

**KAJIAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS YANG
MENJUAL HARTA WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Oleh:

INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
NPM. 1506200115



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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 Rabu, Tanggal 20 Maret 2019 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
NPM : 1506200115
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS YANG MENJUAL HARTA WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN

Dinyatakan : (B/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. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

am

FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
2. NURSARIANI SIMATUPANG, S.H., M.Hum
3. ATIKAH RAHMI, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
NPM : 1506200115
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS
YANG MENJUAL HARTA WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN

PENDAFTARAN : 15 Maret 2019

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


ATIKAH RAHMI, S.H., M.H
NIDN: 0129057701

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
NPM : 1506200115
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS
YANG MENJUAL HARTA WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 15 Maret 2019

DOSEN PEMBIMBING

ATIKAH RAHMI, S.H., M.H

NIDN: 0129057701

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662

Website : <http://www.umsuac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **INDAH WIDYASTUTI SARAGIH**
NPM : 1506200115
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual
Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain

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, Maret 2019

Saya yang menyatakan



INDAH WIDYASTUTI SARAGIH



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
 NPM : 1506200115
 PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ PERDATA
 JUDUL SKRIPSI : Mafiat Hukum Terhadap Ahli Waris yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain.
 Pembimbing : Atikrah Rahmi S.H. M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
28/02-19	Pengarahan Skripsi	
04/03-19	Perbaiki latar belakang, metode penelitian & PO	
06/03-19	Tinjauan pustaka, perbaiki sumber kutipan	
08/03-19	Bab III perbaiki selanjut arahan	
09/03-19	Bab IV kesimpulan & saran	
12/03-19	Abstrak & kata pengantar	
13/03-19	Bab III belum fokus menjawab RM	
19/03-19	Bedah buku	
19/03-19	Ace diperbanyak abstrak diujikan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

DOSEN PEMBIMBING

(Atikrah Rahmi, S.H., M.H.)

ABSTRAK

KAJIAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS YANG MENJUAL HARTA WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN

Indah Widyastuti Saragih

Peristiwa terbukanya warisan memerlukan perhatian dan tindakan Hukum dari segenap Ahli Waris secara bersama-sama untuk melakukan penyelesaian atas harta warisan yang sudah terbuka menurut Hukum Waris yang berlaku, lebih khusus lagi apabila atas harta kekayaan yang menjadi Harta Warisan yang ditinggalkan Pewaris itu terkait atau ada hubungannya dengan hak-hak Pihak lain. Penyelesaian warisan bersangkutan dilakukan secara ab intestato atau secara testamentair dan untuk mencegah hal-hal yang terjadi pada para ahli waris. Kedudukan harta warisan akan beralih kepada ahli waris pada saat si pewaris meninggal dunia. Maka apabila yang menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah dan apabila hak atas tanah tersebut hendak dijual maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan harta warisan tersebut, agar tidak terjadinya penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain yang sebenarnya ahli waris tersebut mempunyai hak atas tanah tersebut. Salah satu contoh sengketa penjualan Harta Warisan berupa tanah yang telah menjadi hak seluruh ahli waris, dan hanya sebagian ahli waris yang menjualnya tanpa Persetujuan ahli waris lain seperti dalam putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg yang ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

Jenis Penelitian ini adalah yuridis normatif, sumber data berasal dari hukum Perdata dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Alat pengumpulan data yang digunakan studi dokumentasi.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa ketentuan Hukum jual beli harta warisan menurut Hukum Perdata salah satunya adalah membuat AJB jual beli Tanah peralihan hak atas tanah dan hak milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).. Agar suatu perjanjian dianggap sah maka harus memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar kebiasaan yang berlaku, dilaksanakan sesuai dengan unsur iktikad baik. Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Dalam melakukan jual beli tanah warisan tersebut harus mempunyai persetujuan para ahli waris agar perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tidak batal atau gugur. Agar jual beli tanah tersebut terjamin keabsahannya maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam menandatangani perjanjian jual beli warisan tersebut di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT).

Kata kunci: Ahli Waris, Harta Warisan, Jual Beli.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga sripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studi nyadi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain”**.

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

1. Secara khusus dengan rasa hormat dan pengharaan yang setinggi-tingginya di ucapkan Terima Kasih kepada Ayahanda saya Erwin Dani Saragih dan Ibunda saya Mutiah yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agusani., M.A.P atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H Atas Kesempatan Menjadi Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Zainuddin, S.H., M.H.
5. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Atikah Rahmi S.H.,M.H selaku pembimbing, dan Bapak Dr. Surya Perdana S.H.,M.Hum selaku pembimbing yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
6. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara terutama kepada Bapak Dr. Ramlan SH., MHum selaku dosen terbaik bagi penulis yang senantiasa membantu serta memberi masukan, membimbing penulis selama penulis menjadi Mahasiswi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Begitu juga kepada saudara kandung laki-laki saya atau disebut abang saya yang bernama Mahdanil Pratama Saragih dan sepupu- sepupu saya Khaira Thalita Rumi, Yola Afrilla S.Ikom, Astri Amanda Sari, Fitria Andriani sebagai tempat curahan hati bagi penulis selama ini dan memberikan solusi serta selalu menemani Penulis dalam keadaan susah ataupun senang.
8. Begitu juga ucapan kepada orang terkasih Muhammad Wahyudi S.Kom yang mana telah menjadi sebagai tempat curahan hati bagi penulis selama ini dan memberikan solusi serta selalu menemani Penulis dalam keadaan susah ataupun senang sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

9. Tiada gedung yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan diucapkan terimakasih sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, terutama kepada Popy Roza, Alansyah Putra Pulungan, Fahrunis Dhago Lubis, Prasetya Kuriawan Siregar, Yuyun Melati Sukma, Aswad Akbar Siregar, M. Fachri Alamsyah, yang dari awal terus mendukung penulis dan teman-teman A1 Perdata yang tak mungkin disebutkan satu persatu, terima kasih sebesar-besarnya semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.
10. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-satu, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih setulus-tulusnya.

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

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, Maret 2019
Hormat Saya

INDAH WIDYASTUTI SARAGIH
NPM. 1506200115

DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	7
B. Tujuan Penelitian.....	8
C. Defenisi Operasional	8
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	11
2. Sifat Penelitian	11
3. Sumber Data.....	12
4. Alat Pengumpul Data	12
5. Analisis Data.....	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Ahli Waris	14
B. Harta Warisan	20
C. Jual Beli	22

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Jual Beli Harta Warisan	28
B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris lain.....	35
C. Akibat Hukum Terhadap Ahli Waris yang Menjual Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris lain.....	55

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	75

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum Waris Indonesia masih bersifat *pluralistis* artinya masih berlaku beberapa sistem hukum yang mengaturnya (*legalitas formal*) yakni Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata (BW). Terjadinya pemberlakuan berbagai macam Hukum Waris disebabkan kebutuhan masyarakat pada zamannya dalam merespon berbagai macam kepentingan yang dihadapinya kemudian secara *legalitas formal* dibenarkan secara konstitusi Negara atas pemberlakuannya sampai saat ini, dan belum terjadi Unifikasi Hukum terkait dengan Hukum Waris, untuk dapat memenuhi kebutuhan Hukum masyarakat Indonesia untuk saat ini dan saat yang akan datang dalam rangka pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.¹

Seluruh Sistem Waris yang ada menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik *aktiva* maupun *passiva* dengan sendirinya karena Hukum waris mengenal *asas saisine*, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli

¹ H Hilman Hadikusuma. 2013. *Hukum Waris Adat*. Bandung: PT. Citra Bakti, halaman 1.

Waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan personifikasi dari peninggal harta itu sendiri.²

Warisan ialah “Berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain”. Atau dari suatu kaum kepada kaum lain.³ 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.

Hal yang penting dalam masalah Harta Warisan adalah bahwa pengertian Warisan itu masih memperlihatkan adanya tiga unsur *essensilia* (mutlak) yaitu:

1. Seseorang peninggal warisan yang pada wafatnya meninggalkan harta kekayaan.
2. Seseorang atau beberapa orang penerima warisan yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkan.
3. Harta warisan atau harta peninggalan yaitu kekayaan (*in concreto*) yang ditinggalkan dan sekali beralih pada Ahli Waris tersebut.⁴

Peristiwa terbukanya warisan memerlukan perhatian dan tindakan Hukum dari segenap Ahli Waris secara bersama-sama untuk melakukan penyelesaian atas harta warisan yang sudah terbuka menurut Hukum Waris yang berlaku, lebih khusus lagi apabila atas harta kekayaan yang menjadi Harta Warisan yang

² Syahril Sofyan. 2010. *Beberapa Dasar Tehnik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press, halaman 4-5.

³ Muhammad Ali. 1996. *Pembagian Waris Menurut Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, halaman 33.

⁴ Surojo Wignjodipuro. 1973. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*. Bandung: Alumni, halaman 162.

ditinggalkan Pewaris itu terkait atau ada hubungannya dengan hak-hak Pihak lain.⁵

Dalam penyelesaian warisan wajib dipenuhi kehadiran seluruh Ahli Waris dalam Akta yang berkenaan, sesuai dengan Azas Kebulatan dan Azas Kebersamaan, apabila salah satu Ahli Waris tidak turut bertanda tangan atau tidak diwakili dengan sah maka mengakibatkan Aktanya batal demi Hukum (*Van rechtwegenietig*) atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Untuk menggunakan kuasa dalam mewakili seorang Ahli Waris yang tidak dapat hadir dalam penandatanganan Akta pemisahan dan pembagian sedapatnya-dapatnya menggunakan Akta otentik, bila terpaksa dapat dilakukan dengan Akta dibawah tangan (*onderhands acte*), maka Akta dibawah tangan yang digunakan adalah Akta yang penandatanganannya dilegalisasi oleh Notaris atau oleh Pejabat yang berwenang dan kuasa dibawah tangan yang dijadikan dasar untuk mewakili Ahli Waris tersebut yang berkenaan menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁶

Untuk memulai proses penyelesaian atas suatu warisan yang sudah terbuka dengan berpedoman pada Pasal 1865 KUH Perdata sepakat bahwa peristiwa kematian itu hanya dapat diyakini dan diterima eksistensinya menurut Hukum sesudah dibuktikan dengan alat bukti yang dikenal dengan Akta Kematian yang diterbitkan oleh Pejabat yang berwenang, alat bukti inilah yang dimaksud ketiadaan Akta atau alat bukti kematian ini mengakibatkan terbitnya keharusan

⁵ Syahril Sofyan, *Op.Cit.*, halaman 6.

⁶ *Ibid.*, halaman 6-7.

menempuh prosedur tertentu melalui Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil setempat untuk menerbitkan Akta Kematian.⁷

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.⁸

Siapa saja yang menjadi Ahli Waris, harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Hak Waris yang di singkat dengan (SKHW), untuk WNI golongan Pribumi (tunduk pada Hukum Adat) maka SKHWnya dibuat oleh Camat setempat, sementara untuk WNI yang termasuk golongan Eropa dan Timur Asing China dibuat dengan Akta Notaris dan untuk warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing bukan China maka SKHW dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Apabila seseorang meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik, maka harta warisan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan karena peristiwa Hukum.⁹

Dalam hal dialihkan/pemindahan hak, pihak yang mengalihkan/memindahkan hak harus berhak dan berwenang untuk memindahkan hak,

⁷ *Ibid.*, halaman 8.

⁸ *Ibid.*, halaman 86.

⁹ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 398.

sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) Hak atas tanah atau Hak Milik.¹⁰

Pada dasarnya pewarisan itu merupakan suatu perpindahan segala hak dan kewajiban seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya. Peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Apabila terjadi suatu peristiwa meninggalnya seseorang, hal ini merupakan peristiwa hukum yang sekaligus menimbulkan akibat hukum, yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia itu. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban seseorang tersebut diatur oleh hukum.

Kedudukan harta warisan akan beralih kepada ahli waris pada saat si pewaris meninggal dunia, maka pada saat itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada para ahli warisnya. Segala hal yang terjadi pada warisan tersebut akan beralih sepenuhnya kepada ahli waris. Maka apabila yang menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah dan apabila hak atas tanah tersebut hendak dijual maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan harta warisan tersebut, agar tidak terjadinya penjualan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain yang sebenarnya ahli waris tersebut mempunyai hak atas tanah tersebut. Dalam penjualan harta warisan ada ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya agar terjadinya keabsahan jual beli tersebut .

Dalam Al-Quran tercatat ada sejumlah ayat tentang warisan. Ayat-ayat itu antara lain:

¹⁰ *Ibid.*, halaman 364.

QlE N üjB N #k ä &r \$g<ü #Vlyz # \$R äÄ ÖÄÖr Bän EöGfr &sqBür ©\$Ä èf AE Br

“Dan barang siapa yang mendurhakai Allah dan Rasul-Nya dan melanggar ketentuan-ketentuan-Nya, niscaya Allah memasukkannya ke dalam api neraka sedang ia kekal di dalamnya; dan baginya siksa yang menghinakan”. (QS. An-Nisa ayat 14)

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 maka 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.

Jual beli 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. Syarat bahwa jual beli Hak atas Tanah yang bersertifikat maupun belum bersertifikat harus dibuktikan dengan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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 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 hanya sebagian ahli waris yang menjualnya tanpa Persetujuan ahli waris lain seperti dalam putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg yang ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk membahas hal tersebut dalam skripsi ini dengan judul **“Kajian Hukum terhadap Ahli Waris yang Menjual Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris lain”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan pokok yang akan menjadi dasar pembahasan dalam penelitian ini, antara lain:

- a. Bagaimana ketentuan Hukum jual beli harta warisan menurut Hukum Perdata?
- b. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain?
- c. Bagaimana akibat hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain?

2. Faedah Penelitian

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

a. Secara Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu hukum perdata bagi akademi (mahasiswa) mengenai kajian hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

b. Secara Praktis

Penulisan ini diharapkan mampu menjadi bahan masukan untuk masyarakat pada umumnya tentang hukum perdata khususnya mengenai kajian hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan pokok-pokok permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui ketentuan hukum jual beli harta warisan.
2. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

C. Definisi Operasional

Sering dikatakan orang bahwa menyusun suatu definisi sangat sukar dan harus dikerjakan dengan teliti sekali. Oleh karena definisi merupakan suatu penelitian yang relatif lengkap, mengenai suatu istilah, dan biasanya definisi itu bertitik tolak pada referensi. Dengan demikian, maka suatu definisi harus

mempunyai suatu ruang lingkup yang tegas, sehingga tidak boleh ada suatu kekurangan-kekurangan atau kelebihan-kelebihan. Definisi yang digunakan dalam penelitian ini adalah definisi sintetis atau definisi deskriptif yang tujuannya hanya memberikan suatu gambaran belaka dari istilah yang ingin didefinisikan.¹¹

1. Kajian hukum adalah bekerjanya sosiologi hukum hal ini berkaitan dengan anggapan bahwa hukum lahir dari kontrak sosial, yakni kesepakatan yang dibuat oleh anggota masyarakat untuk mempertahankan nilai.
2. Ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan baik laki-laki maupun perempuan, yang ditinggalkan oleh pewaris.¹²
3. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu Perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.
4. Harta warisan menurut hukum waris perdata adalah keseluruhan harta benda beserta hak dan kewajiban pewaris, baik piutang-piutang maupun utang-utang. Harta warisan merupakan satu kesatuan yang dialihkan dari pewaris kepada ahli waris.¹³
5. Persetujuan adalah pernyataan menyetujui atau perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat atas sesuatu (perjanjian dan sebagainya) yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dan sebagainya.

¹¹ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, halaman 133-135.

¹² F Satriyo Wicaksono. 2011. *Hukum Waris – Cet.1*. Jakarta: Visimedia, halaman 5.

¹³ *Ibid.*, halaman 7.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan terhadap Ahli Waris yang menjual harta warisan bukanlah hal yang baru oleh karenanya, penulis meyakini banyak peneliti-peneliti yang mengangkat tentang Ahli Waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan lain ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan perpustakaan yang ditemukan hak lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan Tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok Bahasa yang penulis teliti terkait **“Kajian Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Menjual Harta Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain.”**

Berdasarkan beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya ada judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

Darji Safutra, NIM 147011020/M.Kn, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Tahun 2014, yang berjudul “ Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain (Studi Putusan MA Nomor 234/PK/Pdt/2004)”. Skripsi ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji berpedoman pada KUHPerdara. Bahwa yang menjadi perbedaan skripsi penulis dan penelitian sebelumnya. Ada perbedaan bahwa didalam gugatan skripsi penulis penggugat menggugat kepada ahli waris karna menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain termasuk penggugat yang didalam surat keterangan ahli waris sudah tertera nama penggugat akan tetapi para tergugat

menjualnya dengan memalsukkan tanda tangan penggugat, sehingga penggugat kehilangan hak dari harta warisan tersebut. Sedangkan pada penelitian sebelumnya bahwa penggugat menggugat tergugat karna nama penggugat tidak ada tertera didalam surat keterangan ahli waris yang sebenarnya penggugat merupakan anak kandung dari si pewaris, sehingga pengalihan hak atas tanah tersebut tidak ada persetujuan si penggugat yang sebenarnya penggugat mempunyai hak atas tanah tersebut.

E. Metode Penelitian

Untuk mengetahui hasil yang maksimal guna tercapainya bagian dari penelitian ini maka diperlukan langkah-langkah metode penelitian sehingga memperoleh data yang akurat. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan (*law in books*), dan sistematika hukum atau hukum tertulis.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis deskriptif melalui pendekatan yuridis normatif. Penelitian hukum normatif yang dilakukan dengan cara mengkaji sumber kepustakaan. Dalam penelitian normatif bertujuan untuk memberikan makna atau penjelasan yang sesuai dengan teori tentang kajian

hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri atas:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam yaitu Al-Quran dan Hadits (Sunnah dan Rasul), QS.An-Nissa ayat 14 dan QS. Al-Anfal ayat 75.
- b. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum mengikat seperti; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).
- c. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya ilmiah.
- d. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus, ensiklopedia, bahan dari internet, dan sebagainya untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit diartikan.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau melakukan penelusuran kepustakaan (*library research*) pada perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Analisis Data

Untuk memberikan penilaian terhadap penelitian ini, maka dimanfaatkan data yang terkumpul. Kemudian data tersebut ditelaah dan dijadikan sebagai acuan pokok dalam pemecahan masalah akan diuraikan dengan mempergunakan analisis kualitatif.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Ahli Waris

Ahli waris merupakan salah satu unsur utama dalam Hukum Waris. Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat diwaris.¹⁴

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata Barat yang bersumber pada BW (*Burgelijk Wetboek*), merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum publik, hak dan kewajiban yang timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini tidak dapat diwariskan.¹⁵ Hukum waris adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian.¹⁶

Pengertian lain, Hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan kekayaan tersebut, akibatnya baik yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka maupun dengan pihak ketiga.

Dari defenisi diatas ini dapat dikenal beberapa istilah, yaitu:

¹⁴ Effendi Perangin. 2016. *Hukum Waris Perdata* Cetakan ke-14. Bandung: PT. Raja Grafindo Persada. halaman 3.

¹⁵ Eman Suparman. 2018. *Hukum Waris Indonesia dalam perspektif islam adat dan BW*. Bandung: Refika Aditama. halaman 24.

¹⁶ Maman Suparman. 2018. *Hukum Waris Perdata* Cetakan Ketiga. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 7.

1. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia, dan meninggalkan harta kekayaan kepada orang lain.
2. Ahli waris adalah orang yang berhak atas harta warisan.
3. Harta warisan adalah kekayaan yang ditinggalkan berupa aktiva dan passiva.
4. Pewarisan adalah proses beralihnya harta kekayaan (hak dan kewajiban) seseorang kepada ahli warisnya.¹⁷

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris. Waris lazim disebut ahli waris, ahli waris terdiri dari atas waris asli, waris karib, waris sah. Waris asli adalah ahli waris sesungguhnya, yaitu anak, istri/suami dari pewaris. Waris karib adalah ahli waris yang dekat hubungan kekerabatannya dengan pewaris. Sedangkan waris sah adalah ahli waris yang diakui dan diatur menurut hukum undang-undang, hukum agama, dan hukum adat, meliputi juga ahli waris asli, ahli waris karib, ahli waris wasiat, ahli waris pengganti, dan ahli waris negara.¹⁸

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa, apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

¹⁷ Djaja S Meliala. 2018. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* cet-1. Bandung: Nuansa Aulia, halaman 5.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad. 2014. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan kelima. Bandar Lampung: PT. Citra Aditya Bakti. halaman 211.

Yang merupakan ciri khas hukum waris menurut BW antara lain adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan. Ini berarti, apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya, ketentuan ini tertera dalam Pasal 1066 BW, yaitu:

- a. Seseorang yang mempunyai hak atas sebagian dari harta peninggalan tidak dapat dipaksa untuk memberikan harta benda peninggalan dalam keadaan tidak terbagi-bagi diantara para ahli waris yang ada.
- b. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut walaupun ada perjanjian yang melarang hal tersebut.
- c. Perjanjian penangguhan pembagian harta peninggalan dapat saja dilakukan hanya untuk beberapa waktu tertentu.
- d. Perjanjian penangguhan pembagian hanya berlaku mengikat selama lima tahun, namun dapat diperbarui jika masih dikehendaki oleh para pihak.¹⁹

Dalam membicarakan hukum waris, pewarisan mempunyai unsur-unsur yang harus terpenuhi agar dapat disebut peristiwa waris. Pewarisan harus ada unsur pewaris, harta warisan, dan ahli Waris. Dalam hal ahli waris sudah tentu harus mengetahui apa yang dimaksud dengan ahli waris, hak dan kewajibannya beserta penggolongannya serta kemungkinan-kemungkinan yang berkaitan dengan status Ahli Waris, untuk menghindari kesalahpahaman dalam menindak lanjutinya dalam kehidupan sehari-hari.

Ahli waris dalam Islam dibagi ke dalam beberapa golongan, antara lain garis ke bawah yaitu anak, cucu, dan seterusnya. Garis ke atas, yaitu ibu dan bapak, kakek dan nenek, dan seterusnya. Ke samping, yaitu suami atau istri yang hidup terlama, saudara, dan seterusnya, hingga pihak di luar nasab seperti

¹⁹ Eman Suparman, *Op, Cit.*, halaman 25.

seperjanjiannya.²⁰ Ahli waris adalah seseorang atau beberapa orang yang berhak mendapat bagian dari harta peninggalan. Secara garis besar, golongan ahli waris di dalam Islam dapat dibedakan dalam 3 golongan, yaitu:

1. Ahli waris menurut Al-Quran atau yang sudah ditentukan di dalam Al-Quran disebut *dzul faraa'idh*.

Dzul faraa'idh yaitu ahli waris yang sudah ditentukan di dalam Al-Quran, yakni ahli waris langsung yang mesti selalu mendapat bagian tetap tertentu yang tidak berubah-ubah.

2. Ahli waris yang ditarik dari garis ayah, disebut *ashabah*.

Ashabah menurut ajaran kewarisan patrilineal sjafi'i adalah golongan ahli waris yang mendapat bagian terbuka atau bagian sisa. Jadi bagian ahli waris yang terlebih dahulu dikeluarkan adalah *dzul faraa'idh*. Apabila ada pewaris yang meninggal dunia tidak mempunyai ahli waris *dzul faraa'idh* (ahli waris yang mendapat bagian tertentu), maka harta peninggalan diwarisi oleh *ashabah*.

3. Ahli waris menurut garis ibu, disebut *dzul arhaam*.

Dzul arhaam adalah orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris melalui pihak wanita saja.²¹

Ahli waris menurut KUHPerdara bahwa undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris yaitu isteri atau suami yang ditinggalkan

²⁰ Sayuti Thalib.2018. *Hukum Kewarisan Islam Di Indonesia* Edisi Revisi cetakan kedua. Jakarta:Sinar Grafika. halaman 58.

²¹ Eman Suparman. *Op.,Cit.* halaman 17-19.

dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris *ab intestato* berdasarkan hubungan darah, yaitu anak atau keturunannya.

Ahli waris berdasarkan wasiat atau *testamen* adalah ahli waris yang ditunjuk oleh pewaris dalam surat wasiat. Adapun ahli waris menurut wasiat jumlahnya tidak tentu sebab ahli waris seperti ini bergantung pada kehendak si pembuat wasiat. Suatu surat wasiat seringkali berisi penunjukan seseorang atau beberapa orang ahli waris yang akan mendapat seluruh atau sebagian dari warisan. Akan tetapi, seperti juga ahli waris menurut undang-undang atau *ab intestato* ahli waris menurut surat wasiat atau ahli waris *testament* akan memperoleh segala hak dan segala kewajiban dari pewaris.²²

Menurut Idris Ramulyo ahli waris adalah orang-orang tertentu yang secara *limitative* diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya Idris Ramulyo mengatakan bahwa ahli-ahli waris tersebut tampil sebagai ahli waris karena :

1. Ahli waris yang tampil dalam kedudukannya sendiri (*uit eigen hoofde*) atau mewaris secara langsung, misalnya jika ayah meninggal dunia, maka sekalian anak-anaknya tampil sebagai ahli waris;
2. Ahli waris berdasarkan penggantian (*bij plaatsvevulling*) dalam hal ini disebut ahli waris tidak langsung, baik penggantian dalam garis lurus ke bawah maupun penggantian dalam garis kesamping (*zijline*),

²² *Ibid.*, halaman 29-30.

penggantian dalam garis kesamping, juga melibatkan penggantian anggota- anggota keluarga yang lebih jauh.

3. Pihak ketiga yang bukan ahli waris dapat menikmati harta;²³

Ahli waris dalam 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 mewarisi. Dalam penerapan hukum waris, apabila seorang pewaris yang beragama selain Islam meninggal dunia, maka yang digunakan adalah sistem pewarisan berdasarkan Hukum Waris sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Menurut KUHPerdata, prinsip dari pewarisan adalah:

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (Pasal 830 KUHPerdata);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdata), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

B. Harta Warisan

Waris adalah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat

²³ Maman Suparman. *Op.,Cit.* halaman 19.

kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul, dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris.²⁴

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 peninggalan dari pewaris merupakan harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.²⁵

Wujud warisan menurut KUHPperdata ialah bahwa yang berpindah di dalam pewarisan adalah kekayaan si pewaris. Yang dimaksud dengan kekayaan si pewaris adalah hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Artinya yang diwariskan pada prinsipnya adalah hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Adapun hak dan kewajiban dalam hukum keluarga pada prinsipnya, tidak beralih kepada ahli warisnya. Misalnya hak suami sebagai kepala rumah tangga, hak wali terhadap anak yang dipewariskan, hak pengampu tidak beralih kepada ahli waris. terhadap hal ini terdapat dua pengecualiannya yaitu:

²⁴ Eman Suparman. *Op., Cit.* halaman 1.

²⁵ F Satriyo Wicaksono. *Op.Cit.*, halaman 7.

1. Hak yang dimiliki oleh seseorang suami untuk menyangkal keabsahan anak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.
2. Hak untuk menuntut atau mengajukan keabsahan anak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Dengan demikian dapat disampaikan bahwa yang dapat beralih kepada ahli waris hanyalah hak dan kewajiban pewaris dibidang harta kekayaan. Dengan meninggalnya seseorang, maka seketika itu juga beralih hak dan kewajibannya kepada ahli waris.²⁶

Menurut Kompilasi Hukum Islam harta warisan pada Pasal 171 huruf (c) berupa “Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat” dan harta peninggalan menurut Kompilasi Hukum Islam pada Pasal 171 huruf (d) berupa “Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya”. Dalam terminologi fikih, harta peninggalan disebut dengan *tirkah*. Agar harta peninggalan tersebut dapat dibagi sebagai harta warisan, maka perlu diselesaikan kewajiban-kewajiban terkait dengan harta pewaris.²⁷

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

²⁶ P.N.H Simajuntak. 2018. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan ke-4. Jakarta:Prenadamedia Group. halaman 212-213.

²⁷ Ahmad Rofiq. 2015. *Hukum Islam Di Indonesia* Edisi Revisi cetakan kedua. Jakarta:Rajawali Pers. halaman 307.

harta yang diperoleh selama masa perkawinan dan harta bawaan. Defisini harta bawaan yaitu harta yang diperoleh sebelum masa perkawinan maupun harta yang berasal dari warisan. Di dalam hukum adat, selama pasangan suami istri belum mempunyai keturunan, harta pencaharian dapat dipisahkan. Namun apabila pasangan suami istri telah mempunyai keturunan, harta pencaharian menjadi bercampur.

C. Jual Beli

Jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari hak milik tersebut.

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda "*koop en verkoop*" yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu "*veerkoopt*" (menjual) sedang yang lainnya "*koop*" (membeli). Dalam Bahasa Inggris jual beli disebut dengan hanya "*sale*" saja yang berarti "penjualan" (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam Bahasa Perancis disebut hanya dengan "*vente*" yang juga berarti "penjual", sedangkan dalam Bahasa Jerman dipakainya perkataan "*Kauf*" yang berarti "pembelian".

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan hukum misalnya jual-beli mengenai panen yang akan diperoleh pada suatu waktu dari

sebidang tanah tertentu. Jual Sbeli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai barang- barang yang biasanya dicoba terlebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat suatu syarat-tanggung (Pasal 1463 B.W).²⁸

Istilah jual beli dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 26

- (1) Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.²⁹

Jual Beli yang dimaksudkan di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang diperjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik.

²⁸ R Subekti.1995. *Aneka Perjanjian* cetakan kesepuluh. Bandung:PT.Citra Aditya Bakti. halaman 1-2.

²⁹ Urip Santoso, *Op.Cit.*, halaman 355-356.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BNN No. 21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-Undang tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 5-nya, yaitu: “Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan hak atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.³⁰

Praktek jual beli tanah, tidak hanya teorinya sebab teori tentang jual beli tanah yang diuraikan dengan panjang lebar. Namun kalau perlu akan diulang kembali bagian bagian penting untuk memperjelas uraian. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, yaitu:

- a. Subjek

³⁰ *Ibid.*, halaman 358-359.

Di dalam jual beli yang bertindak sebagai penjual dan siapa pula pembeli adalah subjek dari jual beli. Dalam hal penjual berhak menjual, hal pertama yang harus jelas ialah, calon penjual harus berhak menjual tanah itu. Yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah tersebut itu adalah si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu. Untuk memudahkan, maka pemegang hak itu disebut pemilik, sekalipun sebutan pemilik hanyalah cocok bagi pemegang hak untuk tanah Hak Milik, dan tidak tepat bagi pemegang Hak Guna Bangunan.

Seseorang yang berhak atas suatu tanah, tetapi orang itu berwenang menjualnya, kalau tidak terpenuhi syarat tertentu. Misalnya tanah adalah milik seorang anak berumur 12 tahun dan dalam sertifikat tercatat anak itu sebagai pemegang hak. Anak itu tidak berwenang melakukan jual beli walaupun ia yang berhak atas tanah itu, jual beli boleh terlaksanakan kalau yang bertindak adalah ayah anak itu sebagai orang yang melakukan kekuasaan orang tua. Apabila penjual atau pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Dan harus jelas identitasnya, dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual, kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa, harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah.

Kuasa di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dipakai sebagai dasar. Sebab bisa terjadi penipuan, karena surat kuasa itu bisa dipalsukan. Tetapi surat kuasa yang dilegalisasi atau autentik kecil sekali kemungkinan bisa dipalsukan, sebab ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian kuasa itu,

yang tentu akan menyelidiki identitas dan wewenang pemberi kuasa dan penerima kuasa. Surat kuasa yang dibuat di luar negeri, harus dilegalisasikan oleh kedutaan Indonesia di negara yang bersangkutan.

b. Objek

Objek jual beli adalah barang- barang tertentu, yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya. Dan barang-barang tersebut tidak dilarang Undang-Undang untuk diperjual belikan. Dalam hal ini objek jual belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar ialah jual beli hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya, memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Objek jual beli adalah hak atas tanah , tentu saja batas-batas tanah itu harus diketahui, supaya tidak terjadi keragu-raguan. Kalau tanah sudah bersertifikat, maka batas-batas tanah, juga luas, panjang dan lebarnya sudah ditulis dalam surat ukur atau gambar situasi. Jika tanah belum bersertifikat, maka batas-batas itu harus dijelaskan oleh penjual dan pembeli.

Dalam jual beli hak atas tanah, sering kali bangunan dan tanaman di atas tanah yang bersangkutan turut menjadi objek. Maka sebelum dibuat akta jual beli harus jelas apakah bangunan atau tanaman di atas tanah itu turut dijual (dibeli) atau tidak. Hal itu nanti disebut secara tegas dalam akta jual beli, kalau tentang

bangunan dan tanaman itu tidak disebut dalam akta jual beli, maka berlaku asas pemisahan horizontal.³¹

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Hukum Jual Beli Harta Warisan

³¹ Effendi Perangin. 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta:Rajawali Pers, halaman 1-10.

Pengertian Jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dari pernyataan di atas bahwa yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu Pasal Undang-Undang. Namun sudah semestinya bahwa “ harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya, ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “*obligatoir*” saja. Ini berarti menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli itu belum memiliki hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si

pembeli hak untuk menuntut diteruskannya, hak milik atas barang yang dijual. Apa yang dikemukakan di sini mengenai sifat jual beli ini nampak jelas dari Pasal 1459, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).³²

Mengenai dalam hal praktek, apalagi dalam kalangan para pedagang, sudah lazim barang yang belum di tangan si penjual (dan karena itu belum menjadi miliknya) sudah diperjual belikan. Dan jual beli yang seperti itu sah menurut Hukum Perdata . Karena itu apa yang dijelaskan pada Pasal 1471 Kitab undang-undang Hukum Perdata, bahwa “jual beli barang orang lain adalah batal” sukar dimengerti. Secara terus terang harus diakui bahwa Pasal 1471 tersebut dikutip dari *Code Civil* (Pasal 1599 *Code Civil*), dengan tidak disadari bahwa Pasal itu dalam sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menetapkan saat berpindahnya hak milik pada saat diteruskannya barang, tidaklah tetap. Tetapi, menyatakan bahwa suatu pasal atau ketentuan undang-undang tidak berlaku karena keliru, adalah suatu hal yang tidak dapat dilakukan oleh pengadilan.³³

Aktivitas jual beli merupakan hal umum yang dapat dilihat dalam kehidupan sehari-hari. Untuk memberi pengetahuan singkat tentang jual beli yang di nilai dari aspek hukum perdata, akan diuraikan secara singkat hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli. Dalam Pasal 1457 KUHPerdata bahwa: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang

³² Prof. Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta :Intermasa, halaman 79-80.

³³ *Ibid.*, halaman 81.

satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang diperjanjikan”.

Untuk dianggap sah suatu persetujuan jual beli maka para pihak yang mengikat dirinya wajib memenuhi syarat sah persetujuan jual beli yakni:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah mencapai kesepakatan tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meski barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Itu artinya, dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati.

Apabila salah satu pihak berupaya mengingkari kesepakatan yang telah disepakati, maka pihak yang disebut dalam kesepakatan dapat menuntut pihak yang mengingkari kesepakatan tersebut. Di dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ketentuan ketentuan umum tentang jual beli dijelaskan sebagai berikut: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar.”

Di dalam Pasal tersebut ditemukan jual beli pengertian jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada

dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual.

Dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa: “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui kepunyaan orang lain.” Dalam Pasal tersebut telah menegaskan bahwa proses jual beli itu tidak sah atau batal, dan si penjual harus melakukan pengembalian uang dan barang, dalam hal ini tanah warisan kepada para ahli waris. Namun tanah tersebut sudah terjual dan sulit untuk dikembalikan, maka para ahli waris dapat memintakan ganti rugi atas aset tersebut dalam bentuk lain dengan nilai yang setara.

Menurut Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) bahwa: “Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama”.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata 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.” Oleh karena itu seluruh ahli waris dapat menjual harta warisan dengan

adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris).

Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUHPerdota bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan 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.”

Menurut Pasal 1066 ayat (2) KUHPerdota 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, dimana pada asanya tiap orang meskipun seorang bayi yang baru lahir adalah cakap untuk mewaris hanya oleh Undang-Undang telah diterapkan ada orang-orang yang karna perbuatannya, tidak patut (*onwaardig*) menerima warisan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 838 KUHPerdota yang dianggap tidak patut jadi ahli waris, sehingga dikecualikan dari pewarisan adalah:

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

Dalam menjual beli harta warisan juga harus ada ketentuan ketentuan agar tidak terjadi kesalahan pahamannya antara sesama Ahli waris pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan damai, sekarang terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.

Ketentuan jual beli harta warisan haruslah ada persetujuan dari para ahli waris. Dalam hukum Islam juga harus ada persetujuan dari para ahli waris karena itu merupakan hak dari ahli waris atas jual beli harta warisan tersebut. Ayat Al-Qur'an yang mengatur tentang hal tersebut yakni:

وَالَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَأَمَرُوا بِالْقَوْلِ الْغَيْرِ الْمُبِينِ
 وَالَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَأَمَرُوا بِالْقَوْلِ الْغَيْرِ الْمُبِينِ

Artinya: “Dan orang-orang yang beriman sesudah itu kemudian berhijrah serta berjihad bersamamu maka orang-orang itu termasuk golonganmu (juga). Orang-orang yang mempunyai hubungan kerabat itu sebagiannya lebih berhak terhadap sesamanya (dari pada yang bukan kerabat) di dalam kitab Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui segala sesuatu (QS. Al-Anfal ayat 75).

Berdasarkan ayat Al-Quran tersebut menjelaskan bahwa seluruh ahli waris harus ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta warisan. Selama para ahli waris tersebut tidak merupakan ahli waris yang dapat terhalang menjadi ahli waris dan tidak berhak mendapat bagian waris dari pewarisnya

karena beberapa penyebab yaitu, perbedaan agama, membunuh dan menjadi budak orang lain maka seluruh ahli waris wajib ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah tersebut.³⁴

Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuan nya yaitu:

- (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 membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual 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) Surat Keterangan Ahli Waris. Khusus peralihan hak milik atas tanah yang berasal dari harta warisan maka sebelum dibuat AJB hak atas tanah harus dibuktikan dengan Surat 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.³⁵

Berdasarkan Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah Tanggal 20 Desember 1969 Nomor DPT/12/63/69, yang berhak menerbitkan surat keterangan kewarisan didasarkan pada penggolongan penduduk di Indonesia, yaitu: (a) untuk

³⁴ Eman Suparman. Op.Cit., halaman 23.

³⁵ Jika jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris, melalui <http://www.indonesia.koran.com/news/opini/read/74075/> jika.jual.beli.tanpa.persetujuan.ahli.waris. Diakses tanggal 13 Februari 2019 hari senin pukul 17.00 WIB.

golongan penduduk Eropa, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris. (b) untuk golongan penduduk asli (bumiputera) surat keterangan kewarisan disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat. (c) untuk golongan penduduk Timur Asing Cina, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Notaris. (d) untuk golongan penduduk Timur Asing lain, surat keterangan kewarisan dibuat oleh Balai Harta Peninggalan (BHP).

Surat Keterangan Waris ini yang menjadi dasar PPAT dalam pembuatan AJB. PPAT akan membuat AJB yang nantinya akan di tanda tangani oleh para ahli waris sebagai tanda persetujuan (karena sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris), jika karena satu dan dua hal salah satu ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan maka ahli waris tersebut dapat membuat surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris setempat atau dibuat surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.

B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris lain.

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari sering dilakukan dan mudah ditemukan . dimana jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Pada kenyataannya dalam melakukan Perjanjian jual beli sering sekali kita dalam melakukan transaksi sehari-hari umumnya tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu

pihak mengingkari adanya dalam perjanjian. Hanya sekedarnya saja setelah penjual dan pembeli saling menukar barang penjual memberikan barang kepada pembeli dan pembeli memberikan uang tanpa ada perjanjian yang jelas adanya penjelasan terhadap hal-hal yang biasa terjadinya jual beli.

Jual beli juga banyak dikaji oleh para pakar dari berbagai ilmu, salah satunya adalah dari sisi agama Islam. Berikut ini ada beberapa pengertian jual beli menurut para ahli agama Islam yang bisa disimak untuk memahaminya.

1. Menurut Taqiyuddin, jual beli adalah saling tukar harta, menerima, dapat dikelola dengan *ijab qabul* dengan cara yang sesuai dengan *syara*.
2. Menurut Idris Ahmad, jual beli adalah proses menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan cara melepaskan hak milik dari suatu orang kepada orang lainnya atas dasar ridha.
3. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah proses pertukaran harta atau benda dengan harta lain berdasarkan cara-cara khusus yang diperbolehkan.
4. Menurut Raudh al-Nadii Syarahkafi Al-muhtadi, jual beli adalah tukar menukar harta meski ada dalam tanggungan atau kemanfaatan yang mudah dengan sesuatu yang semisal dengan kedaunya untuk memberikan secara bertahap.
5. Menurut imam Nawawi, jual beli adalah pertukaran harta dengan tujuan untuk kepemilikan.

6. Menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah proses pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadi seseorang.
7. Menurut Fiqh al-sunnah, jual beli adalah proses penukaran benda dengan benda lain dengan cara saling merelakan dan memindahkan hak milik, ada penggantinya dan ditempuh dengan cara yang dibolehkan.³⁶

Pada Pasal 1457 KUHPerdara bahwa: “suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dampak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.” Istilah jual beli diatas diatur dalam KUHPerdara dan selain itu istilah jual beli juga dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 26

- (1) Jual Beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.³⁷

³⁶ Sumber pengertian.co, “*pengertian jual beli secara umum dan menurut para ahli fiqih islam*”, melalui <http://www.Sumberpengertian.co/pengertian-jual-beli-secara-umum>, diakses Jumat, 15 februari 2019, pukul 17.00 WIB

³⁷ Urip Santoso, *Loc. Cit.,..*

Istilah hukum perjanjian dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*contract*” yang dalam praktik sering dianggap sama dengan istilah “perjanjian”. Bahkan dalam Bahasa Indonesia pun sudah sering dipergunakan istilah “kontrak” ini. Misalnya untuk sebutan “kuli kontrak” atau istilah “kebebasan berkontrak” bukan “kebebasan berperjanjian” dan bukan juga “kebebasan berperutangan”.

Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Kemudian, ada juga pengertian perjanjian yakni yang di sebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata Indonesia, yaitu sebagai berikut: “ Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.³⁸

Di dalam KUH Perdata Indonesia memberlakukan beberapa asas terhadap hukum perjanjian, yaitu asas-asas sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak.
2. Asas hukum perjanjian sebagai hukum yang bersifat mengatur.
3. Asas *pacta sunt servanda*.
4. Asas konsensual dari suatu perjanjian.
5. Asas *obligatoir* dari suatu perjanjian.
6. Asas keterikatan kepada perjanjian yang sama dengan keteikatan kepada Undang-Undang.

Dalam pembuatan perjanjian siapa pun bebas untuk membuat perjanjian, asal saja dilakukan dalam koridor-koridor hukum seperti: memenuhi syarat-syarat

³⁸ Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata* Ed.1-Cet.2. Jakarta:Rajawali Pers, halaman 179-180.

perjanjian sebagaimana disebut dalam Pasal 1320 KUH Perdata, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak melanggar kebiasaan yang berlaku, dilaksanakan sesuai dengan unsur iktikad baik.³⁹

Beberapa perjanjian yang kelihatannya berlaku secara sempurna, namun demikian mungkin seluruh atau sebagiannya tidak berdaya guna disebabkan suatu cacat ketika perjanjian-perjanjian tersebut dibuat. Faktor-faktor yang mempengaruhi itu adalah kekeliruan, perbuatan curang, paksaan, pengaruh yang tidak pantas, dan ketidakcakapan dalam membuat perjanjian.

1. Kekeliruan (*Mistake*)

Ketentuan umum menyatakan bahwa kekeliruan tidak mempengaruhi berlakunya suatu perjanjian. Misalnya jika seseorang itu telah keliru mengenai sifat atau nilai dari apa yang dibelinya, ini semata-mata adalah ketidakmujurannya. Hukum tidak akan membantunya kecuali jika ia telah diperdayakan oleh pihak lain.

Kekeliruan fakta mengakibatkan perjanjian batal yaitu:

- a. Rapat Kekeliruan mengenai pokok perjanjian. Misalnya barang yang dijual bisa mengakibatkan perjanjian batal jika kekeliruan itu cukup berat. Suatu kekeliruan semata-mata mengenai sifat atau nilai dari pokok perjanjian tidaklah cukup.

Suatu kekeliruan bersama mengenai identitas pokok perjanjian akan mengakibatkan perjanjian itu batal. Kekeliruan bersama akan terjadi apabila pihak-pihak yang tidak saling mengenal satu sama lain

³⁹ *Ibid.*, halaman 181.

mempertimbangkan tentang hal-hal yang berbeda, tidak ada yang benar, tetapi juga tidak ada yang salah. Mereka hanya berbeda pada persilangan tujuan, dan sebenarnya tidak pernah ada persetujuan.

- b. Telah keliru menandatangani dokumen tertulis, mungkin suatu kebatalan luar biasa. Tiga unsur yang harus dipenuhi jika perjanjian itu akan menjadi batal: (a) yang menandatangani harus sudah dibujuk dengan curang. (b) kekeliruan itu harus fundamental. (c) penanda tangan harus membuktikan bahwa dia tidak dalam keadaan lalai.
- c. Kekeliruan oleh satu pihak mengenai identitas pihak lain kadang-kadang membuat perjanjian itu tidak berlaku. Jika A mengadakan perjanjian dengan B, dengan kesan bahwa sebenarnya ia berhubungan dengan C, perjanjian itu akan batal jika A dapat membuktikan bahwa kekeliruannya itu adalah fundamental, ia bermaksud berhubungan dengan C dan tidak akan berhubungan dengan lain orang. Mungkin sangat sulit bagi A untuk membuktikan ini, terutama apabila pihak-pihak berhubungan satu sama lain secara ini, terutama apabila pihak-pihak berhubungan satu sama lain secara bertemu muka.⁴⁰

2. Perbuatan Curang (*Misrepresentation*)

Penyelesaian suatu perjanjian seringkali didahului oleh perundingan-perundingan, dengan jalan mana satu pihak membuat pernyataan-pernyataan tentang fakta, yang dimaksudkan untuk membujuk pihak lainnya supaya

⁴⁰ Abdulkadir Muhammad. 1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung:Alumni, halaman 122-124.

mengadakan perjanjian. Jika pernyataan semacam itu tidak benar atau palsu, maka hal ini disebut perbuatan curang (*Misrepresentation*).

Dengan demikian suatu perbuatan curang dapat dirumuskan sebagai pernyataan tentang fakta yang dibuat oleh satu pihak dalam perjanjian terhadap pihak lainnya sebelum perjanjian itu terjadi, dengan maksud untuk membujuk pihak lainnya supaya menyetujui pernyataan itu. Pernyataan itu harus sudah dimaksudkan untuk dilakukan terhadap, dan sebenarnya harus membujuk pihak lainnya untuk membuat persetujuan.⁴¹

Banyak perbuatan curang juga berupa janji-janji yang sebenarnya dihimpun ke dalam perjanjian. Dalam hal ini yang diperbadayakan itu biasanya akan menggugat karena melanggar perjanjian daripada karena perbuatan curang, sebab sekali pelanggaran perjanjian itu terbukti, ganti rugi secara otomatis dibebankan. Apabila perbuatan curang semata-mata itu terbukti, orang yang bertanggung jawab masih dapat mengajukan pembelaan terhadap gugatan ganti rugi jika dia dapat membuktikan bahwa ia secara layak percaya sendiri untuk mengatakan yang benar. Perbedaan antara perbuatan semata-mata dan janji-janji yang bersifat perjanjian dapat menjadi sulit, tetapi dalam perjanjian jual beli, pengadilan biasanya akan menyatakan bahwa pernyataan-pernyataan penjual sebagai seorang dealer adalah janji-janji yang bersifat perjanjian, sedangkan pernyataan-pernyataan penjual yang bukan dealer adalah perbuatan curang semata-mata. Upaya hukum karena perbuatan curang, yaitu:

1. Ganti rugi

⁴¹ *Ibid.*, halaman 127.

Berdasarkan Undang-undang Perbuatan curang (*the Misrepresentation Act 1967*) Pasal 2 ayat (1) suatu pihak dalam perjanjian dapat menuntut ganti rugi untuk kerugian yang timbul dari perbuatan curang, tetapi pihak lain dapat mengajukan pembelaan jika dia dapat membuktikan bahwa sampai waktu perjanjian itu dibuat, dia percaya bahwa pernyataan-pernyataan benar, dan mempunyai alasan yang layak untuk dipercaya. Perlu di catat bahwa beban untuk membuktikan hal ini ada pada tergugat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2), ganti rugi dapat juga dibebankan sebagai suatu pilihan karena penarikan kembali perjanjian berdasarkan kebijaksanaan hakim, dan dalam hal ini malahan tidak bersalahnya tergugat mungkin tidak dapat dipertahankan.

Perbuatan curang itu dilakukan dengan tipu daya, pihak yang diperbedayakan itu secara alternatif dapat menggugat untuk memperoleh ganti rugi karena kesalahan perdata mealkukan penipuan, tetapi karena beban untuk membuktikan tipu daya itu ada pihak-pihak penggugat, hal ini jarang dilakukan.

2. Penarikan kembali (*Rescission*)

Sikap perbuatan curang kendatipun tidak bersalah, akan memberikan kepada pihak lain hak untuk menarik kembali perjanjian itu, yaitu mengakhiri perjanjian itu jika dia menginginkan demikian. Masing-masing pihak harus dipulihkan kepada kedudukannya semula, misalnya barang-barang harus dikembalikan kepada penjual dan harga barang kepada pembelinya. Perjanjian ini dikatakan “dapat dibatalkan”.

Hak untuk menarik kembali itu akan menjadi lenyap segera setelah tidak mungkin mengembalikan pihak-pihak itu kepada kedudukannya semula sebelum perjanjian itu dilaksanakan. Sebagai contoh jika barang-barangnya sudah dijual lagi oleh penjualnya atau sudah dimusnahkannya, barang-barang tersebut tidak mungkin dikembalikan kepada penjualnya.

Sebab penarikan kembali itu adalah hak yang pantas, maka hak tersebut harus dilaksanakan dengan segera sebagaimana mestinya. Suatu perjanjian tidak perlu berada dalam keadaan “dapat dibatalkan” untuk waktu yang lama, sebab hal ini membawa kepada ketidakpastian mengenai hak milik atas barang-barang itu. Karena itu jika yang bersangkutan menunda-nunda tanpa ada kepastian, pihak yang tidak bersalah akan kehilangan hak untuk menarik kembali, dan tinggal menggugat untuk memperoleh ganti rugi, waktu yang bagaimana dikatakan layak itu, adalah soal fakta, dan dalam beberapa hal mungkin hanya soal hari dan jam.

Biasanya penarikan kembali hanya akan menjadi efektif sejak saat ketika dikomunikasikan kepada pihak yang bersalah. Tetapi hal ini akan menyebabkan ketidakadilan, apabila perbuatan curang itu bersifat tipu daya dan pelakunya telah menghilang. Karena itu peraturannya tidak berjalan.

Akhirnya hak untuk menarik kembali itu akan menjadi lenyap jika pihak yang tidak bersalah itu mengiakan perjanjian itu, yaitu memilih meneruskan perjanjian itu dengan mengetahui adanya perbuatan curang itu, dia tidak dapat mengatakan tidak pasti, dan sekali ia memutuskan meneruskan perjanjian itu, ia tidak dapat merubah pendiriannya.

Pasal 3 Undang-Undang Perbuatan Curang 1967 mempersulit suatu pihak untuk menghindar tanggung jawabnya karena perbuatan curang. Suatu syarat dalam perjanjian yang akan menghindarkan tanggung jawab atau upaya hukum karena perbuatan curang akan menjadi tidak berlaku kecuali jika pengadilan dapat diyakinkan bahwa klausula itu adalah adil dan layak dalam keadaan itu.⁴²

Di dalam melakukan perjanjian harus lah ada syarat-syarat perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak agar perjanjian tersebut tidaklah batal demi hukum. Di dalam syarat-syarat perjanjian membicarakan tentang hak dan kewajiban yang timbul berdasarkan perjanjian.

Adapun syarat-syarat hak dan kewajiban antara pihak yang mengadakan perjanjian, antara lain:

1. Syarat-syarat yang tegas

Syarat-syarat yang tegas adalah syarat-syarat yang secara khusus disebutkan dan disetujui oleh pihak-pihak pada waktu membuat perjanjian, apakah dilakukan secara tertulis maupun secara lisan. Dalam perjanjian biasa seperti jual beli tunai, secara kecil-kecilan, syarat-syarat yang tegas mungkin sangat sederhana pembeli hanya akan meminta apa yang dilihat didepannya menurut harga yang ditetapkan dan penjual akan menyetujui penjualan itu.

Apabila pokok perjanjian itu sangat berharga, apabila perjanjian itu sangat rumit dan akan berlangsung lama, misalnya karena pembayaran secara kredit, barangkali pihak-pihak akan menentukan syarat-syarat yang lebih khusus. Dalam

⁴² *Ibid.*, halaman 128-131.

perjanjian ini, syarat-syarat terperinci sering dikemukakan dengan jelas, dan dilakukan secara tertulis.

Syarat-syarat perjanjian lisan atau tertulis berbeda pentingnya, dan dapat diklasifikasikan menjadi syarat pokok dan syarat pelengkap. Syarat pokok adalah syarat yang penting, yang merupakan syarat vital bagi setiap perjanjian, sehingga tidak adanya ketaatan akan mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran terhadap syarat vital ini akan memberikan kepada pihak yang dirugikan hak untuk membatalkan atau melepaskan perjanjian itu. Secara alternatif, pihak yang dirugikan itu jika menginginkan dapat meneruskan perjanjian itu tetapi memperoleh penggantian bagi kerugian yang telah dideritanya.

Syarat pelengkap adalah syarat yang kurang penting tidak adanya ketaatan terhadap syarat ini akan menyebabkan kerugian, tetapi tidak mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran syarat pelengkapan ini hanya akan memberikan kepada pihak yang dirugikan itu hak untuk menggugat pembayaran ganti rugi, bukan membatalkan atau melepaskan perjanjian.

2. Syarat- syarat yang Diam- Diam.

Syarat-syarat yang ditegaskan oleh Pengadilan.

Apabila pihak-pihak tidak menentukan syarat yang tegas mengenai suatu hal, pengadilan kadang-kadang akan menegaskan suatu agar supaya meliputi posisi itu karena pihak-pihak menyatakan dengan tegas apa yang mereka maksudkan, pengadilan akan menentukan kewajiban-kewajiban itu sehingga

menurut pertimbangan pengadilan, mereka layaknya sudah mengakui/ menyetujui syarat itu, karena mereka telah memikirkan soal itu sebelumnya.

Syarat-syarat yang ditegaskan oleh undang-undang.

Dalam beberapa jenis perjanjian. syarat-syarat terperinci ditetapkan oleh Undang-Undang Parlemen. Dalam banyak hal, ini dihasilkan dari kodifikasi peraturan-peraturan *Common Law* yang berhubungan dengan Perjanjian-perjanjian yang demikian itu. Beberapa ketentuan hanya bertujuan untuk menstandarisasi kewajiban pihak-pihak. Ketentuan-ketentuan lainnya berlaku selanjutnya, dan sebagian besar bekerja untuk memperbaiki ketidaksamaan kekuatan tawar menawar.

Sebagai contoh yang paling baik yang menetapkan syarat-syarat adalah Undang-Undang Jual Beli (*The sale of Goods Act 1893*) yang sudah diamandir, yang meliputi perjanjian-perjanjian dengan jalan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan uang yang disebut harga.⁴³

Suatu perjanjian baru sah dan karenanya akan menimbulkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku, persyaratan-persyaratan hukum yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian ini sah dan mengikat, adalah sebagai berikut:

3. Syarat umum sahnya perjanjian.

Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian adalah seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia, yang berlaku untuk semua bentuk dan

⁴³ *Ibid.*, halaman 141-143.

jenis perjanjian, sebagaimana sudah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa syarat sah perjanjian itu sebagai berikut:

- a. Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian.

Dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak dimaksudkan agar suatu perjanjian dianggap sah oleh hukum, kedua belah pihak mesti ada kesesuaian pendapat tentang apa yang diatur oleh perjanjian tersebut. Oleh karena hukum umumnya diterima teori bahwa kata sepakat antara para pihak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur seperti adanya paksaan, penipuan, kesilapan. Sebagaimana dalam Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

- b. Adanya kecakapan berbuat dari para pihak.

Dengan adanya kecakapan berbuat dari para pihak maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang oleh hukum memang berwenang membuat perjanjian tersebut. Sebagaimana dalam Pasal 1330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap. Mengenai orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu orang-orang yang belum dewasa, mereka yang berada dibawah pengampuan.

- c. Adanya prihal tertentu.

Dengan adanya syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum.

d. Adanya kausa yang diperbolehkan.

Dengan adanya syarat kausa yang diperbolehkan maksudnya bahwa suatu perjanjian haruslah dibuat dengan maksud atau alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat perjanjian untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan/ketertiban umum.

4. Syarat tambahan sahnya perjanjian.

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian yang juga berlaku terhadap seluruh bentuk dan jenis perjanjian adalah sebagaimana yang disebut antara lain dalam Pasal 1338 (ayat 3) dan 1339 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:⁴⁴

- a. Perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik.
- b. Perjanjian mengikat sesuai kepatutan.
- c. Perjanjian mengikat sesuai kebiasaan.
- d. Perjanjian harus sesuai dengan Undang-Undang (hanya terhadap yang bersifat hukum yang memaksa)
- e. Perjanjian harus sesuai ketertiban umum.

5. Syarat khusus formalitas sahnya perjanjian.

⁴⁴ Munir Fuady. *Op., Cit.* Halaman 185.

Tentang syarat khusus (berlaku hanya untuk perjanjian-perjanjian khusus saja) yang bersifat formalitas terhadap sahnya suatu perjanjian antara lain adalah sebagai berikut: agar sah secara hukum, perjanjian tertentu harus dibuat oleh Pejabat yang berwenang, misalnya :

- a. Perjanjian (akta) pendirian perseroan terbatas harus dibuat oleh notaris.
- b. Perjanjian jual beli tanah harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Syarat khusus substantif sahnya perjanjian.

Adapun yang merupakan konsekuensi dari tidak terpenuhinya satu atau lebih dari syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

- a. Batal demi hukum. Dalam hal ini kapan pun perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah dan dianggap tidak pernah ada, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia, yaitu syarat hal tertentu dan syarat sebab yang halal.⁴⁵
- b. Dapat dibatalkan. Dalam hal ini perjanjian tersebut baru dianggap tidak sah, jika perjanjian tersebut dibatalkan oleh yang berkepentingan, dalam hal ini jika tidak terpenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia, yaitu: syarat tercapainya kata sepakat dan syarat kecakapan berbuat.

Secara teori hukum, mengenai kapan saatnya beralihnya hak dalam perjanjian dari pihak yang satu (misalnya penjual) kepada pihak yang lain (misalnya kepada pembeli), ada tiga kategori sebagai berikut:

⁴⁵ *Ibid.*, halaman 186.

a. Teori perjanjian bersifat *Obligatoir*.

Seperti telah dijelaskan bahwa dalam teori perjanjian yang bersifat obligatoir, diajarkan bahwa setelah sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, tetapi baru sebatas menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak dalam perjanjian.

b. Teori perjanjian bersifat riil.

Sedangkan teori perjanjian yang bersifat riil mengajarkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak baru dianggap sah dan mengikat jika perjanjian tersebut telah dilakukan secara riil. Maksudnya adalah bahwa perjanjian tersebut baru mengikat apabila sudah terdapat kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan (*levering*) sekaligus.

c. Teori perjanjian bersifat final.

Kemudian pada perjanjian yang bersifat final. Teori ini mengajarkan bahwa jika suatu kata sepakat telah terbentuk dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat. Sudah menimbulkan hak dan kewajiban, dan sekaligus hak sudah beralih, jadi sudah dianggap ada *levering*, tanpa diperlukan suatu perjanjian khusus untuk memindahkan hak yang disebut dengan perjanjian riil (*levering*).⁴⁶

Salah satu syarat (di samping tiga syarat lainnya) terhadap sahnya suatu perjanjian yang disebutkan Pasal 1320 KUH Perdata Indonesia adalah syarat kesepakatan kehendak (tercapainya kata sepakat) di antara para pihak yang

⁴⁶ Munir Fuady. *Loc., Cit.* halaman 184-185.

terdapat dalam perjanjian tersebut. Seperti telah disebutkan bahwa bersama-sama dengan syarat bercakapan bertindak (kewenangan berbuat). Maka syarat kesepakatan kehendak ini merupakan syarat subjektif terhadap sahnya suatu perjanjian.

Sebagai konsekuensi hukum jika syarat sahnya perjanjian yang subjektif ini tidak terpenuhi, misalnya tidak tercapainya kata sepakat tersebut, maka perjanjian tersebut tidak dengan sendirinya batal/tidak batal demi hukum (*nietige*, atau *null and void*), melainkan perjanjian tersebut baru batal jika dibatalkan oleh salah satu atau kedua belah pihak.

Kesepakatan kehendak terhadap suatu perjanjian biasanya dimuali dari adanya unsur penawaran (*offer*) oleh salah satu pihak, yang diikuti oleh penerimaan tawaran (*acceptance*) oleh pihak lain, sehingga akhirnya terjadilah suatu perjanjian. Istilah penawaran (*offer*) dalam hukum perjanjian ini serupa dengan istilah “*ijab*” dalam hukum perjanjian islam. sedangkan istilah penerimaan tawaran (*acceptance*) serupa dengan istilah “*Kabul*” dalam hukum perjanjian islam.⁴⁷

Menurut sistem hukum Perdata Indonesia, syarat kesepakatan kehendak dianggap tidak terpenuhi manakala terjadi:

1. Unsur paksaan dalam suatu perjanjian.

Yang dimaksud dengan paksaan (dalam Bahasa Belanda disebut *dwang*, dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah *duress*) adalah suatu perbuatan yang menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, di mana terhadap orang yang

⁴⁷ *Ibid.*, halaman 188.

terancam karena paksaan tersebut timbul ketakutan baik terhadap dirinya sendiri, maupun terhadap kekayaannya dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Misalnya orang tersebut diancam untuk diculik anaknya, diancam untuk dianiaya, dibuka rahasia, dan sebagainya.

Hal yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, maka unsur paksaan tersebut haruslah memenuhi beberapa syarat yuridis yaitu sebagai berikut:

- a. Paksaan dilakukan terhadap:
 - 1) Orang yang membuat/menandatangani perjanjian.
 - 2) Suami atau istri dari orang yang membuat/menandatangani perjanjian.
 - 3) Sanak keluarga dalam garis lurus ke atas atau ke bawah.
 - b. Paksaan dilakukan oleh
 - 1) Salah satu pihak dalam perjanjian, atau
 - 2) Pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut di buat.
2. Unsur penipuan dalam suatu perjanjian.

Unsur penipuan (dalam Bahasa Belanda disebut dengan "*bedrog*", sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan "*fraud*", juga dapat menyebabkan suatu perjanjian tidak mencapai kata sepakat, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Yang dimaksud dalam penipuan dalam suatu perjanjian adalah segala bentuk tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga karena penipuan tersebut menyebabkan pihak lain dalam perjanjian tersebut telah terpengaruh untuk menandatangani perjanjian yang bersangkutan, padahal tanpa

penipuan tersebut pihak lain tersebut tidak akan menandatangani perjanjian tersebut.

Perlu juga diingat dalam hal ini bahwa agar dapat membatalkan perjanjian, suatu penipuan harus benar-benar dapat dibuktikan secara hukum, jadi tidak dapat hanya dipersangkakan saja. Dapat dilihat dalam Pasal 1328 bahwa: “Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut”.

3. Unsur kesilapan dalam suatu perjanjian.

Kesilapan yang dapat membatalkan suatu perjanjian dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *dwaling*, sedangkan dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah *mistake*. Suatu perjanjian telah dibuat dengan kesilapan manakala ketika ia menyetujui atau menandatangani perjanjian tersebut, salah satu pihak atau kedua belah pihak telah dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang tidak benar.⁴⁸

Berdasarkan Putusan No. 22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg menjelaskan bahwa yang menjadi objek dalam jual beli harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah hak atas tanah. Dalam jual beli tanah maupun dalam hal jual beli pada umumnya secara konkrit mempersyaratkan bahwa penjual lah yang harus mempunyai atas barang yang dijual.

⁴⁸ *Ibid.*, halaman 191-194.

Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Seperti yang dinyatakan dalam Pasal 833 ayat (1) jo Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota bahwa:

- (1) Dalam Pasal 833 ayat (1):“sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala hak dan segala piutang si yang meninggal”.
- (2) Dalam Pasal 832 ayat (1): “menurut Undang-Undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah, para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama.

Maka sesuai dengan Pasal 833 ayat (1) jo Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota yang dipaparkan diatas sudah jelas bahwa dalam melakukan jual beli tanah warisan tersebut harus mempunyai persetujuan para ahli waris agar perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tidak batal atau gugur. Agar jual beli tanah tersebut terjamin keabsahannya maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam menandatangani perjanjian jual beli warisan tersebut di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT).

C. Akibat Hukum terhadap Ahli Waris yang Menjual Harta Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris lain.

Dalam hal jual beli harta warisan, apabila sebidang tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Jika ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.

Apabila ada yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris yang lain yang merasa hak nya tidak terpenuhi dapat menggugat ahli waris yang menjual harta warisan tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain secara perdata atas dasar Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad, tort*) disini dimaksudkan adalah sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang keperdataan. Sebab, untuk tindakan perbuatan melawan hukum pidana (delik) atau yang disebut dengan istilah “perbuatan pidana” mempunyai arti konotasi dan pengaturan hukum yang berbeda sama sekali.

Untuk selanjutnya, dalam hal diatas, kecuali disebutkan lain secara khusus maka penggunaan istilah “perbuatan melawan hukum” hanya dimaksudkan sebagai perbuatan melawan hukum dalam bidang hukum perdata saja. Untuk istilah “perbuatan melawan hukum” ini, dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “*onrechtmatige daad*” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*tort*”, yang dalam hukum Indonesia diatur dalam KUH Perdata.

Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah”. Akan tetapi, khususnya dalam bidang hukum, kata *tort* itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berarti berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Pada Prinsipnya, tujuan dari dibentuknya suatu sistem hukum yang kemudian dikenal dengan perbuatan melawan hukum tersebut adalah untuk dapat tercapai seperti

apa yang disebut oleh pribahasa Latin, yaitu: *juris praecepta sunt haec; honeste vivere; alterum non laedere, suum cuique tribuere* (semboyan hukum adalah hidup secara jujur, tidak merugikan orang lain, dan memberikan orang lain haknya).

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.⁴⁹

Salah satu kategori Perbuatan Melawan hukum ada Pertanggung jawaban karena melakukan kesalahan. Perbuatan pidana dan kesalahan perdata sebagaimana telah dibicarakan pada permulaan sekali, pertentangan atau perselisihan dapat terjadi dengan beberapa cara dalam suatu masyarakat yang kompleks, dan hukum bertujuan untuk mengatur tingkah laku dan perbuatan dalam berbagai cara yang berbeda itu. Pertama, tingkah laku dan perbuatan tertentu dianggap tidak diinginkan sehingga hukum melarang melakukannya. Hukum menjadikan tingkah laku dan perbuatan itu suatu perbuatan pidana, dan menentukan bahwa pelanggaranannya boleh dihukum. Kedua, tingkah laku dan

⁴⁹.Munir Fuady. *Op., Cit.* halaman 247-248.

perbuatan yang merugikan anggota masyarakat lainnya, dan peraturan-peraturan hukum perdata memberikan hak kepada pihak yang dirugikan itu untuk menerima ganti rugi atau upaya hukum perdata lainnya. Perbuatan yang dapat menimbulkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan, dalam hukum perdata disebut “kesalahan perdata” (*tort*). Kesalahan perdata menimbulkan pertanggungjawaban perdata, hukum yang mengatur tentang kesalahan perdata dan pertanggungjawaban perdata disebut “hukum kesalahan perdata” (*law of tort*).

Antara perbuatan pidana dan kesalahan perdata terdapat tumpang tindih yang besar, jika perbuatan pidana merugikan si korban, biasanya perbuatan tersebut akan menjadi kesalahan perdata juga sehingga membuat pelanggaran itu bertanggung jawab baik untuk diusut karena melakukan perbuatan pidana, maupun digugat karena menimbulkan kerugian pada si korban.

Perbuatan pidana dan kesalahan perdata telah berkembang baik melalui *precedent*, undang-undang, maupun timbul dari kombinasi keduanya. Perkembangannya telah dipengaruhi oleh paksaan dari luar, seringkali bersifat politis, sosial, dan ekonomis. Sebegitu jauh setiap kejahatan mempunyai ciri-ciri khususnya sendiri seperti juga kesalahan perdata mempunyai ciri-cirinya sendiri.⁵⁰

Pertanggungjawaban dalam kesalahan perdata atas pelanggaran hak-hak. Hukum menagkui hak-hak tertentu baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan, dan akan melindunginya dengan memaksa pihak yang melanggar hak itu supaya membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dalam perkara-perkara tertentu pengadilan akan menerbitkan suatu

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad. *Op, Cit.*, halaman 197-198.

perintah yang membatasi orang yang bersalah itu supaya tidak mengulangi lagi perbuatannya itu.

Pelanggaran terhadap salah satu dari hak-hak ini dikenal sebagai kesalahan perdata. Gangguan seseorang terhadap orang lain yang menyebabkan kerugian fisik yang menimbulkan suatu gugatan karena kesalahan perdata akibat kelalaian. Merusakan perbuatan orang lain dapat menimbulkan gugatan karena fitnahan atau penistaan. Kepentingan atas tanah dilindungi terhadap kesalahan perdata karena masuk perkaranaan tanpa izin dan gangguan kepentingan atas barang dilindungi terhadap pelanggaran atas barang itu mengakibatkan pemulihan dalam keadaan semula atau mengganti barang tersebut.

Dalam hal unsur kesalahan pertanggung jawaban dalam kesalahan perdata biasanya memerlukan suatu unsur kesalahan atau kesengajaan pada pihak yang melakukan pelanggaran itu, walaupun tingkat kesengajaan yang diperlukan biasanya lebih kecil. Jadi perbuatan lalai yang merugikan orang lain menimbulkan kesalahan perdata karena kelalaian tanpa menimbulkan pertanggungjawaban pidana.⁵¹

Kerugian yang diderita oleh penggugat suatu unsur yang essential dari kebanyakan kesalahan perdata adalah bahwa penggugat harus sudah menanggung kerugian fisik atau finansial sebagai akibat dari perbuatan tergugat. Kerugian dan kesalahan perdata tidak selalu terjadi berbarengan. Pertama masih ada kesalahan perdata apabila perbuatan salah dari tergugat itu sendiri cukup untuk

⁵¹ *Ibid.*, halaman 199.

menimbulkan kesalahan perdata tanpa penggugat yang harus membuktikan kerugiannya.⁵²

Kesalahan perdata karena kelalaian mungkin merupakan hal yang paling penting dari semua kesalahan perdata, yang mempengaruhi banyak aspek kehidupan. Dikatakan ada kelalaian apabila timbulnya kerugian bagi seseorang atau barang milik orang lain disebabkan karena kurang hati-hatinya melakukan suatu perbuatan. Atau mengurus sesuatu sebagaimana dikehendaki oleh hukum. Untuk berhasilnya suatu gugatan berdasarkan kelalaian, penggugat harus membuktikan tiga unsur terpenting yaitu:

- 1) Bahwa tergugat dibebankan kewajiabn berhati-hati dalam melakukan kewajiban hukumnya.
- 2) Kewajiban hukum itu dilanggar.
- 3) Bahwa akibat pelanggaran itu timbul kerugian.⁵³

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbautan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbautan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu

⁵² *Ibid.*, halaman 200.

⁵³ *Ibid.*, halaman 212.

kontrak), karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur perbuatan melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya. Yakni yang meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-Undang yang berlaku, atau
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajibn hukum si pelaku, atau
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*), atau
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.⁵⁴

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jika pun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut, hal tersebut tidakalh didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasarkan kepada undang-undang yang lain. Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya

⁵⁴ Munir Fuady. *Op., Cit.* halaman 254.

unsur “ kesalahan “ (schuld) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
- b. Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- c. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht* membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum diatas, maka perlu unsur kesalahan disamping unsur meshukum dalam suatu perbuatan melawan hukum, untuk itu berkembang 3 aliran sebagai berikut:

- a. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur melawan hukum saja.

Aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur melawan hukum terutama dalam artinya yang luas, sudah inklusif unsur kesalahan di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur kesalahan terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut misalnya oleh *Van Oven*.

- b. Aliran yang menyatakan cukup hanya unsur kesalahan saja.

Sebaliknya, aliran ini menyatakan bahwa dengan unsur kesalahan, sudah mencakup juga unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya, sehingga tidak diperlukan lagi unsur “melawan hukum” terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Di negeri Belanda aliran ini dianut oleh *Van Goudever*.

- c. Aliran yang dinyatakan diperlukan, baik unsur melawan hukum maupun unsur kesalahan.

Aliran ketiga ini mengajarkan bahwa suatu perbuatan melawan hukum mesti mensyaratkan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan sekaligus, karena dalam unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Di negeri Belanda aliran ini dianut oleh *Meyers*.⁵⁵

Kesalahan yang diisyaratkan oleh hukum dan perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial” . dalam hal ini hukum menafsirkan hukum sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar “ manusia yang normal dan wajar “.

4. Adanya kerugian bagi korban.

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materil. Maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immaterial, yang juga akan diniali dengan uang.

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal anatar perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

⁵⁵ *Ibid.*, halaman 256.

Untuk hubungan sebab akibat ini ada dua macam teori, yaitu teori hubungan factual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara factual hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara factual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara factual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum dalam perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*” .

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka terciptakanlah konsep “ sebab kira-kira “ (*proximate cause*). *Proximate cause* merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah *legal cause* atau dengan berbagai penyebutan lainnya.⁵⁶

Sebagaimana diketahui bahwa Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur kesalahan (*schuld*) terhadap suatu perbuatan melawan hukum. Dan sudah merupakan tafsiran umum dalam ilmu hukum bahwa unsur kesalahan tersebut dianggap ada jika memenuhi salah satu di antara 3 syarat sebagai berikut:

1. Ada unsur kesengajaan, atau
2. Ada unsur kelalaian dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 257.

Ditinjau dari jenis kesalahan pelaku perbuatan melawan hukum, maka dibandingkan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan unsur kelalaian, maka perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan unsur kesengajaan jenis kesalahannya lebih tinggi. Jika seseorang yang dengan sengaja merugikan orang lain (baik untuk kepentingannya sendiri atau bukan), berarti dia telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum tersebut dalam arti yang sangat serius dilakukannya hanya sekedar kelalaian belaka.⁵⁷

Sebagaimana contoh dapat dijelaskan berdasarkan putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg yang prinsipnya adalah merupakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain sebagai berikut:

Dalam pokok perkara putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg menjelaskan para ahli waris yaitu tuty Nirmala Hutabarat, M. ikbal Hutabarat, Nurizma Fitri Agustina Pangaribuan, Raja Mustafa Pangaribuan, Indriyani Mariza, Vimayulia Mariza, Gadis Oktora Handayani Pangaribuan, Miftahul Chair Pangaribuan, Rahman mahruzar Pangaribuan, Irda Meitika Mariza, adalah para ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh.Hj.Badariah tanjung, sebagaimana adanya penetapan Pengadilan Agama Sibolga No.0002/Pdt.P/2015/PA.Sbg tanggal 23 september 2015 tentang ahli waris Alm.Kamaluddin Hutabarat Bin Tembal Hutabarat.

Penggugat menjelaskan Alm. H. Kamaluddin hutabarat adalah merupakan anak atau ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung dengan Alm. Tembal

⁵⁷ *Ibid.*, halaman 267.

Hutabarat yang mana Almh.Hj. Badariah Tanjung telah meninggal dunia sesudah Alm. Tembal Hutabarat. Dalam semasa hidupnya Alm. Hj. Badariah Tanjung dengan Alm.Tembal Hutabarat telah bercerai dan kemudian Alm.Hj.Badariah Tanjung menikah kembali dengan Jamahul Kahar dan memiliki anak yang terdiri dari Hj.Tifhul Chair, dipla koto Als diflahul chair koto dan misbahul chair selaku para tergugat. Dari beberapa ahli waris diatas, sebagian ahli waris hendak menjual harta warisan dengan adanya persetujuan ahli waris lain.

Perbuatan pengalihan hak ataupun jual beli terhadap harta warisan Almh. Hj. Badariah tanjung yakni berupa bangunan rumah di atas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M² yang terletak di jl. Diponegoro No.60, Kel. Pasar belakang, kec sibolga kota, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.163 yang dikeluarkan oleh kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung yang dilakukan oleh para Tergugat kepada Pembeli selaku Tergugat I dihadapan Notaris Veronika yap S.H selaku Notaris/PPAT sibolga ic Tergugat VII tanpa seizin dan persetujuan dari Penggugat dan atau ahli waris alinnya dari Almh.Hj. Badariah Tanjung sebagaimana adanya penetapan Pengadilan Agama Sibolga No. 0002/Pdt.P/2015/PA.Sbga tanggal 23 september 2015 tentang ahli waris Alm. Kamaludin Hutabarat Bin. Tembal Hutabarat adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daads).

Jual beli harta warisan dimaksud dilakukan tanpa persetujuan dan izin dari Penggugat dan atau ahli waris Almh. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung maka jelas secara hukum perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap akta pengalihan

hak ataupun akta jual beli terhadap bangunan rumah diatas sebidang tanah seluas kurang lebih 210 M² (dua ratus sepuluh meter kubik) yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987 atas nama Almh. H. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh para ahli waris yang melakukan jual beli tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain dengan pembeli dihadapan Veronika Yap, SH selaku Notaris/PPAT Kota Sibolga lc. Tergugat sebagaimana adanya Akta Jual Beli No. 31 Tahun 2009 tertanggal 28 Juli 2009 menjadi Akta yang cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

Sebelum dilakukannya jual beli atas objek perkara antara para ahli waris selaku Tergugat kepada pembeli selaku terguga, Hj. Wariah Hutabarat selaku Penggugat dan atau Ahli Waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan Ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung telah memberitahukan bahwa kepada Notaris Veronika Yap, SH agar jangan membuat Akta Jual Beli atas harta warisan yang dimaksud tanpa seizin dan setuju para ahli waris yang lain dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung Yang juga berhak dan selaku pemilik atas sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 210 M² (dua ratus sepuluh meter kubik) yang teletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga;

Penggugat telah memberi tahukan sebelumnya kepada Notaris Veronika Yap tentang keberadaan adanya Penggugat/dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung namun ternyata Notaris Veronika Yap, SH selaku Tergugat tetap saja membuatkan akta dan menyaksikan jual beli antara Ahli waris yang menjual dan pembeli yang merupakan selaku Tergugat, atas sebidang tanah dan bangunan seluas kurang lebih 210 M² (dua ratus sepuluh meter kubik) yang terletak di Jalan Diponegoro No. 60, Kelurahan Pasar Belakang, Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga sebagaimana adanya Akta Jual Beli No. 31 tertanggal 8 Juli 2009 yang diperbuat dihadapan Veronika Yap, SH selaku Notaris/PPAT di Kota Sibolga;

Ternyata Jual Beli yang dilakukan antara pembeli dan penjual selaku tergugat dengan berlandaskan atau mempergunakan surat pernyataan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh Lurah Pasar Belakang selaku Turut Tergugat tertanggal 18 Oktober 2008 dan diketahui oleh Camat Sibolga Kota selaku Turut Tergugat yang bertalian dengan surat penyerahan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 15 Juli 2009, surat keterangan ahli waris Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 23 juli 2009 dan surat keterangan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 04 November 2008;

Menurut hukum surat pernyataan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh Lurah Pasar Belakang tertanggal 18 Oktober 2008 dan diketahui oleh Camat Sibolga Kota, yang bertalian dengan surat penyerahan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 15 Juli 2009, dari Alm.

H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 23 Juli 2009 serta surat keterangan ahli waris Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 04 November 2008 adalah surat-surat yang tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya karena jelas didalam surat-surat keterangan ahli waris tersebut tidak ada nama-nama Penggugat/dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung sesuai dengan Penetapan Pengadilan Agama Sibolga No.0002/Pdt.P/2015/PA.Sbga tanggal 23 September 2015 tentang ahli waris Alm. H. Kamaluddin Hutabarat Bin Tembal Hutabarat dan diduga dibuat dengan cara akal-akalan serta rekayasa;

Surat pernyataan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung yang diperbuat oleh Lurah Pasar Belakang tanggal 18 Oktober 2008 dan diketahui oleh Camat Sibolga Kota yang bertalian dengan surat penyerahan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 15 Juli 2009, surat keterangan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 23 Juli 2009 serta surat keterangan ahli waris dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat tertanggal 04 November 2008 yang tidak sah dan cacat hukum serta melawan hukum tersebut telah dipergunakan dan dijadikan landasan oleh Kantor Pertanahan Kota Sibolga yang selaku Tergugat untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 163 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung menjadi atas nama ahli waris yang menjual harta warisan tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain.

Demikian jelas secara hukum perbuatan Pembeli yang mendapat pelepasan hak atas tanah dan abngunan seluas 210 M² (dua ratus sepuluh meter kubik) yang

terletak di Jl. Diponegoro No.60, Kelurahan Pasar belakang, kecamatan sibolga kota, Kota Sibolga dari para ahli waris selaku tergugat dihadapan Notaris/PPAT selaku tergugat. Berdasarkan atau berlandasan kepada surat-surat keterangan tentang ahli waris Alm. H. kamaluddin Hutabarat yang diperbuat oleh Lurah Kelurahan pasar belakang kota Sibolga dan Pemerintah Republik Indonesia atau Badan Pertanahan Nasional, dengan cara terlebih dahulu sertifikat Hak Milik No. 163 atas nama Almh. Hj. Badariah Tanjung dibaliknamakan menjadi keatas nama para ahli waris yang ikut serta dalam jual beli harta warisan tersebut. Oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Badan Pertanahan Nasional perbuatan mana dilakukan tanpa seizin dari Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung sesuai Penetapan Pengadilan Agama Sibolga No.0002/Pdt.P/2015/PA.Sbg tanggal 23 September 2015 tentang ahli waris Alm. H. kamaluddin Hutabarat Bin Tembal Hutabarat adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daads*).

Pada hakekatnya Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat merupakan ahli waris dari Alm.Hj. Badariah Tanjung sesuai, Penetapan Pengadilan Agama Sibolga No.0002/Pdt.P/2015/Pa.Sbga tanggal 23 September 2015 tentang ahli waris dari Alm kamaluddin Hutabarat Bin Tembal Hutabarat, maka patut dan sewajarnya menurut hukum apabila Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat dinyatakan juga berhak atau pemilik yang sah terhadap bangunan rumah diatas sebidang tanah dan bangunan seluas 210 M² yang terletak di Jln. Diponegoro No. 60. Kel. Pasar

belakang, Kec. Sibolga Kota, Kota Sibolga sebagaimana adanya Sertifikat Hak Milik No. 163 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kota Sibolga tertanggal 30 Maret 1987. Karena Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari Alm.H. Kamaluddin Hutabarat menurut hukum adalah merupakan ahli waris dari Alm. Hj. Badariah Tanjung dan perbuatan pembeli yang menerima pelepasan hak atau membeli objek perkara aquo tanpa prinsip kehati-hatian padahal senyatanya penggugat sudah mengingatkan pembeli untuk tidak membeli tanah objek perkara tanpa persetujuan penggugat dan atau ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat sehingga perbuatan pembeli dapat dikategorikan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daads*) maka patut dan beralasan hukum apabila pembeli dihukum untuk menyerahkan tanah objek aquo dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat dan ahli waris lainnya dari Alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh.Hj.Badariah Tanjung.

Dalam pertimbangan Hukum oleh Hakim dalam menetapkan dalam Putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg yakni, perbuatan pengalihan hak atau pun jual beli atas objek perkara dilakukan tanpa seizin dan persetujuan dari Penggugat dan atau ahli waris lainnya dari alm. H. Kamaluddin Hutabarat yang merupakan ahli waris dari Almh. Hj. Badariah Tanjung. Perbuatan para penggugat melakukan peralihan hak atas objek perkara tanpa persetujuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sehingga peralihan hak tersebut beserta akibat hukumnya adalah batal demi hukum.

Dalam gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat dan Turut Tergugat III telah memberikan jawaban yang pada pokoknya.

1. Tergugat IV menilai saat ia menandatangani peralihan hak atas objek perkara ia seperti ada dalam keadaan terhipnotis. Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengerti surat surat apa sebenarnya yang sedang dibuat di kantor Tergugat VII;
2. Tergugat IV dan V ada menerima uang sejumlah Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) dari Tergugat I;
3. Menurut Tergugat II dan Tergugat III selaku ahli waris yang ikut serta dalam penjualan harta warisan, bahwa uang tersebut adalah bagian Tergugat IV dan Tergugat V dan bagian ahli waris H.Kamaluddin Hutabarat yang lainnya akan diberikan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam hal ini hakim menyatakan Tergugat IV dan Tergugat V melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Karena bahwa terhadap dalil dan petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat IV melakuakn Perbuatan Melawan Hukum telah diakui oleh Tergugat IV pada jawabannya dengan menerangkan bahwa Penggugat bersama Tuty Nirmala Hutabarat, M. ikbal Hutabarat, Nurizma Fitri Agustina Pangaribuan, Raja Mustafa Pangaribuan, Indriyani Mariza, Vimayulia Meriza, Gadis Oktora Handayani Pangaribuan, Miftahul chair Pangaribaun memilik hak waris atas objek perkara. Tergugat IV mengakui ia telah menjual bagian waris Penggugat dan Tuti Nirmala Hutabarat kerapad Tergugat I dengan menandatangani surat-surat atas nama Penggugat Perbuatan ini telah melanggar hak subjektif dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan dengan demikian

petitum untuk menyatakan Tergugat IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum dapat dikabulkan.

Sehingga oleh karena Tergugat IV dan Tergugat V telah menerima uang sejumlah Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) sebagaimana penagkuan keduanya pada jawabannya masing-masing dan keduanya menyadari masih ada ahli waris dari Kamaluddin Hutabarat. maka Tergugat V juga dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V sudah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V mengandung unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum seperti:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut Perbuatan Melawan Hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi si korban
5. Adanya hubungan klausula antara Perbuatan dengan kerugian.⁵⁸

Jika dianalisis dari Putusan No.22/Pdt.G/2016/Pn.Sbg bahwa perjanjian tersebut tidak batal padahal tidak semua ahli waris ikut serta dalam pengalihan hak atas tanah tersebut dan tanda tangan persetujuan ahli waris yang tidak ikut serta dipalsukan oleh para tergugat. Seharusnya perjanjian jual beli tersebut dapat batal karena tidak adanya kata sepakat antara para ahli waris. Hakim seharusnya dapat melihat bahwa ada ahli waris yang tidak mendapatkan haknya tersebut. Hakim justru menyatakan tergugat IV dan tergugat V sebagai Perbuatan Melawan

⁵⁸ Munir Fuady. *Loc., Cit.*

Hukum dan tergugat lainnya hanya membayar denda denda bukan membatalkan jual beli tersebut.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Ketentuan hukum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata mengenai ketentuan umum tentang jual beli yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.
Dalam menjual beli harta warisan juga lah harus ada ketentuan ketentuan nya agar tidak terjadinya kesalahan pahamam antara sesama Ahli waris .
pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan

damai, kini terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. maka apabila mau menjual harta warisan seluruh ahli waris harus membuat Surat Keterangan Ahli Waris. Ahli waris yang menjual hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya yang mempunyai hak terhadap harta warisan tersebut.

2. Keabsahan jual beli harta warisan yang dilakukan oleh sepihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lain maka tidak sah jual beli tersebut . karena ada pihak yang merasa dirugikan. Maka sesuai dengan Pasal 833 ayat 1 jo Pasal 832 ayat 1 KUHPerdara bahwa dalam melakukan jual beli tanah warisan tersebut harus mempunyai persetujuan para ahli waris agar perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli tidak batal atau gugur. Agar jual beli tanah tersebut dianggap sah maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam menandatangani perjanjian jual beli warisan tersebut dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris/PPAT).
3. Akibat hukum yang timbul terhadap penjualan harta warisan yang tidak disepakati oleh seluruh ahli waris atau penjualan tersebut hanya dilakukan oleh sepihak saja . maka perbuatan yang dilakuakn oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang diamsud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

B. Saran

1. Diharapkan kepada para ahli waris atau pun masyarakat dalam melakukan penjualan harta warisan tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Diharapkan kepada masyarakat hendaknya dalam melakukan jual beli harta warisan harus mengikut sertakan ahli waris seluruhnya agar tidak menimbulkan sengketa dalam jual beli tersebut.
3. Diharapkan kepada para ahli waris untuk tidak memalsukan Surat Keterangan Ahli Waris atau pun menghapus salah seorang ahli waris yang sebenarnya mempunyai hak dalam harta warisan tersebut. Karena perbuatan ahli waris yang melakukan hal tersebut dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena dapat merugikan ahli waris yang seharusnya mempunyai hak atas warisan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhammad.1986.*Hukum Perjanjian*.Bandung:Alumni.

_____.2014. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan kelima. Bandar lampung:PT.Citra Aditya Bakti.

Ahmad Rofiq.2015. *Hukum Perdata Islam Di Indonesia* (Edisi Revisi) cetakan kedua. Jakarta: Rajawali Pres.

Djaja S Meliala.2018.*Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* cet-1. Bandung: Nuansa Aulia.

Effendi Perangin.1990.*Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta:Rajawali Pers.

_____.2016.*Hukum Waris* cetakan ke 14, Jakarta:PT. Grafindo Persada.

Eman Suparman.2018.*Hukum Waris Indonesia* Dalam Perspektif Islam,Adat, dan BW cetakan kelima (Revisi). Bandung: Refika Aditama.

F Satriyo Wicaksono. 2011. *Hukum Waris – Cet.1*. Jakarta: Visimedia.

Hilman Hadikusuma.2013.*Hukum Waris Adat*. Bandung: PT. Citra Bakti.

Maman Suparman.2018.*Hukum Waris Perdata* cetakan ketiga. Jakarta:Sinar Grafika

Muhammad Ali.1996.*Pembagian Waris Menurut Islam*. Jakarta: Gema Insani Press.

Munir Fuady.2015.*Konsep Hukum Perdata* Ed.1-Cet.2.Jakarta:Rajawali Pers.

P.N.H Simajuntak.2018. *Hukum Perdata Indonesia* cetakan ke-14. Jakarta Prenadamedia Group.

R Subekti.1995.*Aneka Perjanjian* cetakan kesepuluh.Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

_____.2005. *Hukum Perjanjian* cet.21. Jakarta: Intermasa.

Sayuti Thalib.2018. *Hukum Kewarisan Islam Di Indonesia* (Edisi Revisi) Cetakan kedua. Jakarta:Sinar Grafika.

Soerjono Soekanto.2014.*Pengantar Penelitian Hukum*.Jakarta:Penerbit Universitas Indonesia.

Surojo Wignjodipuro.1973.*Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*. Bandung: Alumni.

Syahril Sofyan.2010.*Beberapa Dasar Tehnik Pembuatan Akta* (Khusus Warisan).Medan: Pustaka Bangsa Press.

Urip Santoso.2010.*Pendaftaran Dan Peralihan Hakatas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Peraturan Menteri Negara Agraria No. 3 Tahun 1997 yang merupakan aturan pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Internet

Anonym “Jika jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris, melalui <http://www.indonesiakoran.com/news/opini/read/74075/jika.jual.beli.tanpa.persetujuan.ahli.waris>. Diakses tanggal 13 Februari 2019 hari senin pukul 17.00 WIB.

Anonym “Sumber pengertian.co, “ pengertian jual beli secara umum dan menurut para ahli fiqih islam”, melalui <http://www.Sumberpengertian.co/pengertian-jual-beli-secara-umum>, diakses Jumat, 15 februari 2019, pukul 17.00 WIB.