

**PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS YANG TELAH TERJUAL TANPA
PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS**

Ari Rahmatsyah Sinaga

arirahmansyahsinaga@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Sengketa warisan yang sering terjadi di Indonesia adalah dijualnya harta atau tanah warisan oleh ahli waris tanpa diketahui dan disetujui oleh ahli waris lainnya. Menjual harta warisan tanpa persetujuan dari para ahli waris termasuk perbuatan melanggar hukum, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata jo. Pasal 834 KUH Perdata memberikan ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Menjual harta warisan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain merupakan perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan hal itu, maka ahli waris yang merasa dirugikan hak-haknya dengan dijualnya harta warisan itu dapat meminta kembali tanah warisan tersebut, dengan cara mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi. Hal penting dalam penjualan harta warisan yang dilakukan ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah bahwa jual-beli harta atau tanah warisan itu batal demi hukum.

Kata kunci: sengketa, tanah, warisan, ahli waris

Latar belakang

Kegiatan simpan-pinjam atau kredit diharuskan meletakkan jaminan yang biasanya berupa tanah yang atas nama sendiri atau dalam model lain. Model lain yang dimaksud adalah penggunaan tanah waris yang belum dipecah, sehingga penggunaan tanah waris tersebut harus menjelaskan kedudukan setiap ahli waris yang setara dalam perlakuannya serta harus dilengkapi dengan persetujuan dari seluruh ahli waris. Ketentuan tersebut didasarkan pada ketentuan yang termaktub dalam KUH Perdata yang mengatur bahwa kedudukan seluruh ahli waris adalah sama nilainya dimata hukum.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka jika salah satu ahli waris ingin menggunakan kebendaan atau tanah tersebut yang belum dipecah, maka harus menyertakan persetujuan ahli waris lainnya. Ketentuan tersebut guna menghindari adanya permasalahan hubungan hukum tersebut. Apabila salah seorang ahli waris nasabah lembaga keuangan hendak melakukan jual beli, tentu harus diawali dengan adanya kuasa menjual yang diberikan ahli waris lain kepada ahli waris yang dihunjuk sebagai penjual kebendaan tersebut.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris

merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktik notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan dalam praktik notaris sehari-hari. Tindakan hukum semacam ini dalam perspektif Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui mekanisme lelang, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Pemberian kuasa menjual yang mengikuti suatu perjanjian utang-piutang, dalam pandangan penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang-piutang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian utang-piutang) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Dalam konteks ini kuasa yang diberikan seperti kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa.

Konteks dalam penelitian ini ketika seorang nasabah R merupakan anggota koperasi simpan pinjam X, dimana dalam melakukan peminjaman kepada koperasi tersebut, nasabah R menggunakan tanah kepemilikan alm. ayah nasabah yang merupakan warisa kepada 4 orang anak termasuk R sendiri, yang belum dibagikan. R telah berkoordinasi dengan ahli waris lain untuk menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan dalam peminjaman di koperasi X dengan membuat surat kuasa oleh ahli waris yang lain terhadap ahli waris yang menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan.

Pinjaman yang telah diberikan koperasi ternyata mengalami penunggakan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut akan disita oleh koperasi. Kebijakan yang dilakukan oleh para ahli waris merencanakan penjualan atas tanah tersebut terhadap perorangan dari bagian koperasi. Penjualan tanah yang merupakan harta warisan tentunya membutuhkan kuasa menjual dari setiap ahli waris lain terhadap ahli waris yang menerima kuasa, akan tetapi pembuat surat kuasa menjual tersebut terdapat kekeliruan dimana salah ahli waris menyatakan tidak ikut serta dalam penandatanganan kuasa menjual tersebut, sementara kuasa menjual telah diterbitkan oleh notaris.

Penjualan harta warisan tanpa persetujuan salah satu ahli waris tentunya memberikan akibat hukum baik kepada ahli waris maupun terhadap harta yang menjadi objek jual-beli yang merupakan warisan tersebut. Menarik untuk melihat terkait dengan penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yang diharapkan dari penelitian ini diperoleh deskripsi secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan.¹ Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.² Jenis penelitian hukum normatif yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas.³

¹Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung: Alumni, 1994, hlm. 10.

²Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002, hlm. 2.

³Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hlm. 9.

Sumber data dalam penelitian berasal dari data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut diperoleh dari:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum atau dokumen peraturan yang mengikat dan ditetapkan oleh pihak yang berwenang berupa bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terutama pada bagian yang menjelaskan pemberian kuasa dan perikatan.
2. Bahan hukum sekunder (*secondary sources or authorities*), yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan erat dengan permasalahan yang diteliti.⁴
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya kamus, ensiklopedi, indeks kumulatif dan lainnya.⁵

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pemindahan Hak karena Jual-beli yang Objeknya Berasal dari Harta Warisan

Jual-beli tanah dalam perspektif UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual-beli menurut Hukum Adat. Menurut Hukum Adat, jual-beli tanah ada 3 (tiga) macam, yaitu:

- a) *Adol Plas* (jual lepas) yaitu pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b) *Adol bedol* (jual gadai) yaitu pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- c) *Adol Oyodan* (jual tahunan) yaitu pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh Pembeli kepada pemilik tanah.⁶

Jual-beli dalam KUH Perdata diatur di Pasal 1457, 1458, 1459. Pasal 1457 KUH Perdata mendefinisikan jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli dalam UUPA secara tersirat dapat dilihat dalam Pasal 26 UUPA yang mengatur:

- a. 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.

⁴Sunaryati Hartono, *op. cit.*, hlm. 34.

⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hlm. 15.

⁶Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 359-360.

- b. Setiap jual-beli, 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 disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum tanahnya jatuh pada Negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Jual-beli tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (dahulu diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah), yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.⁷ Aturan yang ada menentukan bahwa jual-beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya, jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual-beli hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual-beli.

Jual-beli tanah dalam Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual-beli sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, sebab jual-beli tanah yang ada sekarang adalah jual-beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat.⁸ Hukum adat menjelaskan, jual-beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Dalam hukum adat, jual-beli tanah dilakukan oleh Kepala Desa, yang karena kedudukannya bahwa jual-beli itu tidak melanggar hukum yang berlaku. Kepala Desa tidak hanya bertindak sebagai saksi melainkan sebagai pelaku hukum. Kepala Desa dalam hal ini bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum yang berlaku dalam hal jual-beli itu. Dalam Hukum Agraria Nasional, peran Kepala Desa diganti oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi jual-beli tanah tidak lagi dilakukan dihadapan Kepala Desa namun di hadapan PPAT.⁹

Menurut Hukum Adat, jual-beli tanah dimasukkan kedalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:

- a. Jual-beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual-beli tersebut.
- b. Jual-beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak kewajiban yang ada, hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah. Jadi apabila pembeli baru membayar

⁷Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia, 2008, hlm. 99.

⁸Salim HS, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, hlm. 49. Jual-beli tanah dalam Hukum Adat dan UUPA memiliki pengertian yang sama. Berdasarkan Pasal 5 UUPA pengertian jual-beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual-beli menurut Hukum Adat. Menurut Hukum Adat, jual-beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1979, hlm. 49.

⁹Marhainis Abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm. 53.

harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual-beli tersebut.¹⁰

Bentuk-bentuk pemindahan hak milik menurut sistem Hukum Adat yang menindahkan hak milik untuk selama-lamanya disebut dengan jual lepas. Berdasarkan pendapat beberapa sarjana yang dikutip oleh Hadikusuma ada beberapa definisi jual beli tanah (jual lepas) yaitu:

- a. Van Vollenhoven yang dimaksud dengan jual lepas dari sebidang tanah atau perairan adalah penyerahan benda itu di hadapan petugas-petugas Hukum Adat dengan pembayaran sejumlah yang pada saat itu atau kemudian”.
- b. S. A. Hakim mengatakan bahwa yang dimaksud dengan jual lepas (tanah) adalah penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dahulu untuk sebagian), uang mana disebut uang Pembelian”.
- c. Imam Sudiyat mengatakan bahwa yang dimaksud dengan jual lepas (tanah) yaitu menjual lepas (Indonesia); *adol plas, runtumuran, patibagor* (Jawa); *menjual jaja* (Kalimantan) yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali; jadi penyerahan itu berlangsung untuk seterusnya/selamanya.¹¹

Suatu yurisprudensi terkait dengan jual-beli telah ditetapkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 350K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa jual-beli adalah “bersifat *obligatoir* sedangkan Hak Milik atas tanah baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis. Mariam Darus mengatakan apabila ditinjau dari sistem UUPA dan sejarah pembentukannya, maka Putusan Mahkamah Agung tersebut memang dapat dipertanggungjawabkan.¹²

Pemahaman yang sama juga terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 92K/Sip/1974 bahwa jual-beli apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau hukum jual-beli yang dilakukan menurut Hukum Adat secara riil dan kontan yang diketahui oleh Kepala Kampung, maka syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual-beli dalam KUH Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria. Hal ini terkait dengan pandangan Hukum Adat dimana dengan terjadinya jual-beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung yang bersangkutan dan dihadiri oleh dua orang saksi, serta diterimanya harga pemberian oleh Penjual, maka jual-beli dianggap sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan dihadapan PPAT.¹³

Jual-beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual-beli yang bersifat tunai, terang dan *riil*. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukuan bersamaa dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut, maka seketika itu juga peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang-piutang. Sifat *riil* berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual-beli tersebut. Sifat terang berarti bahwa perbuatan

¹⁰Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 1983, hlm. 221.

¹¹Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung: Alumni, 1982, hlm. 120-121.

¹²Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Cetakan Ketiga, Bandung: PT. Alumni, 2011, hlm. 108.

¹³Mahkamah Agung RI, *Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1999*, hlm. 47, 82.

hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.¹⁴

Akibat Hukum Jual-Beli Tanah Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Perspektif KUH Perdata jual-beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai dengan Pasal 1457. Menurut Pasal 1458, jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Maria Sumardjono sebagaimana dikutip oleh Sutedi mengatakan dengan terjadinya jual-beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.¹⁵

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut dengan Penjabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Dalam transaksi jual-beli tanah, yang harus diperhatikan juga adalah terkait dengan status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau hanya sebagai ahli waris, karena harus jelas dulu kedudukan pemilik atas tanah tersebut. Tidak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi keluarga lainnya. Apabila objek waris hanya satu, maka dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan.

Jual-beli tanah warisan pada dasarnya sama saja dengan proses jual-beli biasa. Perbedaannya hanya terletak pada pihak penjual; dan kewajiban yang timbul karena jual-beli tersebut. Jika dalam jual-beli biasa, penjual sebagai pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus hadir untuk menandatangani akta jual-beli, namun pada proses jual-beli tanah warisan ini yang menjadi penjual adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) dan adanya kewajiban membayar pajak waris. Penetapan ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk surat keterangan waris yang dibuat dibawah tangan dengan ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi dan di sahkan oleh lurah serta dikuatkan oleh Camat setempat.

Ketika objek peralihan hak atas tanah melalui jual-beli adalah tanah waris dimana tanah tersebut merupakan hak waris dari beberapa ahli waris dilakukan di hadapan PPAT, maka peralihan hak tanah melalui jual-beli tersebut harus disetujui dan dihadiri oleh semua ahli waris karena pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh

¹⁴Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003, hlm. 2.

¹⁵Adrian Sutedi (1), *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 129.

sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.¹⁶

Apabila ada ahli waris yang tidak dapat menghadiri akad tersebut, dapat dibuat surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris setempat. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Notaris/PPAT atau Camat PPAT dalam pembuatan akta tersebut (karena berada diluar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Apabila jual-beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris atau sebagian ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Berdasarkan hal itu, maka dalam Pasal 1471 KUH Perdata, jual-beli tersebut batal. Dengan batalnya jual-beli tersebut, maka jual-beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual-beli” tersebut, yang mana hak atas tanah tetap berada pada ahli waris.¹⁷ Batalnya jual-beli tersebut termaktub dalam Pasal 1471 KUH Perdata yang mengatur bahwa “jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang. Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan (*schuld*).¹⁸

Dalam perkara perdata butuh pembuktian dan juga alasan yang jelas untuk memutuskan perkaranya dengan menghadirkan saksi-saksi dan bukti. Berdasarkan dari pembuktian dan kesaksian tersebut dapat diketahui apakah PPAT dalam membuat akta jual-beli atas tanah waris itu telah dilakukan sesuai prosedur atau tidak. Jika benar telah sesuai prosedur maka yang cacat hukum adalah dalam pembuatan surat keterangan persetujuan ahli waris oleh si penjual, meskipun dalam hal ini yang melakukan penjualan tersebut adalah salah satu dari ahli waris tersebut.

Artinya akta jual-beli tersebut dapat dibatalkan demi hukum melalui putusan Hakim. Pembuktian sendiri adalah perbuatan membuktikan, membuktikan berarti memberi atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu sebagai kebenaran,

¹⁶Adrian Sutedi (2), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 81.

¹⁷Letezia Tobing, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>, (14 Mei 2022, 10.30).

¹⁸Mariam Darus Badrulzaman, *op. cit.*, hlm. 146.

melaksanakan, menandakan, menyaksikan dan meyakinkan.¹⁹ R. Subekti mengatakan bahwa membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Jadi jika memang penjual terbukti telah melakukan pemalsuan terhadap surat keterangan waris tersebut, selain perjanjian jual-beli tersebut batal, penjual juga dapat diancam hukuman pidana dengan dakwaan membuat surat keterangan palsu²⁰ yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana. yang mengatur “Barang siapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.

Apabila ada ahli waris yang mendalilkan bahwa peralihan hak tanah waris melalui jual-beli yang tidak sah, karena ahli waris tersebut merasa tidak pernah menyetujui adanya jual-beli tersebut, dapat mengajukan gugatan perdata atau gugatan TUN kepada pengadilan untuk membatalkan peralihan hak tanah waris tersebut. Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah bahwa pembatalan sertifikat tanah yang dikonkritkan dengan membatalkan keputusan Kantor Pertanahan dilakukan dengan hal:

- a. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- b. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Amar putusan pengadilan tersebut harus secara tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan.

Penyelesaian Sengketa Tanah Waris yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Secara teoritis ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketa perdata, yaitu secara *adversial* atau litigasi (arbitrase atau pengadilan) dan *kooperatif* (negosiasi, mediasi dan konsiliasi).²¹ Penyelesaian melalui litigasi adalah membawa sengketa ke pengadilan atau arbitrase; sedangkan penyelesaian kooperatif adalah usaha kerjasama dalam penyelesaian sengketa melalui negosiasi langsung, melalui bantuan mediator, atau melalui bantuan konsiliator.

Dalam suatu transaksi jual-beli, tidak sedikit kasus yang muncul, yakni apabila dalam pemindahan hak atas tanah tersebut terdapat pemalsuan tanda tangan yang merupakan persetujuan istri maupun dari ahli waris lain yang terkait obyek tanah yang diperjualbelikan. Hukum jual-beli tanah dengan status tersebut mengakibatkan perubahan data yuridi pendaftaran tanah. Akibatnya peralihan tersebut cacat hukum karena terdapat indikasi pidana dalam proses perjanjian jual-beli.²²

Mengetahui adanya indikasi pidana, baik yang haknya dilanggar harus mengingat bahwa orang yang telah menjual tanah waris tersebut adalah termasuk ahli waris yang merupakan bagian dari keluarga sendiri. Berdasarkan kondisi tersebut, maka dalam

¹⁹Lilik Mulyadi, *Pembuktian Beban Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*, Bandung: Alumnus, 2007, hlm. 84.

²⁰R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Tujuh Belas, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm. 1.

²¹Nurmaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012, hlm. 19.

²²Adrian Sutedi (1), *op. cit.*, hlm. 141.

menyelesaikan masalah, pihak keluarga harus mengedepankan penyelesaian secara kekeluargaan, karena jika melalui jalur pengadilan, pihak keluarga yang menjual akan terancam pidana pemalsuan. Ketika penyelesaian masalah secara kekeluargaan via media, negosiasi maupun konsiliasi tidak dapat dicapai kesepakatan, maka jalur pengadilan adalah jalan terakhir untuk menyelesaikan sengketa perjanjian jual-beli tanah warisan tersebut.

Apabila dalam jual-beli biasa penjual atau orang yang namanya tercantum di sertifikat hadir untuk menandatangani akta jual-beli, namun pada proses jual-beli tanah warisan ini yang menjadi penjual adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) dan adanya kewajiban membayar pajak waris. Siapa saja ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Waris (SKW). SKW itu dibuat dibawah tangan dengan ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi dan disahkan oleh lurah dan dikuatkan oleh camat setempat.

Menurut Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan; dan suami atau istri yang hidup terlama. Berdasarkan hal itu maka jual-beli tanah warisan ini harus mendapat persetujuan semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah akibat pewarisan. Dalam hal adanya ahli waris yang tidak bisa hadir di hadapan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta tersebut (karena berhalangan hadir), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata. Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata mengatur bahwa "Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal". Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata mengatur "Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini".

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka seharusnya jual-beli tanah warisan ini harus disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Apabila ahli waris ingin menjual tanah warisan tersebut untuk dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan.

Perbuatan menjual harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum. Perbuatan yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang: a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku; b) Melanggar hak subjektif orang lain; c) Melanggar kaidah tata susila; d) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Pasal 1365 KUH Perdata jo. Pasal 834 KUH Perdata telah memberikan ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segal hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Dengan dinyatakannya akta jual-beli tanah warisan tersebut batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan, sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual-beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan para ahli waris lainnya.

Simpulan dan Saran

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa menjual harta warisan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain merupakan perbuatan melanggar hukum. Berdasarkan hal itu, maka ahli waris yang merasa dirugikan hak-haknya dengan dijualnya harta warisan itu dapat meminta kembali tanah warisan tersebut. Ketentuan perundang-undangan juga memberikan hak kepada ahli waris yang merasa haknya dirugikan akibat perbuatan salah seorang ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi. Hal penting dalam penjualan harta warisan yang dilakukan ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah bahwa jual-beli harta atau tanah warisan itu batal demi hukum.

Saran

Seharusnya para ahli waris menyadari bahwa menjual harta warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lain itu merupakan perbuatan melanggar hukum, yakni menghilangkan hak-hak ahli waris lainnya. Berdasarkan hal tersebut, maka penjualan harta warisan mestinya dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat dari seluruh ahli waris yang ada, sehingga dapat terhindar dari sengketa di pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulhay, Marhainis. 2004. *Hukum Perdata Materil*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Amriani, Nurmaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2011, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* Cetakan Ketiga. Bandung: PT. Alumni.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta, Sinar Grafika.
- Hadikusuma, Hilman. 1982. *Hukum Perjanjian Adat*. Bandung: Alumni.
- Hartono, Sunaryati. 1994. *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*. Bandung: Alumni.
- Letezia Tobing, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, (14 Mei 2022, 21.08).
- Mahkamah Agung RI. 2001. *Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1999*.
- Meliiala, Djaja S. 2008. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Mulyadi, Lilik. 2007. *Pembuktian Beban Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*. Bandung: Alumni.
- Pramono, Nindyoo. 2003. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT.
- Republik Indonesia Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
- Republik Indonesia Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

- Salim HS. 2005. *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cetakan Ketiga., Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2009. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Setiawan, R. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.
- Soekanto, Soerjono, 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 2010. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soemitro, Rony Hanitijo. 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Subekti, R. 2008. *Hukum Pembuktian*, Cetakan Ketujuhbelas. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.