

**TINJAUAN YURIDIS HARTA WARISAN YANG DIALIHKAN OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAIN
(Studi Pada Pengadilan Agama Kelas II Baubau)**

Husnul Khotima Wardhani Slamet¹

Abstract

The purpose of the study is to determine the position of inheritance that has been transferred by heirs without the consent of other heirs while the method used in this study is a type of normative legal research, which is a process of finding legal rules, legal principles, and doctrines, legal doctrine in order to answer legal issues faced which produce new arguments, theories and concepts as prescription in solving problem faced.

The results of the study are the position of property rights as inherited property that has been traded by heirs without the consent of the other heirs according to Article 1230 of the Civil Code regarding the requirements for the validity of a sale and purchase agreement and 1471 KUH Civil law regarding buying and selling, which is implicit requires that the seller must be the owner of the goods sold or the legitimate holder of land right, meaning that the seller has the right to sell the land that is the object of sale and purchase by unauthorized people is null and void meaning that from the beginning the law never there was a sale and purchase thus the rights to the land purchased from the seller never changed even though the buyer had controlled the land.

The law arising from the transfer of inheritance without the consent of other heirs is that other heirs can sue the court so that the land is included in the inheritance that will be divided, and the sale and purchase of land based on Article 1471 of the Civil Code is canceled. With the cancellation of the sale and purchase, the sale and purchase is deemed to have never existed, and each party returned to its original state before the "sale and purchase" event, in which the ownership of the land remained with the heirs and case objects sold without consent from them, can make a civil suit on the basis of an act against the law, as stipulated in article 1365 of the Civil Code.

Keywords : Heirs, Heirs and Sale and Purchase of Inherited Land.

Author's Information:

¹Mahasiswa Fakultas Hukum
Universitas Dayanu
Ikhsanuddin Baubau, Indonesia

PENDAHULUAN

Manusia didalam kehidupannya didunia di tuntut untuk memenuhi kebutuhan

hidupnya serta keluarganya dan kadang juga untuk kebutuhannya sendiri maka untuk mendapatkan kebutuhannya dilakukan dengan cara bekerja atau berusaha guna mendapatkan harta kekayaan dan akan dinikmati oleh pemilik harta kekayaan sepanjang hidupnya.

Disisi lain manusia memiliki keterbatasan umur untuk mengatur atau menguasai harta kekayaan yang telah didapatkannya sehingga diperlukan hukum waris yang mengatur kekayaan orang setelah pemiliknya meninggal dunia. Hukum Waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si pewaris dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun antara mereka dengan pihak ketiga.

Berdasarkan pengaturan pewarisan di Indonesia dilaksanakan berdasarkan hukum adat, hukum waris BW dan atau hukum islam. Sistem hukum waris adat yaitu hukum kewarisan yang beraneka sistemnya sangat dipengaruhi oleh sistem kekeluargaan/keturunan yang dianut masyarakat bersangkutan etnis di lingkungan hukum adatnya, seperti sistem kewarisan matrilineal (sistem pewarisan yang menarik garis keturunan ibunya), sistem patrilineal (sistem pewarisan yang menarik garis keturunan ayahnya), sistem bilateral (sistem pewarisan yang menghubungkan dirinya baik dari keturunan ibunya maupun ayahnya).

Sistem hukum waris islam yang berlaku bagi Warga Negara Indonesia yang beragama islam, dan kompilasi hukum islam yang terbit sesuai intruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 Pada Tahun 10 Juni 1991 yang dijadikan sebagai pedoman landasan pengadilan agama dalam memutuskan seputar kewarisan, wakaf dan perkawinan.²¹ Selain hukum waris adat, sistem waris islam dan BW menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukannya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk menyatukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik aktiva maupun passive dengan sendirinya karena hukum waris mengenal asas saisine, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada ahli waris maka penyelesaian atas harta tersebut wajib dilakukan semua ahli waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap ahli waris pada hakikatnya

²¹ Maman Suparman, 2015, Hukum Waris Perdata, Sinar Grafka, Jakarta, hal 5 2

merupakan personifikasi dari peninggalan harta itu sendiri.²²

Akibat adanya berbagai sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia sering terjadi perbedaan sangat mencolok antara siapa yang berhak mewarisi misalnya pewaris yang berhubungan dengan pemilikan atau perolehan tanah, wasiat, hibah, keterangan waris serta bagian yang diterima ahli waris. Menurut pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah baik sah maupun luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama. Kalau keluarga sedarah atau suami atau istri yang hidup tidak ada, maka segala harta peninggalan itu menjadi milik Negara dengan melunasi segala hutang sekedar harta peninggalan mencukupi untuk itu.²³ Untuk memulai proses 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 digunakan sebagai dasar melakukan penyelesaian atas harta warisan yang dimaksud. Ketiadaan akta atau alat bukti kematian ini mengakibatkan terbitnya keharusan menempuh prosedur tentu melalui dinas kependudukan dan catatan sipil setempat untuk menerbitkan akta kematian.

Pembagian warisan wajib dihadiri seluruh ahli waris sesuai dengan asas kebulatan dan asas kebersamaan, apabila salah satu ahli waris tidak turut bertanda tangan atau tidak diwakili dengan sah maka mengakibatkan akta batal demi hukum (*Van rechtwegenietig*) atau sekurang-kurangnya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Selain itu, untuk menjamin kepastian hukum pembagian waris harus dalam bentuk Akta. Siapa saja yang menjadi ahli waris, harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Hak Waris yang disingkat 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 dengan akta Notaris dan untuk warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing bukan China maka

²² Ibid.

²³ R. Abdoel Djamali, pengantar Hukum Indonesia, Edisi revisi, Jakarta: Rajawali Pers, 2010, hal. 165

SKHW dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Seorang ahli waris dapat diwakili kuasa dalam hal tidak dapat hadir dalam penandatanganan akta pemisahan dan pembagian harta warisan. Seorang ahli waris yang diwakili kuasanya sedapatnya menggunakan akta otentik, bila terpaksa dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan (*ondershand acte*), yang telah dilegalisasi oleh Notaris atau Pejabat yang berwenang dan kuasa dibawah tangan yang dijadikan dasar untuk mewakili ahli waris tersebut wajib dijahitkan pada minuta akta Notaris yang berkenaan menurut Pasal 47 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.²⁴

Kompilasi Hukum Islam menjelaskan ketentuan menyangkut hukum pewarisan dan posisi ahli waris serta peralihan harta waris dapat pada Pasal 171 Huruf (a) selain itupula penjelasan secara terperinci memyakut posisi ahli waris Berdasarkan KHI Pasa 171 Huruf C Kompilasi Hukum Islam, yang berhak menjadi ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Peristiwa terbukanya warisan memerlukan perhatian dan tindakan hukum dari segenap ahli waris secara bersama-sama untuk melakukan pembagian warisan yang sudah terbuka menurut hukum waris yang berlaku, atau menurut hukum waris yang disepakati oleh para ahli waris.⁵

Hukum Islam berdasarkan Pembagian warisan dalam islam tidak hanya berdasarkan atas nasab-arti nasab dan berdasarkan muhrim dalam islam saja.

Ada spesifikasi dan pembagian yang berbeda antar status keluarga. Dari Ayat Al-Quran yang telah dijelaskan di atas, maka dapat diambil beberapa poin untuk menjelaskan mengenai pembagian harta waris dalam islam.

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 pembagian warisan bersangkutan dilakukan secara *ab investate* atau secara *testamentair* dan untuk mencegah hal-hal yang sifatnya kontroversial yaitu perselisihan para ahli waris.

Penyelesaian warisan yang juga harus diperhatikan adalah objek dari harta

²⁴ Surojo Wignjodipuro, Pengantar dan Asas-Asas Hukum (Bandung:Alumni,1973),Hal 191.

warisan tersebut, jika objeknya berupa hak atas tanah maka harta warisan tersebut jatuh pada ahli waris bukan berdasarkan perbuatan hukum melainkan karena peristiwa hukum. Setelah terjadi proses peralihan hak waris tersebut, kemudian objek warisan apabila dijual pada pihak lain maka terjadilah pemindahan hak melalui jual beli yaitu pihak yang mengalihkan adalah pihak yang berwenang memindahkan hak (dalam hal ini ahli waris) sedangkan pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Hal-hal tersebut diatas, dalam pembagian warisan jarang menjadi perhatian ahli waris pada saat melakukan musyawarah pembagian warisan. Selain itu, masih adanya kepercayaan yang dipercayai oleh sebagian masyarakat di Indonesia bahwa membagi harta warisan pada saat keadaan berduka adalah tabu sehingga terdapat harta warisan dari pewaris yang belum terbagi dan menimbulkan masalah ketika salah satu ahli waris membutuhkan untuk mengalihkannya atau menjual kepada pihak lainnya.

A. Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Harta Waris Yang Telah **METODE PENELITIAN** Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.

Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum yang bersifat Normatif Empiris, yang merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin- doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi yang menghasilkan argumentasi, teori dan konsep sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Lokasi penelitian ini dilakukan di Pengadilan Agama Kelas II Kota Baubau. Sebagai instansi yang wajib mematuhi peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan judul dalam skripsi ini. Tempat tersebut dipilih sebagai lokasi penelitian karena mematuhi karakteristik untuk mendapatkan gambaran mengenai masalah yang akan ditulis. Berdasarkan pendekatan penelitian, dalam mendapatkan data yang tepat menggunakan Ajenis data, sebagai berikut : (1). Data Primer, Data yang diperoleh langsung dari keterangan atau fakta langsung di lapangan. Data primer yang dimaksud dalam penelitian ini berupa hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pengadilan Agama Kelas II Kota Baubau, Panitera dan Pengacara terkait dengan Judul Skripsi ini. (2). Data Sekunder, Data sekunder disini adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, tetapi data sekunder berkaitan dengan data yang diperoleh dari bahan kepustakaan atau literatur-

literatur hukum. Adapun teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut : (1). Studi Lapangan, Penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai dokumen-dokumen yang berupa laporan-laporan Penanganan Kasus Sengketa dan Konflik Waris melalui upaya non litigasi di Kantor Pengadilan Agama Kelas II Kota Baubau. (2). Wawancara, Wawancara digunakan untuk mendapatkan informasi terkait judul skripsi dengan mengajukan pertanyaan dan meminta penjelasan kepada Kepala Kantor Pengadilan Agama, Panitera dan Pengacara yang bertugas menyelesaikan Kasus kewarisan tersebut. (3). Studi Kepustakaan, Dilakukan dengan mempelajari berbagai sumber bacaan seperti; bahan kepustakaan, literatur-literatur hukum, pendapat para ahli hukum, jurnal-jurnal penelitian serta hasil penelitian terdahulu.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Harta Waris Yang Telah Diperjual Belikan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.

Tanah adalah merupakan kebutuhan manusia yang sangat penting, sehingga tanah memiliki nilai yang sangat tinggi bagi seseorang, tidaklah mengherankan kalau tanah menduduki urutan pertama penyebab terjadinya konflik di Indonesia. Sebagai benda yang sangat dibutuhkan bagi manusia maka seseorang selalu dituntut untuk memiliki tanah baik sebagai tempat untuk mendapatkan kehidupan, sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat beristirahat paling akhir setelah manusia meninggal dunia. Kepimilikan tanah bagi seseorang akan berakhir kalau tanah tersebut telah dialihkan kepada orang lain melalui perbuatan hukum atau diwariskan kepada ahli waris. Melalui peristiwa hukum Di Indonesia sebagaimana telah dijelaskan pada bagian pendahuluan berdasarkan Pasal 131 IS jo pasal 163 ISAjo Pasal 1 aturan peralihan UUD 1945 hasil amandemen terdapat 3 sistem hukum waris yang diakui berlaku di Indonesia yaitu Hukum waris BW, Hukum Waris Agama terutama Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Adat. Keberlakuan ketiga sistem hukum waris tersebut pada zaman kolonial belanda berlaku berdasarkan golongan setelah Indonesia merdeka sistem penggolongan masyarakat telah dihapuskan sehingga ketiga sistem hukum waris tersebut berlaku di Indonesia.

Tidak mungkin dalam pewarisan harta warisan menggunakan ketiga sistem hukum waris, maka kepada ahli waris diberikan kebebasan berdasarkan kesepakatan untuk menentukan hukum waris yang akan digunakan sebagai hukum yang menentukan pembagian warisan, maka berlakulah pilihan hukum berdasarkan *choise of forum* yaitu hukum waris berdasarkan agama pewaris bukan berdasarkan hukum waris agama ahli waris.³⁴ Jaminan kebebasan para ahli waris untuk bersepakat menggunakan atau memilih ketiga hukum waris yang dinyatakan berlaku di Indonesia sebelum pembagian warisan diajukan di Pengadilan Agama, melalui penjelasan umum UU No. 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama kebebasan tersebut dinyatakan dihapus.

Penjelasan umum UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama secara *eksplisit*, Hukum islamlah yang harusnya menjadi pilihan hukum bagi mereka yang beragama Islam dalam pembagian warisan baik sebelum perkara diajukan maupun perkara warisan diajukan di Pengadilan. Selain itu, penjelasan umum tersebut dapat mengahiri komplik kewenangan pengadilan antara Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum Pasal 50 dan UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dalam penyelesaian perkara kewarisan.²⁵

Penyelesaian konflik kewenangan mengadili perkara warisan bagi orang Indonesia yang beragama Islam antara Pengadilan Agama yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, dengan Pengadilan Negeri yang berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dapat dikembalikan pada pedoman secara normative yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung pasal 33 ayat (1) yang berbunyi : Mahkamah Agung memutus pada tingkat pertama dan terakhir semua sengketa tentang kewenangan mengadili. Berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Mahkamah Agung tersebut diatas permohonan untuk memeriksa dan memutus sengketa kewenangan mengadili dalam perkar perdata waris diajukan secara tertulis Mahkamah Agung disertai pendapat dan alasannya oleh para pihak yang berperkara melalui ketua

²⁵ Penjelasan Umum UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama

pengadilan atau oleh ketua pengadilan yang memeriksa perkara tersebut. Setelah perkara diterima dan didaftarkan oleh panitera Mahkamah Agung, maka pihak lawan yang berperkara akan menerima salinan dan dalam waktu 30 hari setelah menerima salinan permohonan tersebut berhak mengajukan jawaban tertulis ke Mahkamah Agung disertai jawaban dan alasan-alasannya. Selama pemeriksaan oleh Mahkamah Agung pemeriksaan perkara ditunda sampai sengketa tersebut diputus oleh Mahkamah Agung, apabila sudah di putus oleh Mahkamah Agung maka putusan disampaikan kepada para pihak dan ketua pengadilan.

Mahkamah Agung dalam memutus konflik kewenangan mengadili dapat berpedoman pada asas hukum yang dapat menjadi pegangan bagi praktisi hukum, yaitu asas *Lex Specialis derogate generalis* dimana pengertian asas ini ialah, hukum yang bersifat khusus menggeser kedudukan hukum yang bersifat umum. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama adalah Undang-Undang yang bersifat khusus, karena dipermasalahkan bagi orang-orang yang beragama Islam, sedangkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 Tentang Peradilan Umum adalah undang-undang bersifat umum, karena disediakan bagi semua jenis perkara pidana dan perdata tanpa ada ketentuan mengenai agama bagi para pencari keadilan. Berpedoman pada asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis*, maka kewenangan Pengadilan Agama untuk mengadili perkara waris bagi orang Islam dapat menyisihkan kewenangan Pengadilan Negeri.

Selain berpedoman pada asas *Lex Specialis Derogat Lex Generalis* Mahkamah Agung dapat berpedoman pada Pasal 49 ayat (1) Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1989 berwenang memeriksa, menulis dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam dibidang kewarisan. Dalam Pasal 49 Ayat (1) Kaidah Islam melekat pada pasal ini, maka dapat dijadikan dasar untuk meyelesaikan persoalan waris bagi orang Islam dengan menggunakan Kaidah-Kaidah Hukum Islam. Selain itu pula ada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1990 ditunjukkan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi, Para Ketua Pengadilan Negeri dan Para Ketua Pengadilan Tinggi Agama serta Para Ketua Pengadilan Agama, dimana dalam angka ke 5 (lima) Surat Edaran Berbunyi : Perkara warisan yang terjadi antara pihak-pihak yang beragama Islam, yang diajukan ke Pengadilan Negeri sebelum 1 Juli

1990 tetap diperiksa, diputus oleh Peradilan Umum. Dari bunyi surat edaran tersebut diatas dapat diartikan, bahwa sejak 1 Juli 1990 perkara warisan bagi orang Indonesia yang beragama Islam menjadi kewenangan Peradilan Agama atau sejak 1 Juli 1990 Pengadilan Negeri dilarang menerima perkara waris bagi yang beragama Islam.

Surat Edaran Mahkamah Agung fungsinya adalah sebagai bentuk pembinaan teknis Mahkamah Agung kepada para hakim dilingkungan semua peradilan sehingga surat edaran ini dapat dipakai sebagai pedoman bagi para hakim didalam melaksanakan fungsi kehakiman tanpa mengurangi kebebasan hakim didalam mengambil keputusan.

Berdasarkan penjelasan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa terhadap pembagian warisan bagi pewarisnya yang beragama Islam maka ketentuan hukum menyatakan menggunakan hukum waris Islam. Dengan demikian kedudukan harta warisan yang terjual tanpa persetujuan ahli waris lainnya dikelurahan Lalombaa Kabupaten Kolaka akan dianalisis berdasarkan ketentuan hukum waris Islam karena agama pewaris Almarhum Arlin adalah agama Islam. Didalam hukum Islam terdapat 2 asas yang penting dalam pembagian warisan yaitu asas ijbari dan asas individual.

Asas ijbari dapat dilihat dari potongan Surat Al-Nisa' Ayat 7 yang menjelaskan bahwa ada hak bagian dari harta peninggalan ibu, bapak dan kerabat baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan harta seseorang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya berlaku dengan sendirinya tanpa tergantung pada kehendak ahli waris atau pewaris. Sehingga pewaris tidak perlu menjanjikan akan memberi harta peninggalannya kepada ahli warisnya, demikian juga sebaliknya. Jadi, harta warisan secara langsung akan beralih kepada ahli warisnya selama tidak ada sebab yang mencegahnya mendapatkan harta warisan. Selain asas ijbari mengandung makna peralihan harta waris asas ijbari memiliki makna Segi jumlah pembagian. Ketentuan jumlah pembagian ini, dapat dilihat dalam Surat Al-Nisa' Ayat 11 dan 12 yang mana dijelaskan mengenai hak-hak bagian yang diperoleh oleh ahli waris.

Asas individual, Asas ini berarti bahwa harta warisan mesti dibagi-bagi di antara para ahli waris untuk dimiliki secara perseorangan. Bahwa kepemilikan harta warisan

oleh ahli waris bersifat Individual, dan hak kepemilikan bersifat otonom serta bagian yang diterima langsung menjadi hak milik secara sempurna. Asas individual ini terlihat jelas dari ayat 11, 12 dan 176 surat An-Nisa' yang mengatur bagian masing-masing ahli waris. Setelah terbukanya kewarisan, harta warisan mesti dibagi-bagi di antara para ahli waris sesuai dengan bagiannya. Pembagian secara individual ini didasarkan kepada ketentuan bahwa setiap insan sebagai pribadi mempunyai kemampuan untuk menerima hak dan menjalankan kewajiban, yang dalam istilah ushul fiqih disebut "ahliyat al-wujub". Akan tetapi berlaku pula ketentuan lain yaitu kecakapan untuk bertindak yang dalam ushul fiqih disebut "ahliyatul ada". Dalam artian pembagian harta tersebut diberikan kepada seseorang secara individual, dengan catatan adanya kecakapan orang tersebut.

Masing-masing ahli waris menerima bagiannya secara tersendiri, tanpa terikat dengan ahli waris lain. Keseluruhan harta warisan dinyatakan dalam nilai tertentu yang mungkin dibagi-bagi, kemudian jumlah tersebut dibagikan kepada setiap ahli waris yang berhak menurut kadar bagian masing-masing. Asas ijbari dan individual sebagaimana dijelaskan tersebut diatas, hanya mengatur tentang bagian ahli waris dan peralihan harta warisan pewaris terjadinya dengan sendirinya. Walaupun dalam asas individu terdapat pembagian warisan dilaksanakan sesegara mungkin setelah pewaris meninggal dunia, namun dalam asas ijbari dan asas individual tidak memberikan penjelasan bagaimana harta warisan terbagi apakah melalui penjualan umum atau melalui proses lelang sehingga hasil penjualan atau pelelangan harta warisan tersebut dibagi menurut ketentuan hukum Islam. Selain itu, untuk menghindari penjualan harta warisan maka dilakukan proses penilaian dari boendel harta warisan yang selanjutnya dibagikan secara langsung kepada ahli waris yang berhak menurut ketentuan hukum Islam. Ketidak jelasan bagaimana harta warisan terbagi membuat boendel harta warisan menjadi hak bagi seluruh ahli waris atau dengan kata lainnya kedudukan harta warisan yang belum terbagi masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris.

* Citra Widiya, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005, Hal 236

B. Akibat Hukum Peralihan Harta Warisan Tanpa persetujuan oleh Ahli Waris

Lainnya

Sebagai hak bersama para ahli waris maka penjualan yang dilakukan oleh ahli waris lainnya harus atas persetujuan ahli waris lainnya. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur pokok yang menyangkut subyek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur Subyektif) dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif).²⁶

Unsur Subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji, kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian. Sementara itu unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan klausa dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut Hukum, tidak terpenuhinya unsur tersebut maka menyebabkan cacat dalam perjanjian dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika pelanggaran dalam unsur subyektif), maupun batal demi Hukum dengan pengertian tidak dapat dilaksanakan (jika terpenuhinya unsur objektif).

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 tidak melanggar Undang-Undang atau hak orang lain. Sesuai dengan Pasal 1471 KUHPerdara jual beli, yang secara implicit mempersyaratkan bahwa Penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual atau pemegang yang sah dari hak atas tanah, artinya penjual berhak menjual tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dan jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli dengan demikian hak atas tanah yang dibeli dari si penjual tidak pernah beralih walaupun pembeli telah menguasai

²⁶ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005) Hal 286

tanah tersebut dan apabila sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut ke pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya, dan jual beli atas tanah orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga kepada penjual yang tidak berhak, jika ia mengetahui bahwa tanah itu kepunyaan orang lain.

Dalam hal Penjual/Pembeli jika bertindak melalui kuasa maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada sedangkan kuasa umum yang menurut lazimnya hanya tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual dan kuasa itu harus tegas dilegalisasi oleh Camat, Notaris hal ini bertujuan agar tidak terjadi penipuan untuk dipalsukan sebab ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian kuasa yang akan menyelidiki identitas dan wewenang pemberi kuasa dan penerima kuasa. Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Sesuai Pasal 832 Ayat 1 KUHPerdara maka menurut Undang-Undang 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, oleh karena itu seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua Ahli Waris sebagai pihak yang mendapatkan Hak Milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan Notaris/PPAT atau Camat sebagai PPAT dalam pembuat 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.

Para Ahli Waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para Ahli Waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang Hak Milik atas tanah tersebut yaitu para Ahli Waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara diatas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan dikeadaan semula sebelum terjadi peristiwa “jual

beli” tersebut, yang mana Hak Milik atas tanah tetap berada pada Ahli Waris dan objek perkara yang dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata 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”.

Jual beli tanah warisan tanpa diketahui Ahli Waris yang lain merupakan perbuatan melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi Ahli Waris yang lain, transaksi perjanjian jual beli ini telah melanggar hak subjektif para Ahli Waris dan akibat Hukumnya para Ahli Waris dapat menggugat penjual tanah tersebut dengan membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan pengadilan jalan terakhir untuk meminta hak atas tanah tersebut. Perjanjian jual beli tanah warisan, prosedurnya sama dengan jual beli tanah perseorangan 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.

C. Kasus Posisi

Bahwa ayah para ahli waris bernama Arlin menikah dengan ibu para ahli waris bernama Wanda pada tanggal 7 Februari 1970 di Baadia. Pada tanggal 15 September 2018 Arlin ayah para ahli waris meninggal dunia. Semasa hidupnya Arlin berprofesi sebagai PNS di Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Baubau sedangkan ibu Wanda sebagai Ibu Rumah Tangga. Dari perkawinan tersebut telah dilahirkan 4 (empat) orang anak sebagai berikut :

1. Suherman Lahir Di Baadia Tanggal 23 April 1971
2. Adi Muhammad Lahir Di Kendari Tanggal 5 Maret 1874
3. Armin Lahir Di Baadia Tanggal 16 Mei 1976
4. Jumriah Lahir Di Baubau Tanggal 7 Agustus 1979

Bahwa ayah para ahli waris semasa hidupnya tidak pernah membuat surat wasiat dan semasa hidupnya orang tua (ayah) para ahli memiliki 5 bidang tanah dan disebut sebagai tanah/harta warisan, berupa :

1. Sebidang Tanah seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Wajo, Kota Baubau, Sertifikat Hak Milik No.XXX, Gambar Situasi No. XXXX/XXXX Tanggal XX September 1978, atas nama Almarhum Arlin.
2. Sebidang Tanah seluas 350 M2 (tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Wajo, Kota Baubau, Sertifikat Hak Milik No.XXX, Gambar Situasi No. XXX/XXXX Tanggal XX Februari 1979, atas nama Almarhum Arlin.
3. Sebidang Tanah seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Bataraguru, Kota Baubau, belum bersertifikat atas nama Almarhum Arlin dibeli pada Februari 2000 (Kwitansi Pembelian).
4. Sebidang Tanah dan Rumah Kost 450 M2 (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak Di Kelurahan Kambu Kota Kendari, Sertifikat Hak Milik No.XXX, Gambar Situasi No. XXX/XXXX Tanggal XX Februari 2005, atan nama Almarhum Arlin.

Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2018 -+ sebulan setelah meninggalnya ayah para ahli waris, Suherman dan Adi Muhammad secara diam-diam menjual Tanah yang terletak di Kelurahan Bataraguru seluas 500 M2 seharga Rp. 250 Juta Rupiah kepada H. Ambo Dalle.

Atas penjualan tersebut para ahli waris lainnya keberatan atas penjualan tersebut dan mengajukan penyelesaiannya secara kekeluargaan di Kelurahan Bataraguru.

PENUTUP

Kedudukan Hak Milik atas tanah sebagai harta warisan yang telah diperjual belikan oleh Ahli Waris tanpa persetujuan Ahli Waris lainnya menurut Pasal 1230 KUHPerdara tentang syarat untuk sahny suatu perjanjian jual beli dan Pasal 1471 KUHPerdara

jual beli, yang secara implicit mempersyaratkan bahwa Penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual atau pemegang yang sah dari hak atas tanah, artinya Penjual berhak menjual tanah yang menjadi objek jual beli tersebut dan jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi Hukum artinya sejak semula Hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli dengan demikian hak atas tanah yang dibeli dari si Penjual tidak pernah beralih walaupun Pembeli telah menguasai tanah tersebut. Akibat Hukum yang timbul dengan adanya peralihan harta warisan tanpa persetujuan oleh Ahli Waris lainnya adalah Ahli Waris lainnya dapat menuntut ke Pengadilan supaya tanah itu dimasukkan dalam buodel harta warisan yang akan terbagi, dan jual beli atas tanah berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdota tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana Hak Milik atas tanah tetap berada pada Ahli Waris dan objek perkara yang dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan Hukum, sebagaimana dasar dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan Widjaja, 2005, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, (akarta : Raja Grafindo Persada
- Maman Suparman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafka, Jakarta
- R. Abdoel Djamali, 2010, *pengantar Hukum Indonesia*, Edisi revisi, ,akarta: Rajawali Pers
- Surojo Wignjodipuro, 1973, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum*, Bandung:Alumni.
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama