

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN SALAH SATU AHLI WARIS

Muhammad Malik Ibrahim¹, Hidayatullah², Muthia Septarina³

¹Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari,
NPM17810160

²Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al banjari,
NIDN197908252005011001

³Prodi Ilmu Hukum, 74201, Fakultas Hukum, Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al Banjari,
NIDN060904314

Email: alexibrahim8899@gmail.com

ABSTRAK

Permasalahan hukum perjanjian jual beli tanah harta warisan tanpa sepengetahuan dari salah satu ahli waris yang merupakan permasalahan perdata yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan, karena para pihak beranggapan bahwa permasalahan sengketa tanah warisan tidak bisa terselesaikan melalui kekeluargaan dan musyawarah mufakat, maka dengan itu tindak lanjut secara hukum.

Penelitian ini di fokuskan pada dua rumusan masalah, yaitu Akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris dan Penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjual tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris.

Penelitian ini menggunakan metode metode penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian kepustakaan (*Library Research*). Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan merupakan metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.

Hasil Rumusan Masalah menyatakan akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris merujuk pada ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai jual beli atas barang orang lain sehingga dianggap batal demi hukum. Hal tersebut dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain, Penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjual tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris secara teoritis cara penyelesaiannya ada dua cara yang dapat ditempuh dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketa perdata khususnya sengketa pertanahan. Dengan demikian perlu kesadaran hukum diantara para ahli waris dalam menyelesaikan pembagian harta warisan dalam rangka mencegah timbulnya persengketaan lebih lanjut dan dalam menyelesaikan persengketaan hendaknya secara damai, dengan menggunakan cara mediasi, dan 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.

Kata Kunci :*Akibat Hukum, Jual Beli, dan Tanah Waris*

ABSTRACT

The legal problem of the sale and purchase agreement of inherited land without the knowledge of one of the heirs is a civil matter that must be resolved through the courts, because the parties assume that the problem of inheritance land disputes cannot be resolved through kinship and consensus deliberation. law.

This research focuses on two problem formulations, namely the legal consequences of buying and selling inherited land without the knowledge of one of the heirs and Settlement of inheritance land disputes that have been sold without the knowledge of one of the heirs.

This research uses normative legal research methods, namely library research methods. The normative legal research method or the library legal research method is a method or method used in legal research that is carried out by examining existing library materials.

The results of the Problem Formulation state that the legal consequences of buying and selling inherited land without the knowledge of one of the heirs refer to the provisions of Article 1471 of the Civil Code which states that the act can be considered as buying and selling other people's goods so that it is considered null and void. This can provide a basis for the buyer to claim compensation for losses and interest, if he does not know that the goods belong to someone else, Settlement of inheritance land disputes that have been sold without the knowledge of one of the heirs, theoretically, there are two ways of solving it. face or resolve civil disputes, especially land disputes. Thus there is a need for legal awareness among the heirs in resolving the distribution of inheritance in order to prevent further disputes from arising and in resolving disputes peacefully, using mediation, and it is hoped that the heirs will not falsify the Certificate of Heirs or delete one of the heirs who actually has the right in the inheritance. Because the actions of the heirs who do this can be declared as an unlawful act.

Keywords: Legal Consequences, Buying and Selling, and Inheritance Land

PENDAHULUAN

Dalam ruang baris (lingkup) tanah (agraria), tanah merupakan bagian dari bumi yang dpanggil permukaan bumi. Agraria (Tanah) yang dimaksudkan di sini bukan memilih tanah dalam segala hal (bentuk), melainkan hanya memlih salah satu bagian (aspeknya) yaitu tanah dalam pengertian hukum yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam UUPA yaitu :

Permasalahan hukum perjanjian jual beli tanah harta warisan tanpa sepengetahuan dari salah satu ahli waris. Artinya bahwa salah satu ahli waris berupaya untuk menguasai tanah warisan tanpa ingin berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas akan menjadi suatu permasalahan perdata yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan, karena para pihak beranggapan bahwa permasalahan sengketa atas tanah warisan tersebut tidak bisa diselesaikan melalui kekeluargaan dan musyawarah mufakat.

Untuk menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait bidang pertanahan seperti Notaris- PPAT, serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan.

METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang diteliti oleh saya sendiri maka saya menggunakan metode penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAAN

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus objeknya segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi pada semua benda. Permasalahan waris masih menjadi penyebab timbulnya sengketa di masyarakat, hal ini memungkinkan terjadi disebabkan ahli waris belum memahami tentang waris secara mendalam. Terkadang permasalahan waris dipandang kurang begitu penting dalam kaidah keilmuan, mengingat masalah itu dianggap sebagai sesuatu yang biasa dalam kehidupan. Akan tetapi begitu timbul sengketa dimasyarakat akan hal itu, ahli waris tidak tahu cara penyelesaiannya secara damai.

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum Adanya perbuatan yang seketika dilakukan bersinggungan dengan pengembanan hak dan kewajiban yang telah diatur dalam hukum (undang-undang). Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkannya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur

pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur subjektif) dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif).

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

kedua (adanya kecakapan) disebut sebagai syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan (*vernietigbaar*). Selama tidak dibatalkan, perjanjian tersebut tetap mengikat. Sedangkan yang berkaitan dengan syarat ketiga (adanya hal tertentu) dan syarat keempat (adanya kuasa/sebab yang halal) merupakan syarat objektif, karena hal itu mengenai sesuatu yang menjadi objek dalam perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) yang artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada sehingga tiada dasar untuk saling menuntut di muka hakim (pengadilan).

Apabila jual beli tanah warisan telah terjadi tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka ahli waris yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Selain itu Pasal 834 KUHPerdata juga memberikan hak kepada ahli

waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta warisan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama (sebagai ahli waris) atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut.

Upaya yang lazim dilakukan sebenarnya mengandung antisipasi agar di antara para ahli waris tidak timbul perselisihan mengenai objek harta warisan yang dapat memunculkan pertikaian dalam lingkungan keluarga antara ibu dan anak, yang paling giliran akhirnya juga akan terungkap di tengah-tengah masyarakat sebagai perkara kewarisan. Gugatan itu sendiri adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua pengadilan negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.

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.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris merujuk pada ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai jual beli atas barang orang lain sehingga dianggap batal demi hukum. Hal tersebut dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.
2. Penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjual tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris secara teoritis cara penyelesaiannya ada dua cara yang dapat ditempuh dalam menghadapi atau menyelesaikan sengketa perdata khususnya sengketa pertanahan, yaitu secara *adversial* atau litigasi (arbitrase atau pengadilan) dan *kooperatif* (negosiasi, mediasi dan konsiliasi). 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. Mengingat bahwa penjual merupakan keluarga dari semua ahli waris, maka lebih diutamakan untuk penyelesaian melalui kekeluargaan. Dengan demikian, semua perjanjian dalam jual beli tersebut dikembalikan seperti semula sebelum terjadinya jual beli tanah warisan. Bahkan jika peralihannya terdapat unsur pemalsuan dalam akta peralihan, dapat dilakukan tuntutan pidana.

B. Saran-Saran

1. Disarankan perlu kesadaran hukum diantara para ahli waris dalam menyelesaikan pembagian harta warisan dalam rangka mencegah timbulnya persengketaan lebih lanjut dan dalam menyelesaikan persengketaanhendaknya secara damai, dengan menggunakan cara mediasi guna mendapatkan kesepakatan bersama dan agar kelangsungan hidup kekeluargaan dan persaudaraan akan tetap terjalin dan terjamin.
2. 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 yangmelakukan hal tersebut dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena dapat merugikan ahli waris yang seharusnya mempunyai hak atas warisan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Ali Afandi, 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta:
Rineka Cipta

Ali, Achmad, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*,
Jakarta: Toko Gunung Agung, hlm 29

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

Ali Afandi, 2000, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta:
Rineka Cipta

Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan : Aspek Hukum
Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*, Jakarta : PT Raja grafindo
Persada, Cetakan ke-1

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni

Boedi Harsono, 2014, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan
Pelaksanaan*, Jakarta, PT. Renika Cpta

Dyara Radhite Oryza Fea, 2016, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Cetakan pertama, Yogyakarta: Buku Pintar

Efendi Perangin, 1994, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Goenawan Kian, 2010, *Panduan Mengurus Izin Tanah & Properti*, Yogyakarta :
Pustaka Grhatama

Harun Al Rashid, 2007, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia