

## KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI YANG DILAKUKAN OLEH AHLI WARIS TERHADAP HARTA WARISAN YANG BELUM DIBAGI

Patma<sup>1</sup>, Suwarti<sup>2</sup>, Nam Rumkel<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Program Studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana Universitas Khairun, Ternate



DOI: <http://dx.doi.org/10.33603/hermeneutika.v3i2>

Diterima: 27 Juni 2021; Direvisi: 30 Juli 2021; Dipublikasikan: Agustus 2021

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum jual beli yang dilakukan oleh ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi. Tipe penelitian ini adalah socio-legal research. Jenis dan sumber data adalah mengenal dari mana data diperoleh, apakah data yang diperoleh dari sumber langsung (data primer) atau data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder). Data yang diperoleh baik secara sekunder dan primer dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi adalah pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut, yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdata Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan tuntutan secara pidana, yaitu melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

**Kata kunci:** harta warisan yang belum dibagi, kedudukan hukum, perjanjian jual beli.

<sup>1</sup> Patma<sup>✉</sup>

Email: patma@gmail.com

<sup>2</sup> Suwarti<sup>✉</sup>

Email: trisyafari@gmail.com

<sup>3</sup> Nam Rumkel<sup>✉</sup>

Email: namrumkel@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Keberadaan hukum waris sebagai perangkat ketentuan hukum yang mengatur akibat-akibat hukumnya dibidang hukum harta kekayaan karena kematian seseorang yakni sebagai pengalihan harta yang ditinggalkan pewaris beserta akibat-akibat pengasingan tersebut bagi para penerimanya, baik dalam hubungan antar mereka maupun antar mereka dengan pihak ketiga.<sup>1</sup> Pada umumnya masyarakat selalu menghendaki adanya suatu peraturan yang menyangkut tentang warisan dan harta peninggalan dari orang yang telah meninggal dunia bahwa macam-macam hubungan hukum yang menyangkut dengan meninggalnya seseorang diperlukan suatu peraturan dan terbatas hanya pada harta kekayaan orang tersebut (*vermogen srechlijke betrekking*).<sup>2</sup>

Pemindahan harta kekayaan pewaris (*natalenschap*) hanya dapat diperoleh pewaris selama hidup dan dibagikan atau diserahkan pada ahli waris yang berhak menerimanya.<sup>3</sup> Harta kekayaan ini biasanya disebut dengan warisan, yaitu soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.

Harta warisan pada dasarnya telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris, yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas harta warisan ini dikenal dengan *Legitieme Portie* (sebagian-bagian

mutlak). Menurut Pasal 913 KUHPerdara<sup>4</sup> menyatakan bahwa “Bagian Mutlak atau *legitieme portie* adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus di berikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap dasar hukum bagian-bagian hak mutlak para ahli waris ini dimaksudkan agar pewaris tidak berbuat sewenang-wenang atas harta warisan misalnya memberikan sebidang tanah kepada ahli waris lainnya tanpa persetujuan bersama para ahli waris.

Menjadi pengetahuan umum termasuk di kalangan masyarakat bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan harta milik bersama (*boedel*, bahasa belanda) dan apabila ditelusuri dasar hukumnya, akan sampai pada apa yang disebut sebagai konsep *legitieme portie* baik sistem dalam KUHPerdara maupun sistem kewarisan dalam hukum islam sama-sama mengenal apa yang disebut dengan hak mutlak dari ahli waris yang tidak dapat disimpangi oleh pewaris dengan pemberian wasiat, yang disebut dengan hal *Legitieme Portie*. Proses penerusan dan pengoperan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan *mede eigendom* (hak milik bersama).

Pada prakteknya tidak sedikit permasalahan yang terjadi dimasyarakat terkait dengan sengketa warisan, salah satunya terkait jual beli hak waris. Jual beli hak waris merupakan suatu permasalahan yang komplekskeberadaannya dalam kehidupan manusia, karena tidak saja berupa barang berwujud yang dapat dijadikan obyek persetujuan jual beli. Pada prinsipnya semua hak waris dapat dijual,

<sup>1</sup> Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta: Kencana diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, sebagaimana yang di Kutip dalam tulisannya Iman Sudiyat, “*Peta Hukum Waris Indonesia*”, Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Nasional, hlm. 2

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 2

<sup>3</sup> Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014, hlm. 250

<sup>4</sup> Lihat ketentuan Pasal 913 KUHPerdara

akan tetapi ada yang berdasarkan undang-undang dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Di dalam jual beli hak waris ini biasanya dilakukan antara sesama ahli waris. Tujuannya supaya warisan tetap menjadi satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi. Persoalan jual beli hak waris sebenarnya bukan sesuatu yang baru dan langka, mengingat perbuatan yang demikian telah sejak dulu telah terjadi. Terutama kepada seseorang yang pada saat tertentu memerlukan uang untuk keperluan tertentu. Disinilah kemudian timbul suatu persoalan apakah diperkenankan untuk diperjual belikan suatu bagian hak waris yang belum dapat diadakan pembagian secara tegas kepada ahli waris.

Menjual objek harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, sudah barang tentu telah menyulut persengketaan diantara para ahli waris yang dapat menjadikan hubungan persaudaraan dan kekeluargaan itu sendiri.

Tanah warisan yang akan di perjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada orang lain yang tidak memiliki hak atas tanah warisan menjual tanah warisan tersebut dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan para pihak pembelinya. Namun, setelah terjadinya jual beli tersebut ada ahli waris yang sebenarnya yang berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersangkakan karena merasa dirinya tidak mengetahui atau dilibatkan dalam proses jual beli tanah warisan tersebut. Dengan kata lain, ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah warisan itu untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadilah sengketa atas jual beli tanah warisan tersebut.

Di dalam proses jual beli tanah warisan orang lain yang bukan termasuk ahli waris atau dengan kata lain tidak masuk dalam daftar ahli waris maka tidak berhak untuk menjual tanah warisan orang

lain tanpa persetujuan atau perjanjian dengan ahli warisnya terlebih dahulu apabila hendak menjual tanah warisannya. Sebab, ahli warislah yang paling berhak atas tanah warisan tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan menyatakan bahwa dirinya adalah pemilik satu-satunya dari tanah warisan tersebut penjualan tanah warisan tersebut tidak boleh dinyatakan bahwa jual beli tersebut dilakukan secara diam diam. Akan tetapi, jika ada ahli waris lain yang sebenarnya berhak atas tanah warisan

tersebut tidak dilibatkan dalam proses jual beli, dalam arti tidak ada persetujuan oleh ahli waris maka akan terjadi sengketa terhadap jual beli tanah tersebut.

Karena kembali lagi pada pengertian hak milik itu sendiri. Hak milik adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar Undang-Undang atau hak orang lain.<sup>5</sup> Sebagaimana ditegaskan lagi oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHper) yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya jual beli tanah sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang di jual.

“Jual beli atas tanah orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui barang itu kepunyaan orang lain”.

Didalam Undang-Undang pokok agraria disebut bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat

<sup>5</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003, hlm. 69

“beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. “beralih” adalah suatu peralihan hak yang terjadi tanpa suatu perbuatan hukum, maka dengan sendirinya hak tersebut menjadi hak ahli warisnya, sedangkan “dialihkan” adalah suatu peralihan yang terjadi melalui suatu perbuatan hukum tertentu seperti jual beli.<sup>6</sup>

Jual beli hak waris merupakan suatu permasalahan yang kompleks keberadaannya dalam kehidupan manusia, karena tidak saja berupa barang berwujud yang dapat dijadikan obyek persetujuan jual beli. Pada prinsipnya semua hak waris dapat dijual, akan tetapi ada yang berdasarkan undang-undang dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Di dalam jual beli hak waris ini biasanya dilakukan antara sesama ahli waris. Tujuannya supaya warisan tetap menjadi satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi.

Disinilah kemudian timbul suatu persoalan apakah diperkenankan untuk diperjual belikan suatu bagian hak waris yang belum dapat diadakan pembagian secara tegas kepada ahli waris.

Kasus yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Ternate pada perkara Nomor 36Pdt.G/2017/PN Tte. Di mana dalam perkara ini, penggugat atas nama ahli waris pengganti dari Almarhum Tonny Antakusuman telah memperoleh tanah kebun (sebagai tanah objek sengketa) melalui transaksi jual beli dari Almarhum Salama Saraha selaku orang tua dari Hasan Saraha, Fatma Saraha, Mariyam Saraha, Ratna Saraha, Ibrahim Saraha, Dan Sofyan Saraha (para tergugat I) sebagaimana nyata dalam Surat Pelepasan Hak Nomor: 594.4/02/1991 tertanggal 24 Januari 1991 yang dibuat dihadapan Camat selaku Pemerintah Kecamatan Kota Ternate Selatan, serta saksi-saksi dan juga dikuatkan dengan kuitansi penjualan tanah oleh Salama Saraha dan anak-anaknya (Para Tergugat

1) tidak keberatan dengan penjualan cengkik kepunyaan orang tuanya.

Akan tetapi tanah yang sudah menjadi milik Penggugat 1 dan yang telah dikuasai selama kurang lebih 26 tahun sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang ini dan bahkan pun sebahagian dari tanah sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor : 01625/Kelurahan Kalumata atas nama Fintje Kamis yang dikeluarkan pada tanggal 17/07/2014 dengan Surat Ukur tanggal 08/05/2014 No. 0044/Kalumata/2014 dengan Luas 8.381 M<sup>2</sup> dan juga tanah sisa seluas 8.971 M<sup>2</sup>, ternyata secara diam-diam tanpa seizin dan sepengetahuan ahli waris lainnya yang bernama Ibrahim Saraha dengan mengatasnamakan ahli waris lainnya dari Almarhum Salama Saraha telah mengalihkan tanah milik yang belum dibagi. Dengan cara melakukan perikatan jual beli sebagaimana terurai didalam Akta Perikatan Perjanjian Jual Beli No. 02 tanggal 22 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris di Kota Ternae (Anita Kriptiani) turut sebagai tergugat I.

Bahwa dalam hal ini ahli waris lainnya yang belum dibagi terlebih dahulu harta warisan ini telah menguasai tanpa hak tanah objek sengketa. Hingga sampai dengan gugatan diajukan ke pengadilan, para tergugat telah melakukan kegiatan pengerukan tanah serta mengambil dan menjual pasir, kerikil, serta tanah yang terdapat dalam objek sengketa. Bahkan Para Tergugat telah menebang pohon kelapa sebesar 50 (lima puluh pohon), cengkik 500 pohon (lima ratus pohon) serta Pala 50 pohon (lima puluh pohon) yang ditanam diatas tanah objek sengketa, yang kesemua tindakan tergugat tersebut dilakukan tanpa seijin dari Ahli Waris Lainnya selaku ahli waris pengganti dari Alm. Tonny Antakusuman. Berdasarkan hal tersebut, maka tulisan ini menganalisis perlindungan hukum jual beli yang dilakukan oleh ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi.

## II. METODE PENELITIAN

<sup>6</sup> I Made Dwi Oka Putriyantini, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum Jual Beli*, Mataram: 2011, hlm. 2

Tipe penelitian ini adalah *socio-legal research*.<sup>7</sup> Jenis dan sumber data adalah mengenal dari mana data diperoleh, apakah data yang diperoleh dari sumber langsung (data primer) atau data diperoleh dari sumber tidak langsung (data sekunder).<sup>8</sup> Data yang diperoleh baik secara sekunder dan primer dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis, sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan yang diteliti. Kemudian di sajikan secara deskriptif yaitu dengan menjelaskan dan menguraikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini. Sedangkan metode berpikir yang digunakan oleh peneliti adalah metode berpikir secara deduktif yang yaitu cara berpikir yang berdasarkan kepada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan pada hal-hal yang bersifat khusus.<sup>9</sup>

### III. HASIL PENELITIAN Berdasarkan Itikad Baik (*te goerden troe*) Pembeli Harta Warisan

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, sebagaimana secara eksplisit dinyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan atau kemauan baik dari para pihak.

Makna itikad (*te goerden troe*) menurut Pasal 1963 KUH Perdata adalah kemauan baik atau kejujuran orang itu pada saat ia mulai menguasai barang, dimana ia mengira bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mendapatkan hak milik atas barang tersebut telah dipenuhi. Itikad baik semacam ini juga dilindungi oleh hukum. Sebab, itikad baik sebagai syarat untuk mendapatkan hak milik ini tidak bersifat dinamis melainkan bersifat statis. Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum yakni sebagai suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.

Golongan I adalah mereka yang pertama kali dipanggil oleh Undang-Undang sebagai ahli waris adalah anak dan keturunannya beserta suami atau isteri dari pewaris. Anak-anak mewarisi untuk bagian yang sama besarnya dan suami atau isteri yang hidup terlama mewarisi bagian yang dengan anak. Pasal 852 KUHPerdata menjelaskan bahwa anak-anak atau sekalian keturunan mereka, baik dilahirkan dari lain perkawinan sekalipun, mewarisi dari kedua orang tua, kakek atau nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus keatas, dengan tiada perbedaan antara laki-laki atau perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu. Mereka mewarisi kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat ke satu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri dan mereka mewarisi pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar

<sup>7</sup> Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*, Semarang: Formaci Press, 2021, hlm. 177

<sup>8</sup> Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: Rajawali Pers, 2018, hlm. 214

<sup>9</sup> H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

sebagian mereka bertindak sebagai pengganti.<sup>10</sup>

Pemahaman mengenai itikad baik diatas dapat dilihat bahwa pada Putusan Perkara No. 3/Pdt.G/2017/PN. Tte jika dengan adanya Surat Perjanjian Bersama, sebagaimana yang dituangkan di dalam SURAT PELEPASAN HAK Nomor: 594.4/02/1991 tertanggal 24 Januari 1991 yang disepakati pihak Tergugat (Penjual) dan juga dibuat dihadapan Camat selaku Pemerintah Kecamatan Kota Ternate Selatan, serta saksi-saksi, dan juga dibuatkan/dikuatkan dengan kuitansi tanda pembayaran harga 1 (satu) buah kebun di Kalumata, dengan luas tanah sebesar 17.352 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Januari 1991 adalah sah dan mengikat hukum. Maka berarti dalam hal ini, pihak Penjual adalah pihak yang tidak jujur atau tidak beritikad baik, karena tanpa pemberitahuan Penjual maka pihak Pembeli tidak akan tahu. Penjual yang dikatakan beritikad baik, seharusnya wajib melakukan penjelasan fakta material yang berkaitan dengan tanah yang dijual kepada Pembeli itu, jadi kejujuran pihak Penjual sangat utama dalam perjanjian jual beli. Apalagi jika ada fakta bahwa Penjual tidak boleh menjual tanah tanpa persetujuan pihak Ahli Waris lainnya, sedangkan Pembeli dalam hal ini telah mengetahui bahwa nama yang tertera dalam Surat Pelepasan Hak tersebut adalah nama pihak Penjual yaitu Almarhum SALAMA SARAHA, di mana sesudah penjualan tanah, anak-anaknya yakni bernama HASAN SARAHA, IBRAHIM SARAHA, dan SOFIAN SARAHA menyatakan tidak berkeberatan dengan penjualan kebun cengkih kepunyaan orang tuanya, dan hal ini dapat dilihat dengan jelas di dalam SURAT-PERNYATAAN tanggal 31 Januari 1991. Bahkan sejak beralihnya hak kepemilikan atas tanah kebun sengketa dari Almarhum SALAMA SARAHA, pembeli telah menguasai sejak tahun 2014 telah ditingkatkan bukti hak

kepemilikan dengan mengurus Sertifikat ke Kantor Pertanahan Kota Ternate, yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 01625/Kelurahan Kalumata dengan memakai/meminjam nama FINTJE KAMIS selaku ibunda dari Alm. TONY ANTAKUSUMAN.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut. Itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum itu tidak lain adalah perkiraan dalam hati sanubari para pihak yang membuat perjanjian jual beli harta warisan dengan syarat-syarat dan prosedur berdasarkan undang-undang. Seorang yang ingin membeli harta warisan tersebut, mengira dalam hati sanubarinya bahwa penjual barang tersebut benar-benar sebagai pemilik sah. Kalau kemudian ternyata penjual barang bukan pemilik atas barang yang diperjual belikan, maka pembeli adalah beritikad baik.<sup>11</sup> Oleh karena itu dalam perjanjian jual beli, undang-undang wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik agar pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dirugikan. Perihal pembeli yang beritikad baik, maka dalam perlindungannya KUHPerdara dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal yang menyebutkan :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang demikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

Adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 31

<sup>11</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1992, hlm. 261

mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu :

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan".

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

Berdasarkan syarat formal dan materil dalam jual beli maka jual beli yang dilakukan telah memenuhi syarat tersebut yaitu Pembeli membeli tanah dari pihak Penjual yang namanya tertera didalam Sertipikat yang sama sekali didalam Sertipikat tersebut tidak ada tertulis nama orang lain selain Penjual (atau Ahli Waris lainnya) serta adanya catatan hukum seperti Surat perjanjian Bersama yang ada

tercatat dalam isi Sertipikat hak milik, dan objek yang dibeli oleh pihak Pembeli dalam perjanjian Pengikatan Jual Belinya berdasarkan persetujuan istri Penjual di hadapan Notaris/PPAT, dan Pembeli juga telah membayar lunas Pembelian tanah tersebut dan pembayaran BPHTB dari itu Pembeli telah melakukan prosedur hukum sehingga secara yuridis formal dan materil syah dan mengikat serta berkekuatan hukum. Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik yang disebabkan oleh pembatalan jual beli tersebut maka, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdataterhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut.

Alasan hukum yang dapat dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan tersebut adalah bahwa pembeli telah menderita kerugian akibat perbuatan dari penjual dan untuk itu pembeli berhak meminta atau menuntut kembali uang harga pembelian tanah warisan tersebut kepada penjual, selain pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata, pembeli juga dapat mengajukan gugatan secara pidana, yaitu pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh penjual tanah warisan tersebut kepada penyidik Kepolisian berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitap Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Dimana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa pembeli bermaksud mencari keuntungan untuk dirinya sendiri dengan cara melakukan penipuan terhadap pembeli agar mau membeli tanah yang masih menjadi tanah warisan dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah warisan tersebut.

#### **Dasar *Legitimie Portie* dalam Prosedur Jual Beli Hak Warisan**

Pada dasarnya orang mempunyai kebebasan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta

kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Seseorang pewaris mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari para ahli warinya, karena meskipun ada ketentuan-ketentuan di dalam undang-undang yang menentukan siapa-siapa akan mewaris harta peninggalannya dan berapa bagian masing-masing, akan tetapi ketentuan-ketentuan tentang pembagian itu bersifat hukum mengatur dan bukan hukum memaksa.

Ahli waris *ab intestato* (tanpa wasiat) oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima oleh mereka, bagian yang dilindungi oleh hukum, karena mereka demikian dekatnya hubungan kekeluargaan dengan si pewaris sehingga pembuat Undang-Undang menganggap tidak pantas apabila mereka tidak menerima apa-apa sama sekali. Agar orang secara tidak mudah mengesampingkan mereka, maka Undang-Undang melarang seseorang semasa hidupnya menghibahkan atau mewasiatkan harta kekayaannya kepada orang lain dengan melanggar hak dari para ahli waris *ab intestato* itu. Ahli waris yang dapat menjalankan haknya atas bagian yang dilindungi undang-undang itu dinamakan "Legitimarisi" sedang bagiannya yang dilindungi oleh Undang-Undang itu dinamakan "*legitime portie*". Jadi harta peninggalan dalam mana ada legitimarisi terbagi dua, yaitu "*legitime portie*" (bagian mutlak) dan "*beschikbaar*" (bagian yang tersedia). Bagian yang tersedia ialah bagian yang dapat dikuasai oleh pewaris, ia boleh menghibahkannya sewaktu ia masih hidup atau mewasiatkannya. Hampir dalam perundang-undangan semua negara dikenal lembaga *legitime portie*.

Peraturan di negara satu tidak sama dengan peraturan di negara lain, terutama mengenai siapa-siapa sajalah yang berhak atasnya dan legitimarisi berhak atas apa. Bagian yang kedua itu (bagian mutlak), diperuntukkan bagian para legitimarisi bersama-sama, bilamana seorang legitimarisi menolak (*vierwerp*) atau tidak patut mewaris (*onwaardig*) untuk

memperoleh sesuatu dari warisan itu, sehingga bagiannya menjadi tidak dapat dikuasai (*werd niet beschikbaar*), maka bagian itu akan diterima oleh legitimarisi lainnya. Jadi bila masih terdapat legitimarisi lainnya maka bagian mutlak itu tetap diperuntukkan bagi mereka ini, hanya jika para legitimarisi menuntutnya, Legitimarisi itu sepanjang tidak menuntutnya, maka pewaris masih mempunyai "*beschikking-srecht*" atas seluruh hartanya. Di dalam KUHPerdara asas *legitime* dilakukan secara hampir *konsekuen*, di berbagai tempat dapat diketemukan ungkapan, seperti mengingat (*behoudens*) peraturan-peraturan yang ditulis untuk legitime. Pewaris hanya dapat merampas hak ahli waris dengan mengadakan perbuatan-perbuatan pemilikan harta kekayaan sedemikian rupa sehingga tidak meninggalkan apa-apa. Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dantelah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikuti dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, 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 KUH Perdata yang berbunyi:<sup>12</sup>

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

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 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: Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan 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.

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 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 konsensuil 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.”

<sup>12</sup> Lihat Ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata

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 Peneliti, pembeli harta warisan yang belum dibagi, bilamana 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). Berdasarkan undang-undang apabila yang menjadi objek jual beli tersebut adalah tanah maka untuk menjual harta warisan berupa tanah tersebut ada ketentuan-ketentuannya 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.

#### IV. KESIMPULAN

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi adalah pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut, yaitu gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHP. Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan tuntutan secara pidana, yaitu melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

#### DAFTAR PUSTAKA

- Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- I Made Dwi Oka Putriyantini, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Karena Perbuatan Hukum Jual Beli*, Mataram: 2011.
- Iman Sudiyat, “Peta Hukum Waris Indonesia”, Kertas Kerja Simposium Hukum Waris Nasional.
- Kadarudin, *Penelitian di Bidang Ilmu Hukum (Sebuah Pemahaman Awal)*, Semarang: Formaci Press, 2021.
- Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 1992.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003.
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta: Kencana diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004.
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Depok: Rajawali Pers, 2018.
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.