

# Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris Yang Lain

Oleh:

AMELLIA FITRIA HAMIDAH

Ibu. SRI BUDI PURWANINGSIH

Progam Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

JULI 2023

# Pendahuluan

Jual beli tanah adalah akad jual beli yang menetapkan hak dan kewajiban bersama antara para pihak, atau juga bisa memindahkan hak milik dengan ataupun hak milik lain berpindah penyerahan. Sekalipun salah satu ahli waris tidak setuju untuk membeli atau menjual, seluruh ahli waris berhak atas tanah dan rumah, hingga akhirnya salah satu pewaris akan menjual tanah dan rumah warisan perlu mendapat kesepakatan dari seluruh ahli waris. Fenomena-fenomena yang terkait harta warisan antara lain yaitu : A. satu pewaris lainnya akan mengelola seluruh tanah atau rumah tidak adanya turun tangan dengan pewaris lainnya sehingga merasa tak mau membaginya rata pada semua pewaris lainnya, B. Adapun ahli waris yang ingin memiliki sendiri semua harta peninggalan, C. salah satu ahli waris yang tidak mau harta waris dijual belikan. Warisan juga bisa mengakibatkan sengketa diantara para ahli waris merupakan harta kekayaan yang telah meninggalkan harta warisan ini dari seorang yang telah wafat terlebih dahulu. Yaitu seperti benda bergerak ataupun benda tetap.

Harta warisan menurut hukum adat sendiri yaitu yang membuat aturan untuk mengatur proses diteruskan dan dioperkan harta yang berwujud dan harta yang tidak berwujud benda adanya generasi manusia untuk turunannya. Hukum adat bisa juga disebut kebiasaan sebagai masyarakat yang bersifat secara terus - menerus, mempertahankan semua pendukung terbiasa yaitu cerminan kepribadian suatu bangsa.

# Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

- Apa Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris?
- Bagaimana Status Pembayaran Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris?

# Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa penelitian hukum yuridis normatif, sesuai sebutannya penelitian ini hanya pada peraturan undang-undang dan menentukan relevansi terhadap aturan hukum. Dalam penelitian ini diperoleh dengan membaca, menganalisa data yang diperoleh oleh masyarakat dan peraturan undang-undang. Adapun bahan hukum untuk penelitian ini yaitu bahan hukum primer yang berasal dari perundang-undangan yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan sekunder berupa publikasi tentang hukum yang meliputi buku-buku teks hukum, kamus-kamus hukum dan jurnal hukum.

# Hasil dan Pembahasan

## A. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Apabila terdapat perluasan jual beli tanah waris, diperlukan persetujuan untuk seluruh ahli waris agar transaksi tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam menghindari sengketa di kemudian hari. Jika tanah waris dijual tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris, transaksi tersebut batal demi hukum. Sistem serta asas hukum adat digunakan dalam jual beli tanah setelah berlakunya undang-undang. Namun, peraturan perundang-undangan yang ada telah mengubah norma-norma hukum adat yang sebelumnya dapat melakukan dihadapannya pemerintah negeri atau kepala desa dijadikan hadapan PPAT. Dalam konteks ini, akibat hukum merujuk pada konsekuensi yang timbul sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Jika terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan dari semua pewaris, merasakan hak terlanggar memiliki hak untuk ajukan gugatan perdata diberikan hak kepada ahli waris untuk diajukan gugatan guna mempertahankan hak warisnya terhadap ahli waris yang melakukan pemindahan semua atau bagian harta warisan. Dengan demikian, jika ahli waris yang merasa hak melanggar diajukan gugatan perdata dan membuktikan bahwa penjualan tanah dilakukan tanpa persetujuan dari semua ahli waris, pengadilan dapat memutuskan bahwa transaksi tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

## B. Status Pembayaran Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Status pembayaran jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris telah sah terjadi, pembayaran tersebut sudah sah ahli waris yang pihak penjual mengalihkan kekuasaan yuridis atas tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pihak pembeli membayar harga (seluruhnya) kepada penjual. Jika jual beli yaitu suatu perjanjian antara pihak yang satu diserahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain untuk bayar harga yang sudah dijanjikan terdapat pada pasal 1455 KUHP disebutkan apabila jual beli sudah menganggap sah terjadi diantara kedua belah pihak pada saat mereka tercapai kata sepakat perihal benda yang dijual belikan serta harga, tanah atau rumah yang dijual dapat masalah.

# Hasil dan Pembahasan

pembayaran jual beli tanah waris tersebut sudah terjadi atau sah dan ahli wasris lainnya pun belum dibagi atas penjualan jual beli tersebut, Menjualkan / kuasai harta warisan yang masih belum dibagikan harus dapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris ,maka seluruh ahli waris harus terima harta warisan sesuai bagiannya. Jika ahli waris tak mendapatkan bagian dari harta warisan yang belum dibagikan sudah minta agar harta warisan dibagikan sama rata kepada seluruh ahli waris,ada itikad tak baik dari salah satu ahli waris yang kuasai harta warisan yang belum terbagi, salah satu ahli waris yang menjualkan tanah tersebut tidak ingin bagikan hasil dari penjualan kepada seluruh ahli warisnya,maka dari itu seluruh ahli warisnya ingin melakukan tindakan gugatan kepada ahli waris yang menguasai harta sendiri.

# Temuan Penting Penelitian

1. Berdasarkan Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sistem serta asas hukum adat digunakan dalam jual beli tanah setelah berlakunya undang-undang ini. Namun, peraturan perundang-undangan yang ada telah mengubah norma-norma hukum adat yang sebelumnya dapat melakukan dihadapannya pemerintah negeri atau kepala desa dijadikan hadapan PPAT. Dalam hukum waris adat berdasarkan peraturan ketentuan pasal 5 UUPA untuk hukum agraria dan hukum adat mengenai tanah. Segala masalahnya hukum perihal tanah harus menyelesaikan sesuai aturan hukum adat yang dimana hukum adat semua masyarakat memiliki hukum adat secara pemikiran sendiri.
2. jual beli yaitu suatu perjanjian antara pihak yang satu diserahkan hak milik atas suatu benda dari pihak yang lain untuk bayar harga yang sudah dijanjikan terdapat pada pasal 1455 KUHP disebutkan apabila jual beli sudah menganggap sah terjadi diantara kedua belah pihak pada saat mereka tercapai kata sepakat perihal benda yang dijual belikan serta harga, tanah atau rumah yang dijual dapat masalah. hak-hak ahli waris dilanggar karena tanah milik bersama ahli waris dijual tanpa persetujuan ahli waris, ahli waris yang merasakan hak terlanggar dapat diajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam gugatan tersebut, alasan hukum yang dapat digunakan adalah bahwa pembeli menderita kerugian akibat perbuatan salah satu ahli waris. Semua ahli waris dapat menjual harta warisan dengan persetujuan dari seluruh ahli waris tetapi di mana salah satu ahli waris tidak menerima bagian dari harta warisan yang belum terbagi dan menginginkan pembagian yang adil kepada seluruh ahli waris, dapat dilakukan upaya hukum untuk mendapatkan hak warisnya dan mengajukan gugatan ke pengadilan

# Manfaat Penelitian

Peneliti berharap bahwa penelitian ini memberikan manfaat yaitu :

## a. Manfaat Teoritis

1. Peneliti ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman yang lebih mendalam mengenai tanggung gugat penjualan tanah warisan tanpa seizin ahli waris lain.
2. Hasil penulisan ini penelitian ini juga diharapkan dapat menambah wawasan dan bisa dipakai sebagai referensi bagi penulis selanjutnya.

## b. Manfaat Praktis

### 1. Bagi peniliti

Diharapkan bagi peneliti yang dapat menambah wawasan dan pemahaman mengenai pengaruh pelatihan professional

### 2. Bagi pembaca

Peneliti ini dapat bermanfaat untuk mendapatkan informasi ,bahan referensi bagi yang membutuhkan,tambah pengetahuan dan referensi peneliti yang akan datang.

# Referensi

- [1] M. Rialzi, “ANALISIS KASUS TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN YAN”.
- [2] M. F. Faizal Rachman and H. Syawali, “Gugatan Akibat Penguasaan Harta Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris Secara Melawan Hukum berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Islam,” *Bdg. Conf. Ser. Law Stud.*, vol. 2, no. 2, Aug. 2022, doi: 10.29313/bcsls.v2i2.2584.
- [3] R. Haniru and J. M. H. Thamrin, “HUKUM WARIS DI INDONESIA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM DAN HUKUM ADAT,” vol. 04, 2014.
- [4] R. H. Awang, “AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS”.
- [5] N. K. S. Adnyani, “TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT HUKUM ADAT DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA (UPA) DI KABUPATEN KARANGASEM,” no. 1.
- [6] I. M. K. D. Kusuma, P. G. Seputra, and L. P. Suryani, “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat,” *J. Interpret. Huk.*, vol. 1, no. 2, pp. 213–217, Sep. 2020, doi: 10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217.
- [7] T. A. N. Suratinoyo, “SENGKETA HARTA WARISAN YANG BELUM DIBAGI AKIBAT PERBUATAN SEORANG AHLI WARIS YANG MENJUAL HARTA WARISAN,” no. 1.
- [8] M. M. Ibrahim and M. Septarina, “AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN SALAH SATU AHLI WARIS”.
- [9] N. H. Nabilla and P. Yuniarlin, “DASAR GUGATAN SENKETA TANAH TERKAIT DENGAN UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PUTUSAN NO. 53/PDT.G/2016/PN.KLN,” *Media Law Sharia*, vol. 1, no. 1, 2019, doi: 10.18196/mls.1105.
- [10] R. A. Hp, T. Siregar, and D. A. Harahap, “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn),” *JUNCTO J. Ilm. Huk.*, vol. 3, no. 2, pp. 111–119, Dec. 2021, doi: 10.31289/juncto.v3i2.486.

