

# Liability for the sale of inherited land without the permission of other heirs [Tanggung gugat penjualan tanah warisan tanpa seizin ahli waris yang lain]

Amellia Fitria Hamidah<sup>1</sup>, Sri Budi Purwaningsih<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

<sup>2</sup>Program Studi Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Email penulis korespondensi: [sribudi@umsida.ac.id](mailto:sribudi@umsida.ac.id)

**Abstract.** *In the sale of inherited land, it must be with the approval of all heirs. Many people do not know about it, which results in the control of inherited assets. this can lead to disputes among heirs. The purpose of this study is to find out what are the legal consequences of buying and selling inherited land without the approval of other heirs and what is the status of payment for buying and selling land that has been paid for buying and selling land without the approval of other heirs. The research method used is normative juridical with a statutory or library approach. The data obtained in the library research was changed and analyzed qualitatively, then directed, discussed and given an explanation with the applicable provisions then concluded the results of this research. The results of this study state that one of the heirs who does not want to share the inheritance that has been sold on his own rights, and all the heirs intend to use the method of lawsuits to civil courts.*

**Keywords - Inherited land, Liability, Buy and sell**

**Abstrak.** Dalam penjualan tanah warisan harus dengan adanya persetujuan seluruh ahli waris, banyak sekali warga yang belum memahami mengakibatkan dalam kuasa harta warisan. hal ini bisa menimbulkan sengketa dalam sesama ahli waris. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui apa akibat hukum jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris lainnydan bagaimana status pembayaran jual beli tanah yang sudah dibayarkan atas jual beli tanah tanpa adanya kesepakatan seluruh ahli waris. Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan ataupun perpustakaan. Data yang diperoleh dalam penelitian perpustakaan diubah dan dianalisis secara kualitatif, kemudian diarahkan, dibahas dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku kemudian disimpulkan hasil penelitian ini. Hasil dari penelitian ini menyatakan bahwa ada 1 ahli waris yang tidak mau membagikan harta warisannya sudah terjual atas haknya sendiri, dan seluruh ahli waris berniat untuk menggunakan cara gugatan kepada pengadilan perdata.

**Kata Kunci - harta warisan, tanggung gugat, jual beli**

## I. 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. Oleh karena itu, permasalahan tanah dapat mengajukan penyelesaian dalam jalur gugatan. Dalam pembagian harta waris banyak sekali masalah dalam pewarisan ini menyebabkan lemahnya edukasi perihal waris.[1]

Tanggung gugat suatu rangkaian untuk menanggung kerugian yang diakibatkan karena kesalahan atau resiko. Tanggung gugat juga diartikan bahwa tidak hanya berupa ganti rugi, namun juga pemulihan kepada keadaan semula bahwa dari suatu perbuatan melanggar hukum, apabila satu pihak merugikan pihak lain dengan kesengajaan ataupun ketidaksengajaan yang menimbulkan kerugian pada salah satu pihak. Harta warisan bisa menimbulkan sengketa diantara para ahli waris. Harta kekayaan yang telah meninggalkan harta warisan ini dari seorang yang telah

wafat terlebih dahulu, yaitu seperti benda bergerak ataupun benda tetap. Fenomena terjadinya kasus mengenai tentang perebutan atau penguasaan harta waris antara ahli waris. Maka dari itu terjadilah gugatan dalam sebuah masalah tersebut. Tanggung gugat penjualan tanah warisan tanpa seizin ahli waris yang lain ini dapat juga sebagai perlawanan hukum, karna jual beli tanah tak adanya kesepakatan seluruh pewaris. Adapun juga permasalahan yang terjadi begitupun kasus yang terjadi antara salah satu pewaris menjual tanah dan rumah bersama pewaris lainnya. Ada sepasang suami istri mempunyai 10 anak ,yaitu Tuan Effendi dan Ny. Sutarti mempunyai sebidang tanah dan rumah, tanah pun sangatlah luas. Waktu itu Tuan Effendi telah meninggal dunia tinggal Ny. Sutarti dan 10 Anaknya yang Bernama Minah,Suprapti ,Wasis, Puji, Gandik,Ninik, Sri, Setyowati, Titik dan Arif . 9 anaknya sudah memiki rumah sendiri dan 1 anaknya yang belum mempunyai rumah yaitu Tuan Arif. Anak -anaknya tinggal di lain- lain daerah, waktu itu hanya Tuan Arif saja yang tidak memiliki rumah dan tinggal Bersama Ny. Sutarti , Tuan Arif pun dikasih Amanah sama orangtua nya kalau memang tanah dan rumah tersebut haknya orang banyak.dikarenakan sertifikat tanah dan rumah masih atas nama Ny. Sutarti , lalu Ny. Sutarti telah meninggal dunia, pada waktu itu pun Tuan Arif Bersama istrinya menempati rumah peninggalan orangtuanya ,kala itu Tuan Arif mempunyai hutang yang sangat banyak kepada Bank. Dari kasus tersebut diatas pihak pembeli merasa dirugikan atas kepemilikan tanah sebenarnya hak ahli waris lainnya.

Adapun prinsip -prinsip dalam hukum waris :

**1. Prinsip spiritual atau ke Tuhanan**

Prinsip ini merupakan kehidupan yang umum serta khusus dalam hukum waris, ketika ada suatu peristiwa bisa menyebabkan adanya warisan, maka paling utama yaitu tuan guru atau disebut tokoh agama.

**2. Prinsip kemanfaatan**

Prinsip ini melihat pada manfaatnya norma hukum bagi manusia, didalam ajarannya utilitarian pada asas manfaat dijadikan pilar penting dari hukum.

**3. Prinsip keseimbangan atau kesetaraan**

prinsip ini memiliki 2 makna, yaitu imbangnya dan setara pada aspek kedudukan antara para ahli waris dan imbangnya atau setara dalam konteks kontribusi dari ahli waris kepada pewaris.

Adapun penelitian terdahulu sangat penting untuk mendukung penyelesaian penelitian ini. Penelitian terdahulu dari I Made dwi okta putriyantini suatu alihan hak dalam perbuatan hukum, maka dari itu hak tersebut menjadi hak si pewaris,sebaliknya ketika peralihan yang terjadi adanya suatu perbuatan hukum contohnya jual beli. Adapun Wulansari D dalam menyelesaikan bagian warisan dapat terselesaikan caranya lakukan musyawarah baik itu keluarga maupun perangkat desa dan apabila musyawarah tak bisa selesai permasalahan dengan cara hokum peradilan, penelitian yang ketiga pentingnya sadar hukum dari semua ahli waris untuk mengatasi bagi harta warisan agar mencegah adanya sengketa selanjutnya dengan menyelesaikan sengketa harusnya secara musyawarah mufakat dengan cara mediasi.[2]

Adapun pembaruan dalam penelitian terdahulu dan penelitian ini merupakan penelitian yang mengacu pada perbuatan melawan hukumnya dan ahli waris yang menjual tanah tersebut tidak mau membagikan harta warisnya keseluruh ahli waris lain.

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. 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. hukum waris adat mempunyai asas-asas tertentu yaitu : asas ketuhanan, asas kesamaan, asas kerukunan, asas musyawarah, dan asas keadilan.[3]

Hukum adat, sistem kekerabatan berdasarkan faktor genealogis, yaitu:

1. sistem Kekerabatan Patrilineal: Sistem ini didasarkan pada pertalian turunannya dari garis keturunan ayah. Artinya, keturunan diturunkan secara resmi oleh pihak laki dan dilacak ke atas garis keturunannya.
2. Sistem Kekerabatan Matrilineal: Sistem ini didasarkan pada pewarisan keturunan melalui garis keturunan ibu. Garis keturunan ditarik dari pihak ibu dan dilacak ke atas garis keturunan tersebut.
3. Sistem kekerabatan bilateral atau parental: system ini didasarkan pada pertalian keturunan melalui ibu dan ayah yang segaris turunannya melalui ibu dan ayah segaris turunannya dari pihak ibu dan ayah ke atas.

4. Sistem kekerabatan Alternerend : system berdasarkan pada pertalian keturunan pewarisan melalui bapak dan ibu yang menarik garis turunan melalui pihak ayah dan ibu secara gantian serta dilakukan bila ayah atau ibu memiliki lebihnya diantara ke 2 tersebut.

Dari ketentuan mengetahui bahwasannya hukum mengenai tanah yang berlaku di Indonesia didasarkan hukum adat tetapi telah sempurna dan menyesuaikan dengan keadaan masyarakat hingga dapat dilakukan secara umum. Hukum adat memiliki aturan bahwa di alihan tanah harus melakukan secara terang dan tunai.

Ketentuan-ketentuan yang perlu dipenuhi untuk menjual harta warisan berupa tanah adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan Peralihan Hak: Menurut PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penjualan tanah bisa dilakukan melalui akta yang terbuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini merupakan ketentuan yang harus dipatuhi sesuai dengan undang-undang yang berlaku.
2. Keterangan Ahli Waris Untuk pemindahan hak atas tanah dari harta warisan, sebelumnya pembuatan AJB, harus ada bukti keterangan ahli waris. Surat keterangan ahli waris diperlukan agar masyarakat dapat mengetahui dengan jelas dan pasti siapapun memiliki hak atas tanah yang ditinggalkannya oleh pewaris.[4]

Dengan mematuhi ketentuan-ketentuan tersebut, penjualan tanah warisan dapat dilakukan secara sah dan transparan, sehingga semua pihak terlibat dapat memperoleh perlindungan hukum dan kepastian mengenai hak dan kepemilikan tanah. Adapun tujuan penelitian ini untuk mengetahui apa akibat hukum jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris lain dan bagaimana status pembayaran jual beli tanah yang sudah dibayarkan atas jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris lain, maka dari itu penelitian ini mengambil fokus pokok bahasan dan mengangkat judul penelitian "**tanggung gugat penjualan tanah warisan tanpa seizin ahli waris yang lain**"

## II. 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 atas akibat hukumnya jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya dan bagaimana status pembayaran jual beli tanah yang sudah dibayarkan atas jual beli tanah tanpa kesepakatan ahli waris lainnya. 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.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

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

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 dilakukan dihadapannya pemerintah negeri atau kepala desa dijadikan hadapan PPAT. Hal ini telah menimbulkan masalah ketika tanah warisan dijual tanpa persetujuan dari para ahli waris lain, sehingga tanah itu terjual oleh orang yang sebenarnya tidak berhak. Dalam konteks ini, akibat hukum merujuk pada konsekuensi yang timbul sebagai akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum ini diatur oleh hukum itu sendiri. Tindakan yang dilakukan harus sesuai dengan hukum yang berlaku.[5]

Dalam hukum adat, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli tanah secara "dibawah tangan". Dalam hal ini, kepala desa bertindak sebagai pelaksana peralihan hak atas tanah dengan melibatkan pihak yang berkaitan. Jual beli tersebut dilakukan pada hadapan saksi, tetangga, dan kerabat. Perjanjian peralihan hak atas tanah dibawah tangan ini biasanya dibuat di atas kwitansi yang diterima oleh pembeli dan menggunakan materai. Isi dari surat perjanjian tersebut mencakup ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak dan harus ditandatangani. Dalam hukum adat, jual beli tanah yaitu perbuatan hukum yang dilakukan menurut adat.

Pada hukum adat jual beli tanah di adat perbuatan hukum telah melakukan pindahan hak dengan proses bayar secara tunai, yaitu bahwa harga yang telah setuju dibayarkan penuh pada saat kejadian jual beli itu. Surat jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dapat menjadikan alat bukti sesuai dengan pasal 3 Peraturan Menteri pertanian dan Agraria nomor 2 Tahun 1962.[6]

Proses jual beli tanah waris yang dilakukan secara tunai dan dibawah tangan memenuhi beberapa asas dalam hukum adat. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

1. Asas Tunai: Menyerahkan hak dan proses bayar harga tanah melakukan secara terang-terangan dan tidak ditutupi. Hal ini berarti pembayaran dilakukan secara penuh sesuai kesepakatan harga yang tercantum dalam akta jual beli.
2. Asas Terang: Jual beli tanah terlakukan secara terbuka dan transparan, tidak ada unsur penyembunyian. Prinsip ini terpenuhi ketika jual beli tanah melakukan dihadapannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Keputusan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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. Jika tanah tersebut sudah terjual, sulit untuk mengembalikannya. Dalam hal ini, para ahli waris yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan tuntutan ganti rugi dalam bentuk lain yang setara dengan nilai tanah dan rumah yang telah terjual. Para ahli waris dapat melakukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang dinyatakan bahwasannya setiap perbuatan melanggar hukum menyebabkan kerugian bagi orang lain harus menggantikan kerugian tersebut.[7]

Perlu dicatat bahwa hukum jual beli tanah waris melibatkan perbuatan hukum yang berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban yang telah mengatur hukum atau UU. Akibat hukum merupakan konsekuensi timbul akibat dari perbuatan hukum yang melakukan oleh individu yang terlibat dalam hubungan hukum terhadap objek hukum tertentu, seperti harta warisan. Hukum mengatur berbagai akibat yang mungkin timbul dari perbuatan hukum atau kejadian tertentu, termasuk hak-hak, kewajiban, tanggung jawab, atau sanksi yang berlaku dalam sistem hukum yang berlaku., seperti harta warisan. Akibat hukum juga dapat disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang telah ditentukan dan diakui oleh hukum sebagai konsekuensi hukum yang relevan. Dalam konteks ini, hukum mengatur berbagai akibat yang mungkin timbul dari perbuatan hukum atau kejadian tertentu, yang dapat mencakup hak-hak, kewajiban, tanggung jawab, atau sanksi yang berlaku dalam sistem hukum yang berlaku. Jika penjualan tanah waris tanpa persetujuan ahli waris itu sah atau sudah terjadi tanpa adanya tanda tangan para ahli warisnya, Adapun ada salah satu ahli waris yang ingin menjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris, Namun, jika ada perbedaan dalam praktik jual beli tanah waris yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris, para ahli waris dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menyebabkan merugikan bagi orang lain diwajibkan orang yang timbulkan merugikan tersebut karena kesalahan untuk digantikan kerugian tersebut.[8]

Adapun unsur yang terdapat pada pasal 1365 KUHPperdata atau perbuatan melawan hukum :

1. adanya suatu perbuatan, salah satu ahli waris melakukan suatu perbuatan yang menguasai hak warisan secara tidak sesuai dengan hukum waris.
2. Adanya perbuatan melawan hukum , salah satu ahli waris yang kuasai harta waris hingga mengakibatkan kerugian ahli waris lainnya.
3. Adanya terjadi kesalahan secara Fundamental, yang dilakukan oleh salah satu ahli waris sehingga terbukti kesalahannya melanggar hak para ahli waris lainnya, sehingga ahli waris lainnya merasa dirugikan karena tidak mendapatkan harta warisan atau haknya.
4. Adanya kerugian, yang ditimbulkan salah satu ahli waris.

#### Perbuatan melawan hukum

Perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum dan dalam perbuatan subjek hukum mempunyai akibat hukum. Perbuatan melawan hukum sendiri mengartikan bahwa perbuatan yang melawan undang-undang , dan juga perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain. Perbuatan hukum ini diatur dalam pasal 1365 kitab undang -undang hukum perdata.

Adapun kategori perbuatan melawan hukum :

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan.
3. Perbuatan melawan hukum dikarenakan kelalaian.[9]

maka terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan dari semua pewaris, merasakan hak terlanggar memiliki hak untuk ajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Pada Pasal 834 KUH Perdata juga diberikan hak kepada ahli waris untuk diajukan gugatan guna mempertahankan hak warisnya terhadap ahli waris yang melakukan pemindahan semua atau bagian harta warisan.

Dalam proses hukum, penting untuk berkonsultasi dengan ahli hukum yang kompeten untuk mendapatkan nasihat yang tepat sesuai dengan hukum yang berlaku di yurisdiksi yang relevan.

Dalam akibat hukum penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris, transaksi jual beli ternyata batal demi hukum karena tak adanya persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal ini diberikan dasar bagi pembeli untuk memberi tuntutan ganti kerugian dan bunga yang timbul akibat transaksi tersebut. 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. Sebagai akibatnya, pembeli dapat diwajibkan mengganti kerugian yang diderita oleh ahli waris yang merasa hak melanggar, serta membayar bunga yang mungkin ditentukan oleh pengadilan.[10]

## **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. Maka ahli waris pada dasarnya dapat mencegah terjadinya penjualan apabila dari mereka terjadi kesepakatan atas harta akan terjual, karena ahli waris lain juga memiliki hak atas tanah itu. Pembayaran jual beli tanah waris tersebut sudah terjadi atau sah dan ahli waris 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.[11]

Salah satu ahli waris harus membagikan hak atau harta waris kepada seluruh ahli waris, apabila salah satu ahli waris yang menjual harta warisnya itu tidak mempunyai tanggung jawab maka seluruh ahli waris lainnya yang belum kebagian haknya bisa melakukan Tindakan gugatan kepada ahli waris yang ingin memiliki harta waris tersebut. Ada faktor-faktor penguasaan harta warisan dan belum dibagi yaitu:

1. Jika tidak terjadi bagi harta warisan, dikarenakan kurangnya pengetahuan perihal pembagian harta warisan hingga terjadi tunda dalam pembagian harta warisan dan tak sesuai takaran yang benar.
2. Ahli waris berharap harta warisan segera dibagi, karena ahli waris ingin agar hak warisnya segera terbagi agar bisa menggunakan kebutuhan masing-masing.
3. Ahli waris menjual atau mengadaikan harta waris, karena kebutuhan yang mendesak.
4. Ahli waris memiliki sifat rakus dan ingin memiliki semua harta peninggalan si pewaris, sifat ini muncul pada salah satu ahli waris yang menjual pada salah satu ahli waris yang menjual harta warisan, dimana ingin menguasai semua harta warisan yang lebih banyak dan penyebabnya ada ketegangan serta konflik seluruh ahli waris lainnya mengingint harta warisnya yang belum terbagikan.[12]

Terdapat harta warisan yang belum dibagikan dan salah satu ahli waris menjual warisan tersebut tanpa persetujuan dari semua ahli waris, hal ini dianggap sebagai penjualan tanpa sepengetahuan seluruh ahli waris. Penjualan harta warisan yang belum terbagi tanpa persetujuan semua ahli waris sama dengan menjualkan milik orang lain, yaitu menjual tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari seluruh ahli waris. Dalam kasus di mana terjadi penjualan oleh salah satu ahli waris terhadap harta warisan yang belum dibagi, jika pihak ahli waris lainnya mengajukan keberatan terhadap penjualan tersebut, mereka memiliki hak untuk mengajukan gugatan kompetensi mutlak (absolut). Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa harta warisan merupakan harta milik bersama seluruh ahli waris.[13]

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. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada ahli waris yang menguasai harta tersebut. Gugatan ini akan diajukan ke pengadilan yang memiliki kewenangan untuk mengadili perkara yang terkait dengan pembagian harta warisan. Gugatan tersebut bertujuan untuk memperoleh hak waris yang sesuai dengan jumlah yang diinginkan dan mendorong adanya pembagian yang adil. Namun, jika sudah terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dan salah satu ahli waris yang menjual tanah tersebut tidak ingin bagikan hasil penjualan kepada seluruh ahli waris, hal ini dapat menimbulkan konflik dan ketidakadilan. Dalam situasi seperti ini, seluruh ahli waris dapat melakukan tindakan gugatan terhadap ahli waris yang menguasai harta tersebut.

Ahli waris yang menjual tanah tersebut tidak ada itikad baik. Maka seluruh ahli waris tidak tinggal diam melihat saudara yang mengambil hak-hak nya,dalam bagaimana status pembayaran jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain ini pembayaran telah sah atau sudah terlajur ,bahkan salah satu ahli waris yang menjual tanah tersebut tidak ingin bagikan hasil dari penjualan tanah tersebut kepada seluruh ahli warisnya,maka dari itu seluruh ahli warisnya ingin melakukan Tindakan gugatan kepada ahli waris yang menguasai harta sendiri. [15]

Bahwa berdasarkan pembahasan seluruh ahli waris pun setuju akan terjadinya Tindakan gugatan untuk salah satu ahli waris yang kuasai tanah warisan tersebut dan salah satu ahli waris pun tak mau membagikan hasil jual beli tanah

Jika perjanjian penjualan tanah sudah terjadi ,maka hasil penjualan tersebut tidak dibagikan kepada seluruh ahli waris lainnya.maka ahli waris harus membagikan harta penjualan tanah tersebut.

Jika ahli waris yang menjual harta warisan tersebut sudah menerima uang pembayaran jual beli harta warisan dan tidak mau membagikan uang yang sudah dipakai maka ahli waris bisa menggugat perdata.

Jika terjadi penjualan tanah warisan tanpa persetujuan dari semua pewaris, merasakan hak terlanggar memiliki hak untuk ajukan gugatan perdata untuk ahli waris yang menjual terebut.

Jika warisan tersebut tidak dibagi kepada seluruh ahli waris maka salah satu ahli waris harus bertanggung jawab dan ganti rugi atas diperbuat.

Jika ahli waris tak mendapatkan bagian dari harta warisan yang belum dibagikan sudah minta agar harta warisan dibagikan sama rata kepada seluruh ahli waris,

## VII. SIMPULAN

Pembahasan diatas peneliti dapat menyimpulkan bahwa penjualan tanah warisan tanpa seizin ahli waris yang lain atau seluruh ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum pada pasal 1365 KUH Perdata , sedangkan status pembayaran jual beli tanah tanpa seizin ahli waris tersebut tetap sah, namun pembayaran itu merupakan harta warisan Bersama. Sehingga harus dibagi kepada ahli waris lainnya, jika terdapat ahli waris yang tidak mau membagikan haknya kepada seluruh ahli waris lainnya, maka ahli waris lainnya dapat mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur Alhamdulillah Selanjutnya yaitu perkenankanlah kami mengucapkan banyak terimakasih kepada seluruh pihak narasumber yang salah satunya ahli waris yaitu ibu supraptini atas bantuan untuk menyelesaikan penelitian ini dan orangtua yang selalu support saya dalam mengerjakan artikel ini

## REFERENSI

- [1] Aulliandika, J., & Djajaputra, G. Tanggung jawab ppat dalam hal pembuatan akta jual-Beli tanpa sepengetahuan ahli waris. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 2019. <https://doi.org/10.24912/adigama.v2i2.6700>
- [2] Fikri, M. Z. Studi komparatif tentang aspek ontologi pembagian waris menurut hukum Islam Dan hukum adat jawa. *UNIFIKASI : Jurnal Ilmu Hukum*, 3(2), 2018. <https://doi.org/10.25134/unifikasi.v3i2.755>

- [3] 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.
- [4] Karmila Amalia Pesa And Endang Pandamdari, "TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI ATAS SEBIDANG TANAH YANG BELUM DIBAGI WARIS," *Reformasi Huk. Trisakti*, Vol. 4, No. 4, Pp. 757–768, Jul. 2022, Doi: 10.25105/Refor.V4i4.14101.
- [5] M. F. Faizal Rachman and H. Syawali, "Gugatan Akibat Penguasaan Harta Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris Secara Melawan Hukum berdasarkan KUHPerdara dan Hukum Islam," *Bdg. Conf. Ser. Law Stud.*, vol. 2, no. 2, Aug. 2022, doi: 10.29313/bcsls.v2i2.2584.
- [6] M. Icksan, "Pengaturan Pembagian Harta Warisan Terhadap Objek Waris Yang Belum Dibagi Menurut Hukum Adat," *HUKMY J. Huk.*, Vol. 2, No. 1, Pp. 1–13, Apr. 2022, Doi: 10.35316/Hukmy.2022.V2i1.1-13.
- [7] N. H. Nabilla And P. Yuniarlin, "Dasar Gugatan Sengketa 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.
- [8] Ni Made Trisna Dewi, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris Di Dusun Pringalot Kecamatan Rendang Kabupaten Karangasem," *Kerta Dyatmika*, Vol. 19, No. 2, Pp. 87–97, Sep. 2022, Doi: 10.46650/Kd.19.2.1316.87-97.
- [9] PagarAlam, A. A. Analisis gugatan wanprestasi dalam jual Beli tanah. *DE'RECHTSSTAAT*, 6(2), 2020. <https://doi.org/10.30997/jhd.v6i2.2576>
- [10] Purwanton, F. A., & Khisni, A. Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris. *Jurnal Akta*, 5(1), 2018.. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2536>
- [11] 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, Dec. 2021, Doi: 10.31289/Juncto.V3i2.486.
- [12] R. Haniru and J. M. H. Thamrin, "Hukum Waris Di Indonesia Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Adat," vol. 04, 2014.
- [13] Slamet, H. K. Tinjauan Yuridis Harta Warisan Yang Dialihkan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain (Studi pada Pengadilan agama Kelas II Baubau). *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio*, 2021. <https://doi.org/10.55340/jkw.v2i1.452>
- [14] Sofiana, A., & Khisni, A. Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya. *Jurnal Akta*, 4(1), 2017. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1595>
- [15] Zainuri, Z. Praktek jual Beli tanah menurut uu No. 5 tahun 1960 undangn-undang pokok agraria (Uupa). (Study Di Desa podorejo kec. Sumbergempol kab. Tulungagung). *Jurnal Jendela Hukum*, 7(1), 2021. <https://doi.org/10.24929/fh.v7i1.1568>

**Conflict of Interest Statement:**

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.