mengelola data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dengan mengelola data dari bahan hukum primer. Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dipahami terdapat aturan tentang penjualan boedel warisan di Indonesia di dalam KUHPperdata terdapat dalam Pasal 1457, 1458 dan 1459 dengan melakukan balik nama sertifikat sedangkan dalam hukum waris islam diatur di KHI Pasal 189 ayat (2). Penjualan boedel warisan oleh salah satu ahli waris melanggar ketentuan hukum sehingga jual beli tersebut batal demi hukum sesuai Pasal 1471 dan dapat mengajukan gugatan sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) jo. Pasal 834 KUHPperdata. Secara sistem hukum islam dapat menggunakan kompetensi pengadilan agama yang berdasarkan undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama Akibat hukum nya jika terjadi penjualan boedel warisan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPperdata karena tidak memenuhi unsur yaitu tidak adanya kesepakatan dan suatu hal tertentu.

Kata Kunci: Ahli Waris, Boedel Warisan, Jual Beli

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan Dan Seizin Ahli Waris Lainnya”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof.Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Dr. Bapak Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Dr. Isnina, S.H., M.H selaku Pembimbing, Ibu Dr Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yang telah mendidik dan membantu penulis sejak dibangku perkuliahan hingga selesai.
6. Secara Khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada Ayahanda saya Irwansyah Pohan dan Almarhumah Ibunda saya Tengku Hesti Yulfira, yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan inspirasi dalam setiap langkah penulis.
7. Begitu juga saudara kandung perempuan saya atau disebut adik saya yang bernama Balqis Aziizah Pohan, Nahdah Ameisyah Pohan, sepupu saya dari keluarga Almarhumah Ibunda saya, dan saudara kandung Almarhumah Ibunda saya, yang telah banyak memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada sahabat-sahabat yang telah banyak berperan Mahsa Nawang Shellsa Vashti, Yosy Verahtania, Nadya Ariyani Nasution yang dari awal mendukung penulis dan memotivasi untuk

menyelesaikan skripsi ini dan teman-teman yang lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian.

Akhirnya tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Alah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 19 Desember 2023

Hormat saya

DIFARA AQILAH POHAN

NPM. 2106200497P

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian.....
Berita Acara Ujian.....
Persetujuan Pembimbing.....
Pernyataan Keaslian.....
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	9
2. Faedah Penelitian.....	9
B. Tujuan Penelitian.....	10
C. Defenisi Operasional	10
D. Keaslian Penelitian	12
E. Metode Penelitian.....	14
BAB II	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Jual Beli	18
1. Pengertian Jual Beli.....	18
2. Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah.....	19
3. Prosedur Jual Beli Tanah	20
4. Hak Milik Atas Tanah.....	21
B. Waris	24

1. Pengertian Waris	24
2. Dasar Hukum Waris.....	26
3. Syarat-Syarat Kewarisan.....	28
4. Unsur-Unsur Kewarisan.....	33
C. Harta Peninggalan	37
BAB III.....	41
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Pengaturan Penjualan Boedel Warisan di Indonesia.....	41
B. Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Seizin Ahli Waris Lainnya Melanggar Ketentuan Hukum.....	51
C. Akibat Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.....	59
BAB IV	68
KESIMPULAN DAN SARAN	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	71

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Indonesia Hukum Waris masih bersifat pluralistis artinya masih berlaku beberapa sistem Hukum yang mengaturnya (legalitas formal) yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata Barat (BW). Dengan terjadinya pemberlakuan berbagai macam Hukum Waris disebabkan kebutuhan masyarakat pada zamannya dalam merespon berbagai macam kepentingan yang dihadapinya kemudian secara legalitas formalnya masih dibenarkan secara konstitusi Negara atas pemberlakuannya sampai saat ini sehingga Indonesia memiliki sistem pewarisan yang berlaku di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri dari 3 (tiga) macam dengan adanya sistem pembagian warisan dapat menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan., yaitu sebagai berikut:¹

1. Sistem pembagian warisan individual yaitu sistem pewarisan di mana setiap ahli waris mewarisi harta warisan tersebut menurut bagian masing-masing ahli waris.
2. Sistem pewarisan kolektif yaitu sistem pewarisan di mana para ahli waris secara bersama-sama mewarisi harta warisan sebagai satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi pemilikinya.

¹ Randy Vallentino Neonbeni, 2023, *Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan: Menurut Hukum Adat Insana*, CV. Mitra Cendekia Media: Koto Baru, halaman 5-6

3. Sistem pewaris *mayorat* yaitu sistem pewarisan di mana dikenal bahwa harta warisan dilimpahkan kepada anak laki-laki tertua atau anak perempuan tertua sebagai pemimpin, kepala rumah tangga dalam suatu keluarga atau rumah tangga.

Warisan terdapat empat golongan berdasarkan hubungan darah, yaitu sebagai berikut:

- 1) Golongan pertama, keluarga dalam garis lurus ke bawah anak-anak beserta keturunannya, mereka suami atau istri yang ditinggalkan yang hidup paling lama, hak mewaris oleh suami atau istri baru pada tahun 1935 yang diakui sebagai ahli waris, sebelumnya suami atau istri tidak saling mewaris yang dapat dilihat di Pasal 852 KUHPerdara
- 2) Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus ke atas meliputi orang tua (ayah dan ibu), saudara laki-laki, saudara perempuan, dan keturunan saudara laki-laki dan perempuan si peninggal. Pada dasarnya orang tua disamakan dengan saudara, tetapi bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagiannya tidak akan kurang dari $\frac{1}{4}$ dari harta peninggalan yang dapat dilihat di Pasal 854 sampai 857 KUHPerdara
- 3) Golongan ketiga, keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas sesudah orang tua meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris yang dapat dilihat di Pasal 853 KUHPerdara

- 4) Golongan keempat, keluarga sedarah lainnya dalam garis penyimpang sampai derajat keenam, kalau semuanya tidak ada akan jatuh pada negara yang dapat dilihat di Pasal 858 ayat 2 KUHPerdara.²

Perkembangan yurisprudensi hukum waris dalam masyarakat parental sebagai berikut:

- a) Anak perempuan mendapatkan bagian yang sama dengan anak laki-laki.
- b) Hak janda diperbesar dapat menguasai harta peninggalan selam janda tersebut belum kawin lagi.
- c) Bagian janda sama dengan anak.
- d) Setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan janda mendapat sebagian dari harta warisan ditambah satu bagian anak.
- e) Anak angkat hanya mewaris dari harta gono-gini.
- f) Anak angkat menutup waris saudara orang tua angkat.³

Warisan dalam KUHPerdara yang meliputi seluruh harta benda, hak-hak dan kewajiban si pewaris yang terjadi dalam harta kekayaan dari pewaris yang dapat dinilai dengan uang, tetapi ada beberapa pengecualian yaitu hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terjadi dalam harta kekayaan pewaris yang tidak dapat beralih kepada para ahli waris, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak memungut hasil (*vruchtgebruik*)

² Risdalina Siregar, 2018, "*Pembagian Harta Warisan Berdasarkan Surat Hibah Wasiat Yang Dititipkan Kepada Notaris Untuk Anak Dilahirkan Dari Perkawinan Orang Tua Yang Tidak Dicatatkan*". Jurnal Ilmiah Advokasi Vol 6 No. 2, halaman 79

³ Udin Narsudin dan Verlyta Swislyn, 2021, *Ke Mana Hartaku Akan Berlabuh?*, Jakarta:PT Elex Media Komputindo, halaman 59

- 2) Perjanjian perburuhan, dengan pekerjaan yang harus dilakukan bersifat pribadi
- 3) Perjanjian pengkongsian dagang, baik yang berbentuk maatschap menurut *Burgerlijk Wetboek* (BW) maupun firma menurut *Wetboek van Koophandel* (WvK) karena pengkongsian berakhir dengan meninggalnya salah seorang anggota/perseroan.

Penjelasan di atas tanpa adanya pengecualian lain terhadap beberapa hak walaupun hak itu terletak di hukum keluarga tetapi dapat diwariskan kepada ahli waris tersebut, yaitu sebagai berikut:

- 1) Hak seorang ayah untuk menyangkal sahnyanya seorang anak
- 2) Hak seorang anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari Bapak atau Ibunya

Warisan yang beralih tidak hanya berupa harta kekayaan, namun juga termasuk dengan pihak ketiga baik merupakan hutang, piutang ataupun prestasi yang di miliki atau yang di tinggalkan oleh si meninggal dunia semasa hidupnya (Pewaris). Pewaris sebagai pemilik harta, adalah mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya. Ini merupakan konsekwensi dari hukum waris sebagai hukum yang bersifat mengatur.⁴

Harta warisan pada dasarnya telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris, yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas

⁴ Bayu Indra Permana dkk, 2023, *Problematika Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Objek Waris Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, CV. Bintang Semesta Media: Yogyakarta, halaman 63.

harta warisan yang dalam menggantikan kedudukan ahli waris yang telah lebih dulu meninggal dari pewaris dan diatur dalam KUHPerdara, ahli waris pengganti menduduki kedudukan orang tuanya secara mutlak, artinya, segala hak dan kewajiban orang tuanya yang berkenaan dengan warisan beralih kepadanya. ini dikenal dengan *Legitieme Portie* (sebagian-bagian mutlak). Menurut Pasal 913 KUHPerdara menyatakan bahwa “Bagian Mutlak atau legitieme portie adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus di berikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap dasar hukum bagian-bagian hak mutlak para ahli waris ini dimaksudkan agar pewaris tidak berbuat sewenang-wenang atas harta warisan.

Redaksional pasal 913 KUHPerdara yang terdapat *legitieme portie* tersebut dapat diketahui:

1. Bagian mutlak adalah bagian dari suatu harta peninggalan pewaris yang tidak dapat dikurangi pewaris atau yang meninggalkan harta peninggalan baik dengan pemberian semasa hidupnya maupun pemberian dengan testament;
1. Bagian mutlak harus diberikan kepada para pewaris dalam garis lurus keatas maupun kebawah;
2. Para ahli waris garis lurus kebawah adalah anak-anak dan keturunan, luar kawin yang diakui yang diakui sah, ahli waris garis lurus keatas, orang tua dan semua leluhurnya;
3. Pasangan kawin (suami istri) pewaris, saudara-saudara pewaris, paman atau bibi pewaris tidak berhak atas *Legitieme portie*.

Warisan ialah hukum yang mengatur tentang perpindahan kekayaan pewaris kepada ahli waris yang diatur dalam Buku II KUHPerduta bersama-sama dengan pengaturan tentang kebendaan sehingga hal pokok yang diatur dalam hukum waris adalah perpindahan kekayaan (*vermogen*) atau biasa disebut *boedel* warisan.⁵

Pengertian warisan dari kesimpulan di atas ialah berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain”. atau dari suatu kaum kepada kaum lain. Akibat adanya berbagai sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya Pewarisan yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, Wasiat, Hibah, keterangan waris serta bagian yang diterima Ahli Waris.

Hukum waris dalam KUHPerduta berlaku suatu asas bahwa “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya”. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih kepada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.⁶

Sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya Pewarisan yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, Wasiat, Hibah, keterangan waris serta bagian yang diterima Ahli Waris.

⁵ Bachrudin, 2021, *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPerduta*, PT Kanisius: Yogyakarta, halaman 159

⁶ Karel Wowor, 2019, “*Hukum Harta Warisan Atas Tanah Menurut Hukum Perdata*”, *Lex Privatum* Vol. VII No. 6, halaman 101

Suatu keluarga dimana orang tuanya meninggal dan meninggalkan harta warisan yang berupa tanah. Harta warisan tersebut belum dibagi, masing-masing ahli waris (dalam hal ini adalah anak-anaknya) masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Oleh karena itu harta warisan itu masih merupakan *mede eigendom* (hak milik bersama). Hal yang wajib dilaksanakan sebelum proses penyelesaian pembagian warisan terlebih dahulu apakah ada Surat Keterangan Hak Waris dan Surat Wasiat, hal ini berguna untuk melakukan investigasi apakah penyelesaian warisan bersangkutan dilakukan secara ab intestato atau secara testamentair dan untuk mencegah hal-hal yang sifatnya kontroversial yaitu perselisihan di kalangan Ahli Waris.

Pada prinsipnya, masalah warisan mempunyai 3 unsur penting, yaitu sebagai berikut:

- 1) Adanya seseorang yang mempunyai harta peninggalan atau harta warisan yang wafat (pewaris)
- 2) Adanya seseorang atau beberapa orang berhak menerima harta warisan atau ahli waris
- 3) Adanya harta peninggalan atau harta warisan yang ditinggalkan pewaris yang harus beralih penguasaannya atau kepemilikannya.

Pelaksana dalam proses penerusan warisan kepada ahli waris sehubungan dengan unsur di atas sering menimbulkan persoalan, seperti:

- a) Bagaimana dan sampai dimana hubungan seseorang peninggal warisan dengan kekayaannya yang dalam hal ini banyak dipengaruhi sifat lingkungan kekeluargaan dimana si peninggal warisan itu berada
- b) Bagaimana dan harus sampai di mana harus ada tali kekeluargaan antara pewaris dan ahli waris
- c) Bagaimana dan sampai di mana wujud kekayaan yang beralih itu dipengaruhi oleh sifat lingkungan kekeluargaan di mana si pewaris dan ahli waris sama-sama berada.⁷

Tanah yang pada dasarnya merupakan hasil dari warisan menjadi milik bersama dari semua Ahli Waris Pewaris. Dalam hal ini tanah tersebut akan dialihkan melalui jual beli yang merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum yang sah dimata hukum yang mengikat dua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila terjadi suatu hal yang ketidaksesuaian atau terdapat pihak yang dirugikan hal ini yang dapat dituntut atau disarankan di depan pengadilan sehingga semua Ahli Waris harus mengetahui dan menyetujui dalam hal jual beli tersebut karena jika salah satu dari Ahli Waris tidak mengetahui dan merasa dirugikan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan.

Hal-hal di atas menimbulkan permasalahan mengenai hak yang akan dituntut Ahli Waris yang merasa dirugikan, pihak pembeli yang juga ingin mendapat perlindungan Hukum, dan kedudukan dari status kepemilikan tanah yang

⁷ Oemar Moechtar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris*, Kencana: Surabaya, halaman. vi

sudah didaftarkan mengakibatkan permasalahan ini harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan karena para Pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan, musyawarah dan mufakat.

Salah satu contoh sengketa penjualan Harta Warisan berupa tanah yang telah menjadi hak seluruh ahli waris, dan salah satu ahli waris yang menjualnya tanpa Persetujuan ahli waris lainnya sehingga salah satu ahli waris menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain adalah sengketa tanah yang terletak di Jalan Masjid, Dusun VIII, Desa Kolam, Kec. Percut Sei Tuan Kab. Deli Serdang.

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk membahas hal tersebut dalam skripsi ini dengan judul **“Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan Dan Seizin Ahli Waris Lainnya”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat ditarik permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini. Adapun permasalahan yang dirumuskan pada penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana pengaturan penjualan boedel warisan di Indonesia?
- b. Apakah penjualan boedel warisan oleh salah satu ahli waris tanpa seizin ahli waris lainnya melanggar ketentuan hukum?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya?

2. Faedah Penelitian

Adapun yang diharapkan menjadi faedah dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, penelitian ini bisa menambahkan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum waris bagi akedemi atau masyarakat mengenai penjualan boedel warisan oleh salah satu ahli waris tanpa sepengetahuan dan seizin ahli waris lainnya.
- b. Secara praktis, penelitian ini bisa memberikan referensi kepada akedemi dan masyarakat, bahwa pentingnya mengetahui tentang penjualan boedel warisan oleh salah satu ahli waris tanpa sepengetahuan dan seizin ahli waris lainnya.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan penjualan boedel warisan di Indonesia.
2. Untuk mengetahui penjualan boedel warisan oleh salah satu ahli waris tanpa seizin ahli waris lainnya melanggar ketentuan hukum.
3. Untuk mengetahui langkah hukum yang apat iambil jika warisan dijual tanpa persetujuan ahli waris lainnya

C. Defenisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsure konkrit dari teori namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.⁸ Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu

⁸ Ida Hanifah, dkk., 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Pustaka Prima: Medan, halaman. 17

“Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan dan Seizin Ahli Waris Lainnya”, maka dapat diterangkan definisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Penjualan menurut salah satu para ahli yaitu Moekijat adalah suatu kegiatan yang bertujuan untuk mencari pembeli, mempengaruhi serta memberikan petunjuk agar pembeli dapat menyesuaikan kebutuhannya dengan produksi yang ditawarkan serta mengadakan perjanjian mengenai harga yang menguntungkan untuk kedua belah pihak.
2. Boedel warisan merupakan harta yang timbul sebagai akibat dari suatu kematian. Harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal memerlukan pengaturan tentang siapa saja yang berhak menerimanya, berapa jumlahnya, dan bagaimana cara mendapatkannya⁹, hal ini terdapat pada Pasal 834 BW yang berbunyi:
“Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya”.
3. Ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima warisan dari pewaris. Ada ahli waris menurut ketentuan undang-undang disebut ahli waris di bawah title umum (secara ab intestato), ada ahli waris yang ditunjuk

⁹ Irfan Sabri Hamzah dan Abd Rais Asmar, 2020, “Jual Beli Boedel Warisan Tanpa Adanya Surat Penetapan Ahli Waris”. *Alauddin Law Development Journal* Vol 2 No. 2, halaman 169

dengan surat wasiat/testament disebut ahli waris di bawah title khusus (ahli waris testamentair).¹⁰

4. Sepengetahuan (pengetahuan) adalah informasi atau maklumat yang diketahui atau disadari oleh seseorang. Pengetahuan termasuk, tetapi tidak dibatasi pada deskripsi, hipotesis, konsep, teori, prinsip dan prosedur yang secara Probabilitas Bayesian adalah benar atau berguna. Dalam pengertian lain, pengetahuan adalah berbagai gejala yang ditemui dan diperoleh manusia melalui pengamatan akal. Pengetahuan muncul ketika seseorang menggunakan akal budinya untuk mengenali benda atau kejadian tertentu yang belum pernah dilihat atau dirasakan sebelumnya.¹¹
5. Seizin (izin) menurut devinisi yaitu perkenan atau pernyataan mengabulkan. Sedangkan istilah mengizinkan mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang. Secara garis besar hukum perizinan adalah hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan Negara dalam hal adanya masyarakat yang memohon izin.¹²

D. Keaslian Penelitian

Persoalan tentang Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan Dan Seizin Ahli Waris Lainnya bukanlah hal baru. Oleh

¹⁰ Kelurahan Tunggulwung Kota Malang, *Pengertian dan Istilah dalam Hukum Waris*, [https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/#:~:text=Ahli%20Waris%20adalah%20orang%20Dorang,khusus%20\(ahli%20waris%20testamentair\)](https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/#:~:text=Ahli%20Waris%20adalah%20orang%20Dorang,khusus%20(ahli%20waris%20testamentair))

¹¹ Wikipeda Ensiklopedia Bebas, *Pengetahuan*, <https://id.wikipedia.org/wiki/Pengetahuan> (diakses tanggal 15 Maret 2023)

¹² Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, *Hukum Perizinan*, <https://dpmpstp.babelprov.go.id/content/hukum-perizinan/#:~:text=Pengertian%20izin%20menurut%20devinisi%20yaitu,adanya%20masyarakat%20Oyang%20memohon%20izin>. (diakses tanggal 15 Maret 2023)

karena itu, peneliti meyakini bahwa banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang telah mengangkat tentang masalah Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan Dan Seizin Ahli Waris Lainnya.

Judul Penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya baik dari perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, maupun melalui searching via internet, peneliti menemukan beberapa judul yang kajiannya hampir sama dengan kajian yang dilakukan oleh peneliti terkait “Penjualan Boedel Warisan Oleh salah Satu Ahli Waris Tanpa Sepengetahuan Dan Seizin Ahli Waris Lainnya”, antara lain sebagai berikut:

1. Peneliti pertama dilakukan oleh Putu Sutaningsih dengan judul “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli waris”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ada yang menjual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya akibatnya ahli waris lainnya berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya atau pembatalan jual beli. Jika ingin menjual tanah warisan harus disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan, jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal ini 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.

2. Penelitian kedua dilakukan oleh Beta Sari Suasinta dengan judul “Analisis Yuridis Tuntunan Ahli Waris Pengganti Terhadap Hak Waris Almarhum Bapaknya Yang dikuasai Oleh Saudara Bapaknya Menurut KUHPerdara (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 456 PK/pdt/2020)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menjual harta warisan yang belum dibagi, berupa beberapa meter tanah yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi, tanpa rembugan atau persetujuan atau pertimbangan dengan ahli waris yang berhak mewaris. Padahal harta warisan yang dijual itu masih hak milik bersama dan belum diketahui siapa yang akan menerima bagian dari tanah tersebut sebagai hak warisnya. Peralihan hak dari almarhum kepada ahli waris ini merujuk Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Ketentuan tersebut menegaskan bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Sehingga tidak adanya persetujuan dari salah satu ahli waris akan menimbulkan konsekuensi hukum.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai adalah jenis penelitian yuridis normatif. Peneliti menggunakan metode yuridis normatif karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah. Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (value), peraturan hukum konkret. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹³

3. Sumber Data

Penulisan skripsi ini, penulis melakukan penelitian kepustakaan dengan menggunakan data sekunder dan menggunakan bahan-bahan penelitian hukum sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer

Yang dimaksud dengan bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Komplikasi Hukum Islam

2) Bahan Hukum Sekunder

Yang dimaksud bahan hukum sekunder yaitu bahan yang melengkapi bahan hukum primer dan berfungsi sebagai penjelas dari hukum primer yang terdiri dari buku-buku yang berhubungan dengan penelitian, karya-karya ilmiah, dan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian.

4. Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Studi Kepustakaan, Studi kepustakaan adalah Teknik pengumpulan data dengan cara mengkaji, menelaah, dan menganalisis literatur-literatur

¹³ Ida Hanifah, dkk. Op cit halaman. 20

kepustakaan yang memiliki kolerasi dengan permasalahan yang sedang diteliti, baik dengan cara membaca buku, jurnal-jurnal yang terkait dengan tajuk permasalahan dalam proposal atau referensi lain. Studi kepustakaan (*library reseaech*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu:

1. Offline; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library reseaech*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus universitas Muhammadiyah sumatera utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
2. Online; yaitu studi kepustakaan (*library reseaech*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.¹⁴

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan, analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan masalah penelitian, jenis analisis data terdiri atas analisis kualitatif dan kuantitatif, analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai tipe dan tujuan penelitian.¹⁵

Rumusan permasalahan dan pembahasan atas permasalahan yang dipergunakan dengan teknik analisis data penulis lakukan menggunakan kualitatif.

¹⁴ Ida Hanifah, dkk. Op. Cit, halaman. 21

¹⁵ Ibid, halaman. 21-22

Penulis melakukan pengumpulan data dari observasi yang terbatas dengan responden yang diwawancarai, yang kemudian data tersebut penulis pahami dan rangkum untuk selanjutnya akan menjelaskan permasalahan yang penulis teliti.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Pengertian jual beli menurut KUHPdata yang terdapat di Pasal 1457 berbunyi: “Jual beli suatu kesepakatan antara pihak penjual yang menyerahkan barangnya dan pihak pembeli yang membayar harga yang telah disepakati. Jual beli dapat dikatakan sudah terjadi apabila ada kata sepakat antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai benda yang diperjual belikan, walaupun benda tersebut belum diserahkan ataupun belum dibayar. Beralihnya hak milik atas tanah kepada pembeli apabila sudah diserahkan secara yuridis, wajib dilaksanakan dengan membuat akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.

Syarat sah persetujuan jual beli dengan para pihak yang mengikatkan dirinya harus memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yaitu:

- a) Adanya kata sepakat antara para pihak
- b) Kecakapan dalam membuat kesepakatan
- c) Adanya pokok persoalan tertentu
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang

Para pihak jika telah sepakat terhadap suatu barang yang ingin diperjual belikan maka telah terjadinya jual beli, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan belum dibayar. Karena sebelumnya sudah ada kesepakatan maka kedua belah

pihak sudah terikat dan sudah menyepakati persetujuan tersebut. Dan apabila salah satu pihak mengabaikan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak yang satu dapat menuntut pihak yang telah mengabaikan persetujuan tersebut.

Hak dan kewajiban dari penjual itu sendiri yaitu menerima pembayaran atas barang yang dijualnya dan menerima pembayaran tepat pada waktunya, sementara kewajiban penjual yaitu menyerahkan barang yang ingin dijual dengan menjamin keadaan dan kualitas barang yang ingin dijual serta menjamin kepemilikan barang tersebut. Penyerahan suatu barang harus dilaksanakan ditempat barang itu berada. Sedangkan hak dan kewajiban dari pembeli sendiri yaitu menerima barang yang dibeli dan menerima jaminan atas hak kepemilikan barang yang telah dibelinya, sementara pembeli wajib untuk membayar harga barang yang telah disepakati.¹⁶

2. Syarat-Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah ada yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, yaitu sebagai berikut:

- a. Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjual belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.
- b. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut apabila syarat materiil telah terpenuhi. Formalitas

¹⁶ Puspita Farahdhillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung, 2022, “Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi”, Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora Vol. 9 No. 1, halaman 383-384

tersebut meliputi akta yuridis yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, makasyarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik yang sesuai diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak harus dibuktikan dengan akta PPAT, bisa di daftarkan ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁷

3. Prosedur Jual Beli Tanah

Tanah Jual beli tanah mempunyai pengertian yang sama antara UUPA dan hukum adat. Jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu perpindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai (langsung), terang berarti jual beli tanahnya dilakukan di hadapan kepala adat yang memiliki peran sebagai pejabat yang menanggung semua keteraturan dan sahnyanya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga masyarakat umum dapat mengetahuinya. Tunai (langsung) artinya, Pembayarannya dilakukan secara langsung atau kontan pada saat itu juga. Oleh karena itu, tunai merupakan harga yang dibayar secara langsung atau dibayar setengahnya. Apabila sisanya tidak dibayar oleh pembeli, maka penjual tidak bisa

¹⁷ Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, "*Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, halaman 3

menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.¹⁸

4. Hak Milik Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu, “beralih dan dialihkan. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemiliknya, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui sesuatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris. Selanjutnya dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum, contoh pewarisan, jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), dan lelang

Pasal yang mengatur tentang perbuatan hukum dengan pindahnya hak milik atas tanah adalah Pasal 37 sampai Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 97 sampai Pasal 106 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang mengenai permindahan Hak Milik atas tanah

¹⁸ MiftahuljannahSidik dkk, 2023, “*Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris*”, JUPENDIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial Vol 1 No 3, halaman 8

karena jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*).

Pasal yang mengatur tentang lelang dengan perpindahan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/Kepan BPN No. 3 Tahun 1997 yang mengatur tentang tata cara pemindahan hak karena lelang.

Mengalihkan Hak Milik atas tanah kepada orang asing atau kepada seseorang yang memiliki kewarganegaraan ganda atau pun kepada badan hukum yang tidak diperintah oleh Pemerintah maka Hak Miliknya batal karena hukum lalu tanahnya jatuh kepada negara, dalam artian tanah yang dimilikinya tersebut akan kembali di kuasai oleh negara.

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 27 menetapkan faktor yang menyebabkan hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara, yaitu:

- 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) Karena menyerahkan tanahnya dengan sukarela oleh pemiliknya kepada negara;
- 3) Karena ditelantarkan;
- 4) Karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- 5) Karena beralihnya hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain;

6) Hak Milik atas Tanah dapat terhapus jika tanah tersebut musnah, misalnya terjadinya bencana alam.

Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu sebagai berikut:

- a) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib di serahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf antara lain yaitu: Surat bukti hak, surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu, Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

- c) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- d) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- e) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, di daftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris.¹⁹

B. Waris

1. Pengertian Waris

Waris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 830 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Sedangkan pengertian waris secara umum adalah hukum yang mengatur tata cara perpindahan atau pengalihan harta warisan dari si mati (pewaris) baik berupa harta benda yang dapat dinilai

¹⁹ Christiana Sri Murni, 2020, “*Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*”, Lex Librum Vol 6 No. 2, halaman 137-138

dengan uang maupun utang piutang kepada orang-orang yang berhak mewarisinya (ahli waris) baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat sesuai bagian yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.²⁰

Komplikasi Hukum Islam (KHI) menjelaskan pengertian dari Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.²¹

Waris dalam hukum Islam adalah kata dari mawaris yaitu bentuk jamak dari miras yang dimaknai dengan mawaris yang berarti harta pusaka peninggalan orang yang meninggal yang diwariskan kepada para keluarga yang menjadi ahli warisnya. Orang yang meninggalkan harta pusaka tersebut disebut muwaris, sedangkan orang yang menerima warisan disebut waris. Sementara ilmu yang membahas tentang tata cara pembagian harta warisan disebut dengan ilmu faraid atau ilmu waris. Kata faraid, jamak dari kata faridah artinya “bagian tertentu.” Jadi ilmu faraid adalah ilmu yang membahas bagian-bagian tertentu dalam pembagian harta warisan.

Hukum waris adat adalah hukum lokal yang terdapat di suatu daerah ataupun suku tertentu yang berlaku, diyakini dan dijalankan oleh masyarakat-masyarakat daerah tersebut. Hukum waris adat di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh susunan masyarakat kekerabatannya yang berbeda. Hukum waris adat

²⁰ Djaja S. Meliala, 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia, halaman 5

²¹ Tinuk Dwi Cahyani, 2018, *Hukum Waris Dalam Islam Dilengkapi Contoh Kasus dan Penyelesaiannya*, Malang: UMM Press, halaman 10

tetap dipatuhi dan dilakukan oleh masyarakat adatnya terlepas dari Hukum waris adat tersebut telah ditetapkan secara tertulis maupun tidak tertulis.

Pengertian hukum waris dari aspek KUHPerdara, KHI (Komplikasi Hukum Islam), hukum islam dan hukum waris adat dapat disimpulkan hukum waris adalah aturan yang mengatur perpindahan hak kebendaan atau harta dari orang meninggal dunia (pewaris) kepada ahli waris.

2. Dasar Hukum Waris

Hukum waris perdata diatur dalam pasal yang mengatur tentang waris dari Pasal 830- Pasal 1130 KUHPerdara dan juga diatur dalam Inpres No. 1 Tahun 1991.

Hukum islam membawa aturan baru mengenai sistem hukum waris, mereka merasa terganggu. Islam datang dengan merubah beberapa sistem hukum yang sudah dipakai secara turun temurun. Salah satunya dengan memberikan bagian kepada ahli waris kerabat tanpa membedakan jenis kelamin, anak-anak ataupun dewasa. Al-Qur'an menjelaskannya sebagai berikut:

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ
الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ ۗ مَّفْرُوضًا ﴿٧﴾

Artinya: “Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, dan bagi perempuan ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan kedua orang tua dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan.” (QS. Al-Nisa’:7)

Ayat di atas dipandang sebagai ayat pertama turun mengenai hukum waris Islam. Kandungan ayat ini secara mendasar merubah secara fundamental sistem waris jahiliyah yang tidak memberikan bagian sama sekali kepada kaum perempuan. Maka dengan turunnya ayat tersebut berarti telah ditetapkan adanya bagian warisan yang dapat diterima oleh laki-laki maupun perempuan tanpa terkecuali. Sifat “lemah” perempuan tidak dapat menghalangi dirinya untuk memperoleh hak bagiannya. Justru sebaliknya, karena perempuan punya sifat lemah, maka ia seharusnya diprioritaskan untuk mendapatkan hak bagian dari peninggalan orang tua dan kerabatnya. Karena ia juga mempunyai hak untuk hidup dan karenanya ia harus dipenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam ayat lain yang lebih terperinci dijelaskan:

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَّاتِ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ 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 وَوَرِثَهُ آبَاؤُهُ فَلِأُمَّهِ الثُّلُثُ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمَّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دِينَءِ آبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفَعًا فَرِيضَةٌ مِنَ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ﴿١١﴾

Artinya: Allah mensyari’atkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki

sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, maka bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, maka dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Dan untuk kedua ibu-bapak, bagian masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua ibu-bapaknya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (pembagian-pembagian tersebut di atas) setelah (dipenuhi wasiat yang dibuatnya atau (dan setelah dibayar) hutangnya. (tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sungguh Allah Maha mengetahui, Maha bijaksana. (QS. an-Nisa': 11)

Pada dasarnya ayat di atas menjelaskan bagian anak-anak, baik laki-laki maupun perempuan. Bagian seorang anak laki-laki sama dengan dua kali bagian seorang anak perempuan. Anak perempuan jika sendirian mendapat bagian separuh harta, sedangkan jika lebih dari seorang, maka bagian anak perempuan dua pertiga.

QS. al-Nisa': 11 di atas memaparkan bagian bapak dan ibu dalam beberapa kondisi, yaitu kondisi ada ahli waris anak atau tidak ada mereka, yang berimplikasi pada ketentuan bagian yang diperoleh oleh masing-masing bapak atau ibu.

3. Syarat-Syarat Kewarisan

Syarat-syarat dalam kewarisan menurut hukum perdata (KUHPperdata) adalah sebagai berikut:

- a. Syarat-syarat yang berhubungan dengan pewaris dengan terjadinya seseorang yang meninggal dunia (pewaris) yang diatur dalam Pasal 830 KUHPerduta
- b. Syarat-syarat yang berhubungan dengan ahli waris sebagai berikut:
 1. Mempunyai hak atas harta peninggalan pewaris hak ini ada karena:
 - 1) Adanya hubungan darah atau perkawinan antara ahli waris dengan pewaris disebut ahli waris menurut undang-undang (*Ab-intestato*) di Pasal 874 KUHPerduta. Ada dua cara mewaris berdasarkan undang-undang, berdasarkan kedudukan sendiri (*Uit Eigen/Hoofde*) atau dengan mewarisi langsung, ahli warisnya adalah mereka yang terpanggil untuk mewaris berdasarkan kedudukan sendiri pada dasarnya ahli waris mewaris kepala demi kepala yang tercantum pada pasal 852 ayat 2 KUHPerduta. Mewaris karena penggantian tempat diatur dalam pasal 841 sampai dengan 848 KUHPerduta." Penggantian memberi hak kepada seorang yang mengganti, untuk bertindak sebagai pengganti dalam derajat dan dalam segala hak orang yang diganti. Ahli waris *ab intestate* dalam hal keturunan sedarah salah satunya adalah anak. Adanya anak sah dan anak luar kawin, anak sah merupakan anak yang dibenihkan atau dilahirkan dalam perkawinan yang sah dari kedua orang tuanya, baik sah menurut agama dan sah menurut perturan perundang-undangan. Sedangkan anak luar kawin merupakan anak yang lahir dari hubungan kedua orang tua yang tidak menikah melainkan hidup bersama (*samenleven*).

Anak yang terlahir dari hubungan hidup bersama hanya ada hubungan hukum, terutama hukum perdata terhadap ibunya dan keluarga ibunya, sedangkan dari ayah harus adanya pengakuan terlebih dahulu yang sesuai dengan ketentuan Pasal 42 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan. Bagi anak luar kawin adanya pilihan yang dapat ditempuh bagi orang tua anak luar kawin tersebut agar adanya hubungan perdata yang timbul antara anak luar kawin dan orang tuanya, terutama ayah biologis dari si anak luar kawin itu. Pilihan yang dapat ditempuh adalah dengan cara pengesahan atau pengakuan.

- 2) Adanya pemberian wasiat yang diberikan oleh pewaris untuk para ahli waris atau *testaminair* menurut pasal 875 KUHPperdata. Adapun yang dinamakan surat wasiat atau testamen ialah suatu fakta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya.
2. Ahli waris ada atau masih hidup pada saat kematian pewaris.
3. Tidak terdapat sebab-sebab atau hal-hal yang menurut undang-undang, ahli waris tidak patut atau terlarang (*onwaarding*) untuk menerima warisan dari si pewaris. Menurut pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada yang tidak patut menjadi ahli waris dan karenanya.²² Maka yang berhak mendapatkan warisa dibagi menjadi 4 golongan besar yaitu sebagai berikut:

²² Karel Wowor, Op. cit, halaman 103

- a. Golongan 1 yaitu suami atau istri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya sesuai dengan Pasal 852 KUHPerdara
- b. Golongan II yaitu orang tua dan saudara kandung pewaris
- c. Golongan III yaitu keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
- d. Golongan VI yaitu paman dan bibi pewaris baik dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Syarat-syarat dalam kewarisan menurut hukum islam adalah sebagai berikut:

- 1) Matinya Muwarrist (orang yang mewariskan) menjadikan warisannya berpindah dengan sendirinya kepada ahli waris dengan syarat tertentu.

Kematian muwaris ada 3 macam:

- a. Mati hakiki atau sejati dengan matinya seseorang yang sudah diketahui secara pasti tanpa adanya pembuktian untuk memastikan penyebab kematiannya itu.
- b. Mati secara hukum atau yuridis bila secara hukum dia dinyatakan telah mati walaupun sebenarnya dia masih hidup. Misalnya orang yang mafqud, yaitu orang yang kabur meninggalkan rumah dan tidak diketahui dimana keberadaannya dan bagaimana keadaannya. Setelah ditunggu beberapa waktu dengan berbagai pertimbangan, hakim boleh

memutuskan bahwa orang tersebut telah meninggal dunia. Kematian tersebut dapat diberlakukan setelah ditetapkan oleh hakim.

- c. Mati takdir atau menurut dugaan, kematian berdasarkan karena dugaan. Misalnya seorang anak yang sedang bermain dengan temannya lalu temannya tidak sengaja melempar bola ke arah dada anak tersebut, setelah beberapa hari anak tersebut merasa kesakitan dan akhirnya meninggal dunia. Menurut dugaan kematian anak tersebut diakibatkan karena temannya yang melempar bolah ke arah dada anak tersebut.

2) Hidupnya ahli waris disaat kematian muwarrist pada saat muwarrist telah meninggal dunia maka para ahli waris di syaratkan ia yang masih hidup. Persyaratan ini juga penting bagi ahli waris yang mafqud (hilang tidak diketahui keberadaannya) dan anak yang masih dalam kandungan ibunya.

3) Tidak ada penghalang dalam mewarisi yang sebelum warisan dibagi maka ahli waris terlebih dahulu untuk diperiksa mengenai mawani'ul irtsu yaitu perbudakan, pembunuhan, kelainan agama, dan perbedaan agama. Dalam hal ini maka rukun pembagian warisan dibagi menjadi 3, yaitu:

- a. Orang yang mempunyai harta peninggalan atau orang yang mewariskan hartanya disebut dengan Al-Muwarris. Syarat apabila dikatakan sebagai Al-Muwarris ialah muwarris benar telah meninggal dunia, apakah muwarris tersebut meninggal secara hakiki, secara yuridis atau secara takdir berdasarkan perkiraan.
- b. Al-Waris atau ahli waris yaitu orang yang mempunyai hubungan kerabat yang baik karena adanya hubungan darah, hubungan perkawinan

(semenda) atau karena memerdekakan hamba sahaya. Syarat menjadi ahli waris yaitu ahli waris dalam keadaan hidup ketika al-muwarris telah meninggal dunia. Bayi yang masih dalam kandungan ibunya dapat dikatakan sebagai ahli waris apabila janin yang ada dikandungannya dapat dipastikan hidup, maka janin tersebut juga berhak untuk mendapatkan warisan.

- c. Al-Maurus atau al-miras, yaitu harta al-muwarris yang sudah dikurangi dari biaya perawatan jenazah, pelunasan hutang-hutan al-muwarris serta wasiat.²³

4. Unsur-Unsur Kewarisan

Dalam hukum kewarisan terdapat tiga unsur penting yaitu:

1. Pewaris (*erflater*)

Sistem hukum waris adat menjelaskan pengertian dari pewaris adalah orang yang meneruskan hartanya ketika masih hidup maupun setelah ia wafat. Hukum adat juga memandang warisan sebagai proses peralihan harta kekayaan berupa materiil maupun imateriil dari satu generasi ke generasi lainnya.

Sistem hukum waris Islam menjelaskan pengertian dari pewaris adalah orang yang memiliki harta semasa hidupnya, telah meninggal dunia, dan beragama Islam. Baik yang memariskan maupun yang diwarisi harta warisan harus beragama Islam. Berdasarkan Pasal 171 huruf c Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI), pewaris

²³ Puspita Faradhila dan Devi Siti Hamzah Marpaung, Op. cit, halaman 388-389

merupakan orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan, beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.

Pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia atau orang yang diduga meninggal dunia yang meninggalkan harta yang dimiliki semasa hidupnya. Orang yang diduga meninggal dunia dapat menjadi pewaris dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Orang tersebut tidak diketahui keberadaannya selama sekurang-kurangnya lima tahun, telah dilakukan tiga kali panggilan resmi dari pengadilan serta pemanggilan dalam surat kabar sebanyak tiga kali.
- 2) Apabila sampai sebelum 15 tahun harta warisan digunakan oleh ahli waris, ternyata pewaris hadir, ahli waris wajib mengembalikan $\frac{1}{2}$ harta warisan tersebut.
- 3) Apabila setelah 15 tahun tetapi belum genap 30 tahun, ahli waris wajib mengembalikan $\frac{1}{4}$ harta warisan yang diterimanya.
- 4) Apabila lebih dari 30 tahun atau 100 tahun umur pewaris, pewaris tidak dapat menuntut pengembalian harta warisan yang telah digunakan.
- 5) Apabila dua orang saling mewarisi meninggal dunia tanpa diketahui siapa yang meninggal terlebih dahulu, mereka dianggap mati secara bersamaan dan tidak terjadi perpindahan harta warisan satu dengan lainnya.

2. Ahli Waris (*erfgenaam*)

Pengertian ahli waris dalam hukum waris adat, hukum waris perdata, dan hukum waris Islam mempunyai konsep yang berbeda, yaitu dapat dijabarkan sebagai berikut:

a. Ahli waris menurut hukum waris adat. dibedakan dalam sistem kekeluargaan, yaitu:

- Patrilineal
- Matrilineal
- Parental

b. Ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin. Ahli waris dalam hukum waris perdata dikarenakan perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak, yang mempunyai hubungan darah terdekatlah yang berhak untuk mewaris. Ahli waris menurut sistem KUHPerdata terbagi dalam 2 yaitu:

- Ahli waris menurut Undang-Undang atau ahli waris *ab-intestato*, yaitu ahli waris berdasarkan hubungan darah yang diatur dalam Pasal 832 KUHPerdata yang mengandung konsekuensi bahwa pada dasarnya keluarga tidak mewaris dan yang dapat mewaris adalah orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris.
- Ahli waris yang ditunjuk dalam surat wasiat (*testamentair erfrecht*) yaitu siapa saja yang disebutkan dalam testamentair dengan tidak mengurangi kekecualian yang diatur dalam Pasal 895-912 KUHPerdata.

c. Ahli waris menurut hukum waris Islam adalah orang yang pada saat pewaris meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan

dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Ahli waris menurut sistem waris patrilineal adalah orang yang mempunyai hubungan darah dan hubungan perkawinan dengan pewaris, serta beragama Islam. Kriteria sebagai ahli waris tercantum di dalam Undang-Undang Kompilasi Hukum Islam dalam pasal 171 huruf c yang berbunyi:

“Ahli waris ialah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris”.

Ada tiga golongan ahli waris menurut hukum waris Islam dan Kompilasi Hukum Islam (Inpres Nomor 1 Tahun 1991), sebagai berikut:

- Dzul faraid, yaitu ahli waris yang telah ditentukan bagiannya di dalam Al-Quran.
- Ashabah, yaitu ahli waris dari garis ayah.
- Dzul arhaam, yaitu ahli waris dari garis ibu.

Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara disebutkan bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga yang sedarah yang sah ataupun diluar perkawinan, serta suami istri yang hidup terlama. Hak-hak yang dipunyai ahli waris yang dapat dilihat di Pasal 1051 KUHPerdara, yaitu salah satunya Hak Saisne diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum, memperoleh hak atas segala barang, segala hak, dan segala piutang yang meninggal dunia.” Makna Pasal 833 ayat (1) adalah ahli waris setelah meninggal pewaris mengambil ahli semua

hak-hak dan kewajiban-kewajiban pewaris. Hak saigne tidak hanya pada pewaris menurut undang-undang, tetapi juga terdapat dalam pewaris berdasarkan adanya surat wasiat yang dijelaskan dalam Pasal 955 KUHPerdota.

3. Harta Peninggalan

Harta warisan menurut hukum waris perdata adalah keseluruhan harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris, baik piutang-piutang maupun utang-utang. Hukum waris perdata, tidak mengenal asal harta untuk menentukan harta warisan. Dengan kata lain, harta warisan merupakan satu kesatuan yang dialihkan dari pewaris kepada ahli waris.

Harta warisan menurut hukum waris Islam adalah harta bawaan dan harta bersama dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pewaris selama sakit dan setelah meninggal dunia, misalnya pembayaran pembayaran utang, pengurusan jenazah dan pemakaman. Harta warisan dalam hukum waris Islam tidak hanya harta benda tetapi juga hak-hak dari pewaris.

Harta warisan yang berupa harta benda menurut hukum waris adat adalah harta pencaharian yaitu harta yang diperoleh selama masa perkawinan dan harta bawaan. Definisi harta bawaan yaitu harta yang diperoleh sebelum masa perkawinan maupun harta yang berasal dari warisan.

C. Harta Peninggalan

Aturan dalam hukum adat, harta warisan dapat berupa harta benda maupun yang bukan berwujud benda, misalnya gelar kebangsawanan. Harta warisan yang berupa harta benda menurut hukum waris adat adalah harta pencaharian yaitu harta

yang diperoleh selama masa perkawinan dan harta bawaan. Definisi harta bawaan yaitu harta yang diperoleh sebelum masa perkawinan maupun harta yang berasal dari warisan.

Harta warisan menurut hukum waris perdata adalah keseluruhan harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris, baik piutang-piutang maupun utang-utang. Hukum waris perdata, tidak mengenal asal harta untuk menentukan harta warisan. Dengan kata lain, harta warisan merupakan satu kesatuan yang dialihkan dari pewaris kepada ahli waris.

Harta warisan menurut hukum waris Islam adalah harta bawaan dan harta bersama dikurangi biaya-biaya yang dikeluarkan untuk pewaris selama sakit dan setelah meninggal dunia, misalnya pembayaran pembayaran utang, pengurusan jenazah dan pemakaman. Harta warisan dalam hukum waris Islam tidak hanya harta benda tetapi juga hak-hak dari pewaris.

Harta Warisan yang dapat terbagi atau yang tidak dapat terbagi dikelompokkan ke dalam harta asal, harta pencaharian, dan harta pemberian sebagai berikut:

- a) Harta asal adalah semua kekayaan yang dikuasai dan dimiliki oleh pewaris, baik berupa harta peninggalan ataupun harta bawaan yang dibawa masuk ke dalam perkawinan.
- b) Harta pencaharian adalah harta yang didapatkan oleh suami istri secara bersama dalam ikatan perkawinan.
- c) Harta pemberian adalah harta warisan yang bukan karena jerih payah seseorang bekerja untuk mendapatkannya. Harta pemberian dapat dilakuka

oleh seseorang, sekelompok orang, atau kepada suami-istri. Untuk harta pemberian bila terjadi perceraian suami istri dapat dibawa kembali oleh masing-masing, sebagaimana peruntukkan yang dimaksud pemberiannya.²⁴

Perkawinan pada dasarnya diperlukan harta yang menjadi dasar materiil bagi kehidupan. Harta tersebut dinamakan harta keluarga atau harta perkawinan yang mencakup:

- a. Harta suami atau istri yang diperoleh sebelum perkawinan atau sebagai warisan.
- b. Harta suami atau istri yang di dapat atas hasil usahanya sebelum atau semasa perkawinan (harta pembujangan atau harta penantian)
- c. Harta yang diperoleh suami dan istri bersama-sama selama perkawinan.
- d. Harta yang diberikan kepada mempelai ketika menikah.

Harta bawaan baik dari pihak ayah maupun dari pihak ibu beserta harta bersama akan menjadi harta warisan. Harta bawaan dan harta bersama menurut pasal 35 Undang-Undang nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan di sebutkan:

- 1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menajadi harta bersama.
- 2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing, sepanjang para pihak tidak menentukan lain.²⁵

Harta bersama ada 3 syarat yang harus dipenuhi yaitu sebagai berikut:

- a. Suami istri harus hidup bersama

²⁴ Udin Narsudin dan Verlyta Swislyn, Op cit, halaman 64-66

²⁵ Titha A. N. Suratinoyo, 2018, "*Sengketa Harta Warisan Yang Belum Dibagi Akibat Perbuatan Seorang Ahli Waris Yang menjual Harta Warisan*", Lex Privatum Vol. VI No. 01, halaman 10

- b. Kedudukan istri dan suami sederajat
- c. Tidak terpengaruh oleh Hukum Islam

Harta bersama menjadi hak sepenuhnya masing-masing untuk melakukan perbuatan hukum, bila perkawinan putus maka pembagian harta perkawinan dilakukan menurut hukum masing-masing yaitu hukum islam bagi penganut agama islam dan hukum adat bagi mereka yang bukan beragama islam.

Harta peninggalan dari pewaris merupakan harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya. Harta waris dalam Pasal 171 huruf e Kompilasi Hukum Islam didefinisikan sebagai harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pegurusan jenazah, pembayaran utang dan pemberian untuk kerabat.

Harta bersama adalah harta yang diperoleh setelah suami istri tersebut berada di dalam hubungan perkawinan atas usaha mereka berdua atau salah satu pihak dari mereka. Harta bawaan adalah harta masing-masing suami istri yang telah dimilikinya sebelum perkawinan baik perolehannya karena mendapat warisan atau usaha-usaha lain.²⁶

²⁶ Ibid, halaman 10

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penjualan Boedel Warisan di Indonesia

Kematian yang menyebabkan timbulnya cabang ilmu hukum yang menyangkut tentang bagaimana cara pelimpahan atau penyelesaian harta peninggalan kepada keluarga (ahli waris). Dengan meninggalnya seseorang terjadilah proses pewarisan yaitu suatu proses pemindahan dan pengoperan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia. Sejak kematian seseorang itulah sehingga seluruh harta kekayaan miliknya beralih kepada ahli warisnya sesuai dengan Pasal 847 KUHP.²⁷

Tujuan dari peralihan hak atas tanah adalah untuk mempunyai wewenang penuh atas tanah dan dapat melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, sewa menyewa maupun perbuatan hukum lainnya. Tujuan lainnya adalah jika si pemegang hak atas tanah tersebut meninggal dunia maka hak itu tidak akan beralih dengan sendirinya kepada si ahli waris tanpa melakukan suatu perbuatan hukum.²⁸ Masyarakat di Indonesia masih banyak memakai aturan adat dalam melaksanakan pembagian warisan, disebabkan karena beberapa faktor, yakni :

1. peran pemerintah;
2. kurangnya pemahaman terkait pentingnya peralihan hak atas tanah;
3. faktor tradisi secara turun temurun; dan

²⁷ Oemar Moechtar, Op. cit, halaman. 5.

²⁸ Irfan dan Abd. Rais, Op. cit, halaman. 169.

4. faktor kurangnya kesadaran masyarakat.

Pelaksanaan tata cara kewarisan menurut hukum adat tersebut tentunya menghasilkan permasalahan yang timbul. Sehingga ada beberapa masalah yang sering timbul diantaranya:

- 1) Karena pembagian harta warisan dapat dilakukan walaupun si pewaris belum meninggal dunia sehingga si ahli waris banyak mengabaikan kebutuhan si pewaris setelah ahli waris mendapatkan bagiannya
- 2) Adanya masalah antara satu keluarga dengan keluarga yang lain akibat dari pembagian harta warisan yang kebanyakan bergantung pada kehendak pewaris dan tidak ada aturan mengenai pembagian harta warisan. Dari pembagian tersebut juga menyebabkan pembagian warisan dianggap tidak adil karena si pewaris akan melakukan pembagian dengan memberikan bagian yang lebih banyak kepada ahli waris yang dianggap dekat dengannya.
- 3) Dalam pembagian harta warisan sering terjadi diskriminasi yang disebabkan, Pembagian harta warisan tidak berlaku asas bagian yang mutlak sehingga sering terjadi si ahli waris yang merasa didiskriminasi akan menimbulkan pertikaian kepada masing-masing ahli waris. Kebanyakan kasus yang terjadi dilakukan yaitu sebagai berikut:
 - a) Mempertahankan adat.
 - b) Rata-rata pembagian harta warisan akan cenderung lebih banyak kepada anak yang tunggal.
 - c) Apabila pembagian harta warisan dilaksanakan oleh anak tertua bisa jadi pembagian tidak secara adil.

Pasal 1457 KUHPerdara menjelaskan tentang pengertian jual beli warisan dengan adanya persetujuan antara penjual dan pembeli yang membebaskan dua kewajiban, yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Harta Warisan terdapat hak-hak yang tidak dapat diahlikan kepada ahli waris sebagai berikut:²⁹

- a. Hak memunggut hasil (*Vructgabuik*)
- b. Perjanjian perburuan dengan pekerjaan yang harus dilakukan bersifat pribadi
- c. Perjanjian perkongsian dagang baik yang berbentuk maatschap menurut BW maupun firma menurut WVK, sebab perkongsian ini berakhir dengan meninggalnya seorang persero.

Dalam praktik ketentuan-ketentuan pengecualian tersebut diak berlaku lagi, oleh karena bentuk badan hukum maatschap yang merupakan bentuk perseroan terbatas (PT) yang di atur dalam undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas, menentukan meninggalnya persero tidak menjadikan beubaranya perseroan terbatas (PT) yang hidup beberapa garansi dan beberapa garansi

²⁹ Titha A. N. Suratinoyo, Op. cit, halaman 8

sebelumnya telah wafat dan meninggal dunia, akan tetapi eksistensi perseroan terbatas masih terus ada dan masih hidup sampai sekarang.³⁰

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.³¹

Menjual harta warisan yang terjadi di Indonesia dalam KUHPerduta terdapat di Pasal 1457, 1458 dan 1459 yang telah dirumuskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah tersebut belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi bisa dilakukan jual beli tanah walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli.

Prosedur jual beli tanah waris sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya. Bedanya dimana penjual akan dibebankan dengan adanya pajak-pajak. Jika dalam jual beli tanah pada sewajarnya maka orang yang ada dalam sertifikat

³⁰ Ibid, halaman 8

³¹ Reza Aulia HP dkk, 2021, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/ Pdt. G/2017/PN Mdn)*, JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum Vol 3 No 2, halaman 114

tanah tersebut datang untuk menandatangani akta jual beli, sedangkan pada jual beli tanah waris ini yang hadir ialah ahli waris dari si pewaris.³²

Boedel warisan yang menjadi objek jual beli boedel warisan (tanah warisan) memiliki ketentuan-ketentuan sebagai berikut:³³

- 1) Membuat AJB jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana yang dijabarkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mebuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jaul beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bnagunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam pembuatan AJB harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.
- 2) Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat

³² Puspita Faradhillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung, Op. cit, halaman 387

³³ Reza Aulia HP dkk, Op. cit, halaman 116

Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris ini dipakai sebagai dasar atau alas hak dalam pembuatan AJB hak atas tanah yang berasal dari pewaris. Selain digunakan sebagai dasar atau alas hak, surat keterangan ahli waris ini juga dimaksudkan agar masyarakat dengan tepat dan pasti mengetahui siapa saja yang berhak atas harta yang ditinggalkan oleh pewaris.

Hak atas tanah yang beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli masih memerlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru., sebelum ahli waris menjual boedel warisan harus terlebih dahulu melakukan balik nama sertifikat agar memudahkan proses jual-beli. Langkah untuk melakukan balik nama sertifikat dibutuhkan surat keterangan waris dari kelurahan atau kecamatan dengan melampirkan surat kematian dari pewaris.

Surat keterangan waris yang sudah ada dari kelurahan atau kecamatan maka ahli waris mengajukan permohonan balik nama waris di kantor pertanahan setempat. Permohonan balik nama waris adalah permohonan balik nama yang dilakukan dari pewaris kepada nama para ahli waris.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat maka ahli waris dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat sebesar 50% dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang seharusnya terutang. Adapun nilai perolehan objek pajak karena

waris dan hibah wasiat disesuaikan dengan nilai pasar pada saat pendaftaran. Jika nilai pasar lebih rendah daripada nilai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) lebih rendah daripada nilai perolehan objek pajak maka yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.

Jual beli boedel warisan ada dua hal penting yang harus diperhatikan yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah.

- 1) Hal pertama yang harus dilakukan dalam jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu. Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.
- 2) Hal kedua adalah apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan. Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun

si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan dan Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.

- 3) Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu.
- 4) Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli. Baik penjual/pembeli yang bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/ pembeli adalah orang, maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor. Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan jika perjanjian menyangkut tentang peralihan hak atas tanah wajib dilakukan didepan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT yaitu seorang pejabat umum yang dilantik oleh ketua atau kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memiliki wewenang untuk membuat akta peralihan akta jual beli tanah

dan akta hak atas tanah. Apabila ada daerah tertentu yang tidak terdapat PPAT, kewenangan tersebut akan dilimpahkan pada camat yang terdapat di daerah tersebut.

Akta Jual Beli (AJB) tidak dapat dibuat terlebih dahulu karena PPAT harus memeriksa terlebih dahulu keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan, dimana penjual membayar terlebih dahulu Pajak Penghasilan (PPh), serta orang yang akan membelinya harus melunasi terlebih dahulu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Persiapan-persiapan yang harus dilakukan dalam jual-beli boedel warisan yaitu sebagai berikut:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Proses-proses dibuatkannya akta jual beli tanah di depan PPAT yaitu sebagai berikut:

- a) Dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut wajib dihadiri oleh kedua pihak yang akan melakukan transaksi dengan diberikan surat kuasa tertulis kepada para pihak.

- b) Dalam pembuatan akta tersebut minimal wajib dihadiri oleh 2 orang saksi.
- c) Isi akta yang nantinya ditandatangani dan juga dijelaskan isinya terhadap semua pihak yang hadir pada saat akta tersebut dibuat, akan dibacakan oleh PPAT
- d) Penandatanganan akta ditandatangani oleh orang yang menjual, orang yang membeli, saksi-saksi dan juga PPAT jika seluruh isi akta sudah disepakati oleh si penjual dan si pembeli.
- e) Akta dibikin dengan 2 lembar yang asli, dimana nantinya 1 lembar tersebut untuk kantor PPAT dan 1 lembar lainnya diberikan kepada kantor pertanahan untuk kepentingan pendaftaran atau untuk balik nama.
- f) 1 salinannya diberikan kepada si penjual dan si pembeli.

Proses pembagian boedel warisan di hukum waris islam adanya akad jual beli yang diatur di KHI pasal 189 ayat (2) menyatakan, “Bila ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini tidak dimungkinkan karena di antara para ahli waris yang bersangkutan ada yang memerlukan uang, maka lahan tersebut dapat dimiliki oleh seorang atau lebih ahli waris yang dengan membayar harganya kepada ahli waris yang berhak sesuai dengan bagian masing-masing.” Hal ini disebabkan kepemilikan sebidang tanah warisan (Boedel warisan) oleh salah satu ahli waris misalnya tidak utuh disebabkan adanya kepemilikan saudaranya pada tanah tersebut sehingga dalam hukum islam menggunakan sistem *faraidh*.

Akad jual beli ini bisa dilakukan dengan menggunakan akad murabahah. Murabahah berasal dari Bahasa Arab yaitu *al-ribh* yang berarti keuntungan. Adanya bentuk (wazan) mufa’alah yang berarti saling, sehingga secara Bahasa artinya

saling menguntungkan. Sementara secara istilah murabahah artinya menjual barang sesuai dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu. Murabahah dapat dimaknai sebagai bentuk jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli mengenai biaya yang terkait dengan objek penjualan disertai biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkannya disertai keuntungan sehingga para ahli waris bisa mengambil kesepakatan untuk menjualkan bagian boedel warisan (harta warisan) yang akan dibagikan kepada pihak lain atau kepada salah satu ahli waris.

Permasalahan pembagian boedel warisan, masyarakat Indonesia masih memakai hukum adat sehingga penerapan pada akad ini dapat dilakukan dengan adanya salah satu ahli waris berperang sebagai pembeli objek warisan untuk kemudian hasil penjualan boedel warisan dibagikan kepada para ahli waris sesuai porsi yang telah ditetapkan baik faraidh, maupun kesepakatan antar keluarga.³⁴

B. Penjualan Boedel Warisan Oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Seizin Ahli Waris Lainnya Melanggar Ketentuan Hukum

Perbuatan seorang ahli waris menjual boedel warisan yang belum dibagi pada dasarnya adalah bentuk perjanjian jual beli yang berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara, disebutkan bahwa: “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

³⁴ Muhammad Zuhirsyan, 2021, *Hukum Waris Islam Masyarakat Indonesia*, Medan Sunggal: Merdeka Kreasi Group, halaman 94-95

Perjanjian jual beli sebagai salah satu bentuk perjanjian yang berkaitan erat dengan keabsahan dan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota menentukan syarat umum yang berlaku untuk semua perjanjian yang terdiri atas:³⁵

- a. Adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian.
- b. Adanya kecakapan berbuat para pihak.
- c. Adanya perihal tertentu.
- d. Adanya kuasa yang diperbolehkan

Perjanjian jual beli tanah warisan, prosedurnya sama dengan jual beli tanah perorangan yang membedakannya adalah tanah tersebut bersertifikat atau belum bersertifikat, hanya saja pada tanah warisan jual belinya harus disetujui seluruh Ahli Waris yang sesuai nama-namanya dalam daftar surat keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Camat atau Notaris. Jual beli tanah warisan dilakukan tanpa sepengetahuan salah seorang Ahli Waris yang berhak, maka perjanjian jual beli tanah warisan itu menjadi cacat hukum, dan Ahli Waris yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya, walaupun jual beli tanah tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah memenuhi syarat terang atau saksi. Ahli Waris yang tidak mengetahui jual beli tanah warisan tersebut dapat membatalkan jual beli tanah warisan itu dengan menunjukkan bukti-bukti.

³⁵ Titha A. N. Suratinoyo, Op. cit, halaman 8-9

Salah satu pihak yang berkepentingan terhadap boedel warisan adalah ahli waris dari pewaris. Pada Pasal 834 BW diatur, bahwa:³⁶

“Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya. Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satusatunya, atau hanya untuk sebagian jika ada berapa waris lainnya. Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apa pun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ketiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik.”

Pasal tersebut di atas mengatur bahwa, ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan kepada ahli waris lainnya, ataupun pihak lain yang menguasai objek warisan dari pewaris. Jika tidak ada tuntutan untuk dilakukannya pembagian warisan, maka boedel warisan pewaris yang telah terbuka pembagiannya dapat ditunda pembagiannya, tidak langsung dibagi kepada seluruh ahli waris. Penundaan pembagian harta warisan dapat dilakukan, selama tidak melampaui jangka waktu hak mewaris. Jika melampaui jangka waktu hak mewaris maka hak mewaris dari

³⁶ Faizza, dkk., 2023, “Analisis Warisan Terbuka Menurut BW (Burgelijk Woetboek) Dan Hukum Islam”. Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik Vol 1 No. 3, halaman. 227.

pewaris akan hapus. Jangka waktu hak mewaris adalah 30 (tiga puluh) tahun. Hal tersebut diatur pada Pasal 1055 BW, yaitu:³⁷

“Hak untuk mewaris hapus karena kadaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung sejak hari terbukanya warisan, asal sebelum maupun sesudah lewatnya jangka waktu tersebut, warisan telah diterima oleh salah seorang dari mereka yang oleh undang- undang atau oleh suatu surat wasiat ditunjuk sebagai waris; namun dengan tidak mengurangi hak-hak pihak ke tiga atas warisan tersebut, yang diperoleh karena suatu alas hak yang sah.”

Jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun baru berlaku kalau boedel warisan tidak lagi utuh karena adanya kawan waris ahli waris yang menerima bagiannya dari boedel warisan pewaris. Kawan waris ahli waris ini tidak dibedakan baik ia adalah ahli waris ab intestato maupun ahli waris testamenter. Pada salah satu kasus pewaris meninggal pada 23 Maret 1985. Gugatan didaftarkan oleh para ahli waris pada tahun 2013 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar, kurang lebih 28 tahun sejak boedel warisan terbuka. Hak mewaris para ahli waris dalam putusan tersebut belum hapus karena belum melampaui jangka waktu kadaluwarsa dari hak mewaris. Jangka waktu 28 tahun tersebut dihitung sejak pewaris meninggal dunia, bukan sejak boedel warisan tidak lagi utuh. Pada putusan tersebut belum ada pembagian terhadap boedel warisan baik kepada ahli waris ab instestato maupun kepada ahli waris testamenter, karena harta warisan milik pewaris hanya kedua hak atas tanah tersebut di atas. Menyatakan objek sengketa adalah harta warisan/peninggalan

³⁷ Ibid, halaman 228.

pewaris yang belum terbagi atau boedel warisan yang harus dibagi kepada seluruh ahli waris dan ahli waris pengganti sesuai bagian masing-masing menurut hukum; Perhitungan jangka waktu kadaluwarsa hak mewaris tidak dapat dilakukan sebab boedel warisan pewaris belum dibagi kepada ahli waris yang berhak untuk mewaris, sehingga hak mewaris pewaris tidak hapus akibat kadaluwarsa hak mewaris.

Pasal 1066 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari 5 tahun. Walaupun ahli waris itu berhak atas harta warisan meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris yang diterapkan dalam Undang-Undang.

Selama para ahli waris tersebut tidak merupakan ahli waris yang dapat terhalang menjadi ahli waris dan tidak berhak mendapat bagian waris dari pewarisnya yang telah dijelaskan dalam Pasal 838 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai berikut:³⁸

- 1) Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh, atau mencoba membunuh pewaris.
- 2) Mereka yang dengan putusan hakim dipersalahkan karena fitnah telah mengabdikan pewaris bahwa pewaris telah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara 5 tahun atau hukuman yang lebih berat.

³⁸ Reza Aulia HP dkk, Loc cit, halaman 115

- 3) Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiat.
- 4) Mereka yang telah menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat pewaris.

Penjualan boedel warisan yang belum dibagi ada juga salah satu kasus yang terjadi di Jalan Mesjid, Dusun VII, Desa Kolam, Kec Percut Sei Tuan Kab. Deli serdang terdapat tanah yang seluas 5.000 m² dengan Grant Sulthan No. 2 Tahun 1909 milik Tengku M. Arifin dari 5 anak sebagai ahli waris yaitu Tengku Azhar Bahadur, Tengku Helmi Arifin, Tengku Zulkifi, Tengku Fauziah, dan Tengku Syahrial.

Kasus ini terjadi penjualan tanah warisan oleh salah satu ahli waris yaitu Tengku Azhar Bahadur dengan Alm. Edy Wilson Simanjuntak tanpa persetujuan ahli waris lainnya sehingga ahli waris lainnya menolak terjadinya jual beli yang dilakukan oleh Tengku Azhar dengan Alm. Edy Wilson Simanjuntak dan mendirikan plang yang bertuliskan “Tanah Ini Milik Ahli Waris Tengku M. Arifin/Tengku Fauziah dengan TTD Kantor Advokat Tengku Fitra Yuvina, SH&Rekan”.

Pembeli dari objek boedel warisan yang dimiliki oleh Tengku M. Arifin yaitu istri dari Alm. Edy Wilson Simanjuntak melakukan gugatan terhadap salah satu ahli waris yaitu anak dari Tengku Fauziah karena telah mendirikan plang setelah melakukan musyawarah di kantor desa antara istri dari Alm. Edy Wilson Simanjuntak dan ahli waris yang diwakilkan oleh anak dari Tengku Fauziah, namun

dalam pertemuan musyawarah tersebut tidak dapat diambil kesimpulan untuk menyelesaikan masalah berdirinya plang tanpa izin.

Hasil putusan gugatan antara istri dari Alm. Edy Wilson Simanjuntak dengan anak dari ahli waris Tengku Fauziah, majelis hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat Konvensi (istri dari Alm. Edy Wilson Simanjuntak) tidak jelas atau kabur yang dapat berdampak terhadap putusan non eksekutabel, sehingga sebagai konsekwensi yuridisnya adalah gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang mempertimbangkan bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat batas dan luas tanah objek sengketa berbeda dengan yang tercantum dalam surat gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima, kemudian mengenai pokok perkara selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk biaya perkara dan jual beli tersebut batal demi hukum sesuai Pasal 1471 sehingga hak milik atas tanah tetap berada pada para ahli waris dan pembeli wajib menerima uang kembali.

Objek sengketa boedel warisan setelah gugatan yang dilakukan oleh istri dari Alm. Edy Wilson Simanjuntak dengan anak dari ahli waris Tengku Fauziah, para ahli waris lainnya dapat melakukan gugatan terhadap para pihak yang tunduk dan mengikuti ketentuan sistem hukum perdata barat yang terdapat di Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) jo. Pasal 834 KUHPperdata dengan perbuatan melawan hukum yang harus di selesaikan dengan jalan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, sedangkan yang tunduk serta mengikuti

ketentuan sistem hukum islam, akan mengikuti pengajuan gugatan ke pengadilan agama.

Gugatan itu sendiri adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.

Objek gugatannya adalah sengketa kewarisan sehingga jual beli boedel warisan yang sudah terjadi antara Tengku Azhar Bahadur dengan Alm. Edy Wilson Simanjuntak batal dan dikembalikan kepada ahli waris dari Tengku M. Arifin. Jika dalam gugatan tidak berhasil maka dapat melaporkan ke kepolisian dengan dasar Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Penjualan oleh seorang ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi, ketika proses penjualan tersebut telah berlangsung, dan pihak ahli warisnya mengajukan keberatan terhadap jual beli harta warisan, dengan alasan sebagai harta warisan milik bersama, karena belum dibagi. Maka terkait erat pula dengan kompetensi pengadilan, apabila kewarisan terkait erat dengan sistem hukum islam.

Kompetensi mutlak (absolut) dapat diajukan mengingat harta warisan merupakan harta milik bersama para pihak baik pewaris maupun para ahli waris yang memeluk agama islam. Sehingga pengadilan negeri tidak berwenang mengadili perkara tersebut, karena merupakan kewenangan pengadilan agama. Disisi lain,

pihak pengadilanpun dapat menolak mengadili perkara tersebut, karena adanya kompetensi mutlak peradilan.

Menurut sistem hukum Islam kewarisan adalah kompetensi pengadilan agama untuk menyelesaikannya berdasarkan undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama, sehingga penyelesaian perkara tersebut dilihat dari objek dan sifat perkaranya apakah sebagai penggelapan warisan ataukah sebagai penipuan terhadap hak atas warisan tersebut.³⁹

C. Akibat Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya

Jual beli adalah suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih yaitu, antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan perjanjian pertukaran tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak yang telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sebagai berikut:⁴⁰

- a) Kesepakatan antar pihak yang saling mengikatkan kepentingan
- b) Kecakapan di dalam melakukan suatu perikatan
- c) Berkelindan dengan ihwal tertentu
- d) Berdasarkan pada ihwal yang tidak terlarang/halal

³⁹ Titha A. N. Suratinoyo, Loc. Cit, halaman 9

⁴⁰ Arief Budiono dkk, 2022, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, Surakarta: Muhammadiyah University Press, halaman 221

Jual beli dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi. Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya. Penjualan warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang sudah jelas, yaitu sudah dilaksanakannya hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, zakat, mengurus jenazah pewaris, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Setelah hak-hak pewaris terlaksanakan baru kewajiban pewaris dilaksanakan. Kewajiban pewaris di sini maksudnya harta peninggalan pewaris dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagiannya masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam menyebutkan para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan. Bila ada diantara ahli waris yang tidak menyetujui permintaan itu, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama untuk dilakukan pembagian warisan. Penyelesaian masalah kewarisan islam merupakan kewenangan Peradilan Agama. Hal ini ditegaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dan Perubahan Kedua Undang- Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Pada pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama dijelaskan bahwa kewenangan Peradilan Agama dibatasi khusus bagi orang-orang yang beragama islam sehingga masalah

kewarisan merupakan kewenangan Peradilan Agama yang dalam penyelesaiannya didasarkan pada hukum kewarisan islam.⁴¹

Manusia pada dasarnya adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan manusia yang lain. Hubungan antara manusia inilah yang menjadi cikal bakal dari perikatan. Perikatan ini termuat dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perikatan adalah salah satu sumber penting dalam melahirkan perjanjian. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih yang mempunyai suatu tujuan yang sama.

Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya juga diatur dalam KUHPerdara dimana dua pihak yang telah melakukan perjanjian dan disepakati oleh dua pihak dengan pihak kesatu berjanji atau sepakat akan menyerahkan suatu barang dan pihak lain akan membayar harga yang telah disetujui antara dua pihak. Dalam proses jual boedel warisan, penulis beranggapan bahwa pada dasarnya sudah dianggap sah apabila dilihat dari sisi subjektif karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Namun apabila ditinjau dari sisi objektif maka hal tersebut dianggap tidak pernah ada dan batal demi hukum.⁴²

Undang-undang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang disebut dalam bahasa Belanda "*te goerden troe*" diterjemahkan menjadi "kejujuran", dibedakan dalam dua macam, yaitu

⁴¹ Akmal Adicaya "*Mengakhiri Ambiguitas Kewenangan Absolut Peradilan Agama Dalam Sengketa Waris Dan Hak Milik*". Jurnal Yudisial Vol 16 No. 2, Agustus 2023, halaman. 281

⁴² Yudi Suparyanto, 2018, *Hukum Perdata*, Klaten: Cempaka Putih, halaman 52.

itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan-hubungan hukum atau perjanjian, dan itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut. Itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum itu tidak lain adalah perkiraan dalam hati sanubari para pihak yang membuat perjanjian jual beli harta warisan dengan syarat-syarat dan prosedur berdasarkan undang-undang. Seorang yang ingin membeli harta warisan tersebut, mengira dalam hati sanubarinya bahwa penjual barang tersebut benar-benar sebagai pemilik sah. Kalau kemudian ternyata penjual barang bukan pemilik atas barang yang diperjual belikan, maka pembeli adalah beritikad baik.

Asas itikad baik yang terjadi dalam perjanjian jual beli terdapat di Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Dengan rumusan itikad baik tersebut, bahwa akad dibuat sejak tanggal akad ditandatangani dan akad tersebut bertujuan untuk merugikan kepentingan debitur, kreditur, pihak lain, atau pihak ketiga di luar akad. Beritikad baik memiliki kehendak untuk bersikap baik seperti jujur, bertanggung jawab, amanah dan lain sebagainya. Itikad baik merupakan asset yang sangat penting dalam perjanjian jual beli karena untuk menjamin hak pembeli tanah sebagaimana yang telah dicantumkan di Pasal 531 KUHPerduta.⁴³

⁴³ Arief Budiono, Op cit, halaman. 221.

Perjanjian jual beli dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat pada Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

- a. kesepakatan yang mengikatkan dirinya
- b. cakap hukum
- c. mengenai suatu hal tertentu
- d. suatu kausa yang halal.

Adapun barang yang menjadi objek jual beli haruslah ditentukan wujud dan jumlahnya saat diserahkan kepada pembeli. Apabila merujuk pada KUHPerdara (Pasal 1459), hak atas tanah yang dijual baru akan berpindah kepada si pembeli apabila si penjual sudah menyerahkannya secara yuridis dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya. Kemudian dalam kasus jual beli boedel warisan sudah tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdara karena tidak memenuhi salah satu unsur yaitu suatu hal tertentu. Hal tersebut didukung oleh Asas Konsensualisme karena pada dasarnya perjanjian akan terjadi apabila tercapainya kata sepakat. Namun dalam proses jual beli tanah tidak hanya kata sepakat yang menjadi landasan sahnya suatu perjanjian melainkan harus memberikan syarat formalitas tertulis dengan akta otentik Notaris.

Harta warisan yang dalam bentuk uang tunai, jumlah keseluruhan harta warisan dapat langsung diketahui tanpa perlu adanya pihak ketiga sebagai penilaian atau penafsiran nilai dari uang tunai. Berbeda dengan harta warisan yang berbentuk tanah Hak Guna Bangunan harus melalui proses yang lebih panjang lagi, karena harus melalui tahap penilaian atau penafsiran harga oleh pihak yang berkompeten

untuk melakukan penilaian di bidangnya, untuk mengetahui jumlah keseluruhan harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris.

Mengakhiri kepemilikan bersama atas suatu benda yang tergolong sebagai benda yang tidak dapat dibagi, maka benda itu dijual dan masing-masing mendapat bagian dari harga atau benda itu menjadi milik salah satu di antara mereka dengan kewajiban memberikan kompensasi berupa uang kepada pihak lain. Jadi untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas tanah Hak Guna Bangunan yang merupakan objek warisan terdapat dua pilihan yaitu tanah yang bersangkutan harus terlebih dahulu dijual, kemudian hasil penjualannya dibagi kepada ahli waris sesuai besar bagian masing-masing, atau tanah itu menjadi milik salah satu ahli waris, dengan syarat ia harus memberikan kompensasi kepada ahli waris lainnya.

Ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah warisan itu untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadilah sengketa atas jual beli tanah warisan tersebut. Sebab ahli warislah yang paling berhak atas Harta warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan menyatakan bahwa dirinya adalah pemilik satu-satunya dari tanah warisan tersebut, penjualan tanah warisan tersebut tidak boleh dinyatakan bahwa jual beli tersebut dilakukan secara diam diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lain yang sebenarnya berhak atas tanah warisan tersebut tidak dilibatkan dalam proses jual beli, dalam

arti tidak ada persetujuan oleh ahli waris maka akan terjadi sengketa terhadap jual beli tanah tersebut.⁴⁴

Jual beli tersebut yang 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.

Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut

⁴⁴ Said Ali Assagaff dan Wira Franciska, 2021, “*Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*”, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Vol 1 No 1, halaman 285

menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan *hereditas petition*.⁴⁵

Perbuatan jual beli boedel warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya menyebabkan batal karena peralihan jual beli boedel warisan hanya dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya berdasarkan Pasal 832 KUHPerdarta ayat (1) “ 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 istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut” dan pasal 833 ayat (1) Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.⁴⁶

Beberapa konsekuensi yang timbul dari permasalahan penjualan sebagian harta warisan tersebut atau dilakukan penjualan boedel warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya, yaitu sebagai berikut:⁴⁷

1. Akibat menerima secara penuh: ahli waris atau para ahli waris yang menerima warisan secara penuh, baik secara diam-diam maupun secara tegas bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kewajiban yang melekat pada harta warisan. Artinya ahli waris harus menanggung segala macam hutang-hutang pewaris. Penerimaan warisan secara penuh yang dilakukan secara tegas yaitu melalui akta otentik atau akta dibawah tangan, sedangkan penerimaan secara penuh yang

⁴⁵ Ibid, halaman 290

⁴⁶ Ibid, halaman 287

⁴⁷ Titha A. N. Suratinoyo, Loc. cit, halaman 9

dilakukan diam-diam, biasanya dengan cara mengambil tindakan tertentu yang menggambarkan penerimaan secara penuh.

2. Akibat menerima warisan secara Beneficiaire:

- a. Seluruh warisan terpisah dari harta kekayaan pribadi ahli waris.
- b. Ahli waris tidak perlu menanggung pembayaran hutang-hutang pewaris dengan kekayaan sendiri sebab pelunasan hutang-hutang pewaris hanya dilakukan menurut kekuatan harta warisan yang ada.
- c. Tidak terjadi percampuran harta kekayaan, antara harta kekayaan ahli waris dengan harta warisan.
- d. Jika hutang-hutang pewaris telah dilunasi semuanya dan masih ada sisa peninggalan, maka sisa itulah yang merupakan bagian ahli waris.

Para ahli waris diberikan hak untuk berfikir selama 4 bulan dan setelah itu dia harus menyatakan sikapnya apakah menerima atau menolak warisan atau mungkin saja ia menerima warisan dengan syarat yang dinamakan (menerima warisan secara beneficiaire).

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan penjualan boedel warisan di Indonesia terdapat di KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 yang telah dirumuskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar harga yang telah ditentukan. Sedangkan pengaturan penjualan boedel warisan di dalam hukum waris islam adanya akad jual beli yang diatur di KHI pasal 189 ayat (2) menyatakan, “Bila ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini tidak dimungkinkan karena di antara para ahli waris yang bersangkutan ada yang memerlukan uang, maka lahan tersebut dapat dimiliki oleh seorang atau lebih ahli waris yang dengan membayar harganya kepada ahli waris yang berhak sesuai dengan bagian masing-masing.” Hal ini disebabkan kepemilikan sebidang tanah warisan (Boedel warisan) oleh salah satu ahli waris misalnya tidak utuh disebabkan adanya kepemilikan saudaranya pada tanah tersebut
2. Penjualan boedel warisan salah satu ahli waris tanpa seizin ahli waris lainnya melanggar ketentuan hukum sehingga jual beli boedel warisan yang telah terjadi batal demi hukum sesuai Pasal 1471 sehingga hak milik atas tanah tetap berada pada para ahli waris dan pembeli wajib menerima uang kembali dan dapat melakukan gugatan yang sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) jo. Pasal 834 KUHPerdara dengan perbuatan melawan tentunya harus di selesaikan dengan jalan mengajukan gugatan ke

pengadilan negeri, sedangkan yang tunduk serta mengikuti ketentuan sistem hukum islam yaitu kompetensi pengadilan agama yang berdasarkan undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang nomor 7 tahun 1989 tentang peradilan agama.

3. Akibat hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah jual beli tersebut batal sesuai dengan Pasal 1471 KUHPer karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris lainnya. 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 dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata karena tidak memenuhi unsur yaitu adanya kesepakatan dan suatu hal tertentu. Hal tersebut didukung oleh Asas Konsensualisme karena pada dasarnya perjanjian akan terjadi apabila tercapainya kata sepakat. Namun dalam proses jual beli tanah tidak hanya kata sepakat yang menjadi landasan sahnya suatu perjanjian melainkan harus memberikan syarat formalitas tertulis dengan akta otentik Notaris.

B. Saran

1. Diharapkan penjual boedel warisan mengetahui aturan yang baik yang ada di Indonesia agar tidak melanggar ketentuan hukum yang telah diatur di Indonesia

dan tidak ada ahli waris yang saling menggugat ahli waris lainnya karena tidak mengetahui aturan yang ada di Indonesia.

2. Diharapkan ahli waris jika ingin menjual boedel warisan harus diskusi dengan ahli waris lainnya agar tidak melanggar hukum dan tidak akan terjadi perpecahan antara ahli waris lainnya karena belum ada proses pembagian boedel warisan.
3. Diharapkan ahli waris mengerti hukum tentang penjualan boedel warisan dan jika ingin menjual harus berdiskusi tentang penjualannya sehingga tidak akan menimbulkan sengketa bahkan gugatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Arief Budiono dkk, 2022, *Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum*, Surakarta: Muhammadiyah University Press
- Bachrudin, 2021, *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPerdato*, Yogyakarta: PT Kanisius
- Bayu Indra Permana dkk, 2023, *Problematika Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Objek Waris Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Yogyakarta: CV. Bintang Semesta Media
- Djaja S. Meliala, 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Fakultas Hukum UMSU*. Medan: Pustaka Prima
- Muhammad Zuhirsyan, 2021, *Hukum Waris Islam Masyarakat Indonesia*, Medan Sunggal: Merdeka Kreasi Group
- Oemar Moechtar, 2019, *Perkembangan Hukum Waris*, Surabaya: Kencana
- Randy Vallentino Neonbeni, 2023, *Penyelesaian Sengketa Pembagian Harta Warisan: Menurut Hukum Adat Insana*, Koto Baru: CV. Mitra Cendekia Media
- Tinuk Dwi Cahyani, 2018, *Hukum Waris Dalam Islam Dilengkapi Contoh Kasus dan Penyelesaiannya*, Malang: UMM Press
- Udin Narsudin dan Verlyta Swislyn, 2021, *Ke Mana Hartaku Akan Berlabuh?*, Jakarta:PT Elex Media Komputindo
- Yudi Suparyanto, 2018, *Hukum Perdata*, Klaten: Cempaka Putih

B. Jurnal

- Akmal Adicaya, 2023 “*Mengakhiri Ambiguitas Kewenangan Absolut Peradilan Agama Dalam Sengketa Waris Dan Hak Milik*”. Jurnal Yudisial Vol 16 No. 2

- Christiana Sri Murni, 2020, "*Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan*", Lex Librum Vol 6 No. 2
- Faizza, dkk., 2023, "*Analisis Warisan Terbuka Menurut BW (Burgelijk Woetboek) Dan Hukum Islam*". Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik Vol 1 No. 3
- Irfan Sabri Hamzah dan Abd Rais Asmar, 2020, "*Jual Beli Boedel Warisan Tanpa Adanya Surat Penetapan Ahli Waris*", Alauddin Law Development Journal (ALDEV) Vol 2 No. 2
- Karel Wowor, 2019, "*Hukum Harta Warisan Atas Tanah Menurut Hukum Perdata*", Lex Privatum Vol. VII No. 6
- MiftahuljannahSidik dkk, 2023, "*Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris*", JUPENDIS: Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial Vol 1 No 3
- Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, 2018, "*Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,*" Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana
- Puspita Farahdhillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung, 2022, "*Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi*", Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora Vol. 9 No. 1
- Reza Aulia HP dkk, 2021, "*Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor:376/Pdt.G/ 2017/PN. Mdn)*, JUNCTO: Jurnal Ilmiah Hukum Vol 3 No 2
- Risdalina Siregar, 2018, "*Pembagian Harta Warisan Berdasarkan Surat Hibah Wasiat Yang Dititipkan Kepada Notaris Untuk Anak Dilahirkan Dari Perkawinan Orang Tua Yang Tidak Dicatatkan*". Jurnal Ilmiah Advokasi Vol 6 No. 2
- Titha A. N Suratinoyo, 2018, "*Sengketa Harta Warisan Yang Belum Dibagi Akibat Perbuatan Seorang Ahli Waris Yang menjual Harta Warisan*", Lex Privatum Vol. VI No. 01

C. Website

[https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/#:~:text=Ahli%20Waris%20adalah%20orang%20Dorang,khusus%20\(a%20hli%20waris%20testamentair\)](https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/#:~:text=Ahli%20Waris%20adalah%20orang%20Dorang,khusus%20(a%20hli%20waris%20testamentair)), Pengertian dan Istilah dalam Hukum Waris (diakses tanggal 15 Maret 2023)

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pengetahuan>, Wikipedia Ensiklopedia Bebas, Pengetahuan (diakses tanggal 15 Maret 2023)

<https://dpmptsp.babelprov.go.id/content/hukum-perizinan#:~:text=Pengertian%20izin%20menurut%20devinisi%20yaitu,adanya%20masyarakat%20yang%20memohon%20izin>, Dinas Penanaman Modal & Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, Hukum Perizinan, (diakses tanggal 15 Maret 2023)