

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH TANPA PERSETUJUAN PARA PEWARIS ¹

Oleh :

Theovilia Merchsya Sarapi ²

Grace H. Tampongangoy ³

Dicky J. Paseki ⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam jual beli tanah; dan untuk mengetahui tentang akibat hukum terhadap para pihak yang menjual tanah warisan tanpa persetujuan para pewaris. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan kesimpulan yaitu: 1. Bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak dilibatkan dalam jual beli tanah warisan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan melawan hukum dan ahli waris memiliki hak-hak yang diatur dalam Undang-undang yakni hak untuk menuntut pemecahan harta peninggalan diatur dalam Pasal 1066 KUH Perdata, hak *saisine* diatur dalam Pasal 833 KUH Perdata, yaitu pemindahan hak dan kewajiban dari seorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya dan hak *hereditatis petition* yaitu hak untuk mengajukan gugatan guna mempertahankan hak warisnya dan harus membuktikan bahwa dirinya adalah ahli waris yang sah yang juga diatur dalam Pasal 834 KUH Perdata. 2. Akibat hukum yang timbul terhadap jual beli tanah warisan yang dilakukan oleh beberapa ahli waris yang tidak disepakati oleh ahli waris lainnya maka perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci : *jual beli tanah, persetujuan, ahli waris*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Persoalan sengketa warisan seringkali terjadi di masyarakat, bahkan tak jarang menyisakan konflik dan memutuskan kekerabatan-kekerabatan yang awalnya penuh dengan kekeluargaan berubah menjadi konflik akibat penyelesaian warisan yang dianggap kurang memberikan rasa

adil kepada pihak-pihak terkait.⁵ Berbicara mengenai keluarga, hukum keluarga tidak pernah terlepas dari persoalan hukum perkawinan, sebab keluarga terbentuk melalui adanya hukum perkawinan.⁶ Pengertian perkawinan menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, “Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dan seorang wanita sebagai suami istri dengan tujuan membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁷

Hubungan hukum antara suami dengan isteri terbentuk setelah terjadinya perkawinan, termasuk pula hubungan yang terkait dengan harta dalam perkawinan.⁸ Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau disebut juga *Burgerlijk Wetboek* pada Pasal 119, disebutkan bahwa “Sejak saat dilangsungkan perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami istri sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan.”⁹

Seorang anak memiliki peranan yang sangat penting dalam sebuah kehidupan rumah tangga, karena tujuan melangsungkan perkawinan selain untuk membangun sejahtera juga untuk mempersatukan keluarga dan meneruskan keturunan, sehingga tidak heran jika banyak pasangan suami isteri yang baru melangsungkan perkawinan begitu mendambakan kehadiran seorang anak yang akan menjadi cikal bakal penerus keturunan bagi orang tuanya. Kelahiran anak merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan banyak akibat hukum. Karena dari peristiwa kelahiran akan menimbulkan hubungan waris, hubungan keluarga, hubungan perwalian, dan hubungan-hubungan lainnya yang berkaitan dengan lahirnya subyek hukum baru ke dunia dengan segala status dan kedudukannya dimata hukum. Dalam hukum waris, kelahiran anak merupakan peristiwa hadirnya ahli waris yang akan menduduki peringkat tertinggi dalam pewarisan.¹⁰ Effendi Perangin menyebutkan

⁵ Ela Karmila, Tesis: “Perbandingan Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Berdasarkan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Indonesia”, (Kalimantan: Universitas Islam Kalimantan MAB, 2020), Hlm.1

⁶ Tengku Erwinsyahbana. Volume 3 No. 1. Jurnal Ilmu Hukum “Sistem Hukum Perkawinan Negara Hukum Berdasarkan Pancasila”, Hlm. 7

⁷ Undang-Undang Nomor 16 tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974, Hlm.1

⁸ *Op-Cit*, Hlm. 7

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Hlm.31

¹⁰ D.Y. Witanto, S.H, *Hukum Keluarga Hak dan Kedudukan Anak Luar Kawin Pasca Keluarnya Putusan MK Tentang*

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101273

³ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Dosen Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

didalam bukunya yang berjudul Hukum Waris bahwa yang dimaksud dengan hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.¹¹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 830 disebutkan bahwa “Pewarisan hanya terjadi karena apabila ada kematian”. Apabila belum ada kematian maka belum terjadi warisan. Wiryono Prodjodikoro menyatakan: “Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”, disini dapat diartikan bahwa pewarisan akan berlangsung apabila pewaris sudah meninggal dunia dan pewaris meninggalkan harta warisan. Harta warisan adalah kekayaan berupa keseluruhan aktiva dan pasiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada para ahli waris. Keseluruhan kekayaan yang berupa aktiva dan pasiva yang menjadi milik bersama ahli waris disebut boedel.¹² Hukum waris di Indonesia masih bersifat pluralisme, artinya adalah bahwa hukum waris yang ada di Indonesia beranekaragam, ada hukum waris adat, ada hukum waris islam, dan hukum waris perdata barat. Hukum waris adat diperuntukkan bagi masyarakat adat, hukum waris islam diperuntukkan bagi masyarakat muslim, dan hukum waris perdata barat diperuntukkan bagi masyarakat yang non muslim atau orang yang tunduk pada ketentuan hukum waris perdata barat.¹³

Berdasarkan Pasal 35 sampai dengan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perkawinan disebutkan bahwa “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.¹⁴ Harta

perkawinan merupakan masalah yang sangat besar pengaruhnya dalam kehidupan suami isteri, utamanya apabila mereka bercerai, sehingga Hukum harta perkawinan itu sudah memainkan peranan yang penting dalam kehidupan keluarga bahkan sewaktu perkawinan masih berjalan mulus.¹⁵ Harta benda dalam perkawinan seperti halnya sifat benda, ada benda bergerak dan benda tidak bergerak. Menurut *Black's Law Dictionary* benda tidak bergerak adalah “*Property*” yang dapat dipindahkan; sehingga obyek melekat erat pada tanah yang dianggap sebagai bagian dari tanah.¹⁶

Berbicara mengenai tanah maka dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Sedangkan yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.¹⁷

Sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah dapat timbul dikarenakan salah satu ahli waris menguasai tanah waris seluruhnya sehingga ada ahli waris lain yang dirugikan. Selain itu jual beli yang dilakukannya tersebut tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak penggugat atas tanah.¹⁸ Pasal 830 ayat (1) menyebutkan bahwa : Pewarisan terjadi hanya karena kematian, selanjutnya dalam Pasal 832 ayat (1) dan Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa : Menurut Undang-Undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang diluar

Uji Materiil UU Perkawinan, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2012), Hlm. 1-3.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), Hlm. 3.

¹² Surini A. Sjarif, S.H., M.H., Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., *Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan Menurut Undang-Undang*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), Hlm. 11

¹³ Indah Sari, “Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato dan Testamentair Menurut Hukum Perdata Barat (BW)” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* Volume 2 Nomor 1, 2014, Hlm. 1.

¹⁴ Dimas Singgih Dwi Aprillia, “Pembagian Harta Bersama Yang Hartanya Berupa Benda Tidak Bergerak Yang Masing-Masing Pihak Mempertahankan Hak Bagainya

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan” *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya*, 2015, Hlm.11

¹⁵ *Jurnal Penelitian Hukum DE JURE*, ISSN 1410. 5632 Vol.17 No. 4, Desember 2017, Hlm. 445

¹⁶ *Ibid*, Hlm. 10.

¹⁷ Abintoro Prakoso, *Sejarah Hukum Agraria*, (Surabaya: PT. Cita Intrans Selaras (Citila), 2019, Hlm. 9-11.

¹⁸ Ni Made Eka Yanti Purnawan “*Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya*”, *Jurnal Hukum Kenotariatan* Volume 5 Nomor 2, Agustus 2020, Hlm. 310.

perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama.¹⁹ Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.²⁰ Oleh karena itu, seharusnya dalam jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Akan tetapi pada kenyataannya masih terdapat beberapa kasus dalam Hukum Perdata khususnya dalam Hukum Waris, yaitu dalam penjualan tanah warisan dimana penjualan tanah warisan tersebut tidak sepenuhnya melibatkan para ahli waris, dengan kata lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris lainnya yang menyebabkan rasa tidak adil bagi ahli waris tersebut.

Penulis akan membahas permasalahan dalam kasus ini yaitu bermula dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H. S adalah sepasang suami istri dan semasa hidup mereka memiliki 9 (sembilan) orang anak dan juga memiliki 20 (dua puluh) orang cucu. Dan selain meninggalkan para ahli waris Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di desa Tateli dengan luas 150.000 m² (seratus lima puluh ribu meter persegi). Tanah objek sengketa sebagai tanah warisan tersebut belum pernah dilakukan pembagian warisan oleh para ahli waris dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S.

Semua jual beli tanah objek sengketa sebagai tanah warisan tersebut telah dijual oleh salah seorang pihak diluar ahli waris dan beberapa anak dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S juga ikut serta dalam jual beli tersebut dan tanpa sepengetahuan dan izin dari Almarhum Bapak Y.W yang merupakan anak bungsu dari si pewaris dan juga tanah warisan tersebut dijual tanpa sepengetahuan dan izin dari Penggugat sebagai anak pertama dari enam bersaudara. Kedudukan Penggugat disini adalah anak dari Almarhum Bapak Y.W, yang artinya Penggugat juga termasuk cucu dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S yang berhak menuntut haknya dan saudara-saudara atas tanah warisan tersebut yang dijual belikan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari mereka. Selanjutnya bahwa oleh karena tanah objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris oleh para ahli waris dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S ini telah habis dijual oleh

para ahli waris lainnya sebagaimana sudah disebutkan diatas dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris yang lain yaitu Almarhum Bapak Y.W dan juga tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai salah satu anak dari Almarhum Bapak Y.W. Dengan demikian maka penjualan objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris tersebut sangat merugikan bagi anak-anak dari Almarhum Bapak Y.W yang juga berhak sebagai ahli waris.

Oleh karena penjualan tanah objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris tersebut sangat merugikan bagi Penggugat dan saudara-saudari Penggugat yang juga adalah anak-anak dari Almarhum Bapak Y.W dan juga oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti yang kuat dan meyakinkan, maka Terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Manado Putusan Nomor : 104/Pdt/-G/2010/PN.Mdo tanggal 23 Februari 2011 menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang dilakukan oleh para Tergugat, yaitu sebanyak 35 (tiga puluh lima) Akta Jual Beli, dan 36 (tiga puluh enam) Sertifikat Hak Milik adalah tidak sah, tidak mengikat dan menjadi batal demi Hukum. Serta menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan dan kedudukan para Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak, dan melawan hukum.

Terkait pada contoh kasus yang telah dibahas diatas, maka terdapat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh beberapa ahli waris terhadap ahli waris lainnya yaitu tidak mengikut sertakan atau tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya dalam jual beli tanah warisan tersebut.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak yang menjual tanah warisan tanpa persetujuan para pewaris?

C. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif.

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perlindungan hukum mempunyai makna sebagai perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum ditujukan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan cara

¹⁹ KUH Perdata, Hlm. 234

²⁰ *Ibid*, Hlm. 234

menjadikan kepentingan yang perlu dilindungi tersebut ke dalam sebuah hak hukum.²¹ Bantuan hukum yang merupakan bagian dari upaya perlindungan hukum dari pemerintah kepada seluruh warga negara Indonesia diselenggarakan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dan dilaksanakan oleh pemberi bantuan hukum untuk membantu penyelesaian masalah hukum yang dihadapi penerima bantuan hukum²²

Penelitian ini menunjukkan bahwa masih terdapat peralihan hak atas tanah warisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris dalam proses peralihan yang dilakukan, yang mana dalam Pasal 832 dan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya mendapatkan hak milik atas semua barang dari orang yang meninggal, sehingga ahli waris yang mempunyai hak yang ada pada warisan namun tidak diikutsertakan dalam peralihan oleh salah satu ahli waris harus mendapatkan perlindungan hukum secara preventif terhadap objek warisan yang dialihkan tanpa sepengetahuannya dan mengakibatkan peralihan harta warisan tersebut dinyatakan batal demi hukum karena peralihan terhadap harta warisan dilakukan secara sepihak saja.

Dalam Putusan Nomor 104/Pdt.G/2010/PN. Mdo. Terdapat ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena hak milik yang didapatkan atas harta warisan yang ditinggalkan oleh Pewaris telah dialihkan tanpa sepengetahuan oleh ahli waris lainnya harta warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan terhadap harta warisan tersebut. Dalam Putusan tersebut Almarhum Charles dan Almarhumah Hendriyete sebagai suami isteri semasa hidupnya mempunyai 9 (sembilan) orang anak. Almarhum Charles dan Almarhumah Hendriyete semasa hidupnya selain meninggalkan para ahli waris tersebut diatas juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah milik yang terletak di desa Tateli jaga V sekarang desa Tateli I, jaga II, Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa ditempat yang bernama Ranorepet dengan luas 150.000 m2 (seratus lima puluh ribu meter persegi) selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa.

Tanah objek sengketa sebagai harta warisan dari Almarhum Charles dan Almarhumah

Hendriyete belum pernah dilakukan pembagian warisan oleh para ahli waris dari Almarhum Charles dan Almarhumah Hendriyete. Walaupun tanah objek sengketa tersebut belum dibagi waris oleh para ahli waris Almarhum Charles dan Almarhumah Hendriyete tersebut diatas. Adapun dasar hukum waris adalah sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu: Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”.²³ Pengertian yang dapat dipahami dari kalimat singkat tersebut adalah, bahwa jika seseorang meninggal dunia, maka seluruh hak dan kewajibannya beralih atau berpindah kepada ahli warisnya. Sehingga dalam hal ini pewarisan akan terjadi, bila terpenuhinya tiga (3) persyaratan, yaitu:²⁴

1. Ada seseorang yang meninggal dunia;
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
3. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggal pewaris.

Ketentuan Pasal 584 KUH Perdata mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang secara limitatif ditentukan untuk memperoleh hak milik, dan karena benda (hak) milik merupakan salah satu unsur pokok dari pada benda yang merupakan benda yang paling pokok diantara benda-benda lain, maka hukum waris diatur dalam Buku II bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain.²⁵

Pasal 528 Kitab Undang-Undang Perdata menyebutkan: “Atas sesuatu kebendaan (*zaak*), seseorang dapat mempunyai, baik hak untuk menguasai, baik sebagai hak milik, baik sebagai hak waris, baik sebagai hak pakai hasil, baik sebagai hak pengabdian tanah, baik sebagai hak gadai atau hipotik”²⁶. Pasal 832 *juncto* Pasal 833 KUH Perdata menyatakan bahwa yang memiliki Hak Milik atas Tanah tersebut adalah para ahli waris pasal 832 ayat (1) KUH perdata: Menurut Undang-Undang yang berhak menjadi Ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, Menurut Peraturan berikut ini. Pasal 833 KUH Perdata para ahli waris dengan sendirinya karena Hukum Mendapat Hak Milik atas semua barang. Semua hak dan semua piutang orang meninggal.²⁷

²¹ Heru Suyanto, Andriyanto Nugroho, “*Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pekerja Outsourcing Berdasarkan Asas Keadilan*” Jurnal Yuridis, ejournal.unpvj.ac.id, 2017, Hlm. 5.

²² Undang Undang Nomor 16 Tahun 2011, Hlm. 3-4

²³ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hlm. 233

²⁴ Jurnal Imanot Fakultas Hukum Universitas Pancasila : Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan (Vol 1, No. 1, Desember 2021), Hlm. 281

²⁵ *Ibid*, Hlm. 281.

²⁶ Kitab Undang-Undang Perdata, Hlm. 172

²⁷ *Ibid*, Hlm. 234

Berdasarkan Pasal tersebut anak dari pewaris berhak atas tanah warisan tersebut yang sudah dibuktikan dengan adanya Surat Ahli Waris atau penetapan waris dari pengadilan Negeri.²⁸ Pewarisan *testament* atau *testamentair* dalam hukum kewarisan merupakan pewarisan yang dilakukan berdasarkan testamen atau biasa juga disebut dengan surat wasiat. Surat wasiat atau testamen ini biasanya berisi pernyataan mengenai hal-hal yang diinginkan oleh pewaris terkait dengan warisan yang ditinggalkannya. Biasanya juga testamen ini dibuat dihadapan notaris sehingga telah berisi keterangan yang jelas mengenai persentase atau jenis warisan yang ditinggalkan kepada ahli waris yang dikehendakinya.²⁹

Hukum waris menurut BW mempunyai sifat individual dan bilateral, dasar pokok hukumnya adalah pandangan individualistis. Dalam Pasal 834 dan 835 mengatur tentang hak, mengatur bagian dari warisan, yang disebut juga dengan nama *hereditatis petition*, yang diberikan oleh Undang-Undang kepada para ahli waris terhadap mereka, baik yang atas dasar suatu titel atau tidak menguasai seluruh bagian dari harta peninggalan, seperti juga terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.³⁰ Selain dalam pasal 832 dan pasal 833 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, peralihan hak dalam pewarisan juga terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 104/Pdt/-G/2010/PN.Mdo dimana dalam putusan tersebut terdapat Perbuatan Melawan hukum dari salah satu ahli waris yang melakukan peralihan hak dengan cara jual beli tanah waris tanpa mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris yang mempunyai Hak dari warisan tersebut.

Hukum waris mengatur tentang harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang serta akibatnya bagi ahli waris mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan harta kekayaan (*vermogen*). Harta warisan baru terbuka apabila si pewaris sudah meninggal dunia dan ahli waris masih hidup. Dalam hubungan ini ada ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 2 *juncto*. 836 BW yang mana pembentuk Undang-Undang menciptakan *fictie* hukum, yakni anak dalam kandungan wanita dianggap telah ada bila

kepentingan si anak menghendaki, namun apabila mati saat melahirkan maka dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, apabila anak yang baru dilahirkan, padahal pewaris meninggal sebelum anak tersebut dilahirkan, maka ia tetap berhak mendapat warisan.³¹ Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan. Dengan kata lain, hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang saja.³² Apabila orang yang meninggal dunia tidak membuat testamen, maka dalam KUH Perdata ditetapkan pembagian warisan sebagai berikut:

Hakikatnya pada Pasal 852 KUH Perdata disebutkan bahwa yang pertama berhak mendapat warisan yaitu suami atau isteri dan anak-anak, masing-masing berhak mendapat bagian yang sama jumlahnya.

- a. Apabila tidak ada orang sebagaimana tersebut diatas, maka yang kemudian berhak mendapat warisan adalah orang tua dan saudara dari orang tua yang meninggal dunia, dengan ketentuan bahwa orang tua masing-masing sekurang-kurangnya mendapat seperempat dari warisan (Pasal 854 KUH Perdata);
- b. Apabila tidak ada orang sebagaimana tersebut di atas, maka warisan dibagi dua, separuh lagi untuk keluarga pihak ibu dan separuh lagi untuk pihak keluarga ayah dari yang meninggal dunia, keluarga yang paling dekat berhak mendapat warisan. Jika anak-anak atau saudara-saudara dari pewaris meninggal dunia sebelum pewaris, maka tempat mereka diganti oleh keturunan yang sah (Pasal 853 KUH Perdata).³³

Mengenai perlindungan terhadap ahli waris dalam keadaan tak hadir tersebut setelah adanya putusan pengadilan bahwa yang bersangkutan meninggal dunia, maka sejak itu pula kedudukannya sebagai ahli waris digantikan oleh ahli waris lainnya yang dalam hal ini disebut dengan ahli waris pengganti. Ahli waris pengganti tersebut adalah anak beserta istri dari ahli waris yang dinyatakan dalam keadaan tak hadir tersebut, apabila mempunyai istri maupun anak, maka saudaranya lah sebagai ahli waris penggantinya. Menurut Pasal 841 KUH Perdata kedudukan sebagai ahli waris pengganti, bahwa pergantian tersebut memberi hak kepada seorang yang mengganti untuk bertindak sebagai pengganti, dalam derajat dan segala hak orang-orang yang

²⁸ Jurnal Imanot Fakultas Hukum Universitas Pancasila, 2021), Op.Cit. Hlm. 282.

²⁹ Sirman Dahwal, *Hukum Kewarisan Indonesia yang dicitakan*, (Bandung: PT Lintas Cetak Djaja, 2020), Hlm. 118.

³⁰ Dr. Ellyne Dwi Poespasari, 2020 Op.Cit. Hlm. 10.

³¹ *Ibid.* Hlm. 11.

³² Sirman Dahwal, 2020, Op.Cit. Hlm. 118.

³³ *Ibid.* Hlm. 120.

diganti. Lahirnya suatu akibat hukum berupa ahli waris pengganti tersebut terjadi secara terus-menerus baik dalam hal bilamana beberapa anak si yang meninggal mewaris bersama-sama dengan keturunannya, yang dalam hal ini sebagai ahli waris yang dalam keadaan tak hadir digantikan oleh ahli waris lainnya menurut garis lurus kebawah tersebut.³⁴ Orang yang tidak hadir (*afwesig*) sebagai subjek hukum tidak kehilangan haknya dalam pembagian harta warisan. Dari hasil penelitian salah satu jurnal yakni Jurnal Transparansi Hukum yang ditulis oleh Endang Heriyani dan Prihati Yuniarlin, menunjukkan bahwa adanya konsep perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tidak hadir (*afwezisig*) yang diatur dalam Pasal 490-492 KUH Perdata, yaitu hak-haknya atas harta warisan hanya akan hilang karena aluwarsa.³⁵ Dalam pasal 490 menjelaskan bahwa “*Bila pada orang tak hadir, keadaan hidup atau matinya tidak pasti, jatuh suatu warisan atau hibah wasiat yang sedianya menjadi hak orang-orang lain andaikata orang yang tak hadir itu hidup, atau yang sedianya harus dibagi dengan orang-orang lain, maka warisan atau hibah wasiat itu, seakan-akan orang itu telah meninggal, tanpa kewajiban untuk membuktikan kematian orang itu, namun untuk itu mereka harus mendapat izin terlebih dahulu dari Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak rumah kematian orang itu, dan Pengadilan itu harus memerintahkan pemanggilan-pemanggilan umum dan mengeluarkan peraturan pengamanan yang perlu*”. Kemudian itu Pasal 491 : “*Ketentuan-ketentuan dari Pasal yang lalu tidak mengesampingkan hak untuk menuntut warisan-warisan dan hak-hak lain yang ternyata kemudian telah jatuh pada orang yang dalam keadaan tak hadir itu atau pada orang yang telah mendapat hak-hak itu dari padanya. Hak-hak itu hanya hapus oleh lampaunya waktu yang diisyaratkan untuk lewat waktu*”. Lalu, Pasal 492 : “*Bila kemudian orang yang dalam keadaan tak hadir itu pulang kembali atau haknya dituntut atas namanya, pengembalian penghasilan dan pendapatan boleh dituntut, terhitung dari hari ketika hak itu jatuh pada orang yang tak hadir itu, atas dasar menurut ketentuan Pasal 428*.”³⁶ Dari

ketentuan Pasal yang telah diuraikan diatas, dapat diketahui bahwa konsep perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tidak hadir yaitu:³⁷

1. Jika seorang *afwezisig* yang disanksikan masih hidup atau tidaknya, jatuh sebuah warisan atau suatu hibah wasiat, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Pengadilan Negeri. Pengadilan sebelum memberikan izin, memerintahkan pemanggilan umum dan tindakan pengamanan secukupnya, guna keperluan mereka yang berkepentingan;
2. Hak orang yang *afwezisig* dan para penggantinya tidak dapat dikesampingkan. Haknya hanya akan hilang karena aluwarsa;
3. Jika kemudian si *afwezisig* pulang kembali, atau atas nama dirinya haknya dituntut, maka si *afwezisig* dapat menuntut pengembalian hasil-hasil dan pendapatan-pendapatan, terhitung mulai hari ketika hak itu tiba padanya atas dasar ketentuan Pasal 482. Adapun menurut ketentuan Pasal 482 KUHPerdata apabila *afwezisig* pulang kembali dalam waktu 15 tahun sejak keputusan pengadilan tersebut, ahli waris harus mengembalikan $\frac{1}{2}$ bagian dari hasil/pendapatan yang telah diterima. Apabila orang tersebut pulang kembali setelah lewat 15 tahun tetapi kurang dari 30 tahun maka yang dikembalikan $\frac{1}{4}$ bagiannya, dengan mengingat banyak sedikitnya harta peninggalan yang ditinggalkan, Pengadilan Negeri dapat menentukan lain.

Berdasarkan aturan Hukum Perdata seorang yang dengan sengaja mempergunakan hak waris milik orang lain dapat dituntut dan diadili oleh hukum melalui pengadilan hukum perdata.³⁸ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (5) menyebutkan bahwa :³⁹

1. Kasus Pertanahan yang selanjutnya disebut Kasus adalah sengketa, konflik, atau perkara, tanah yang disampaikan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya untuk mendapatkan penanganan dan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

³⁴ Syauchani, Isnani Hifzhi, “*Perlindungan Hukum Hak Waris Yang Dalam Keadaan Tak Hadir dan Pulang Kembali*”, Jurnal Hukum Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2017, Hlm. 1.

³⁵ Endang Heriyani dan Prihati Yuniarlin, “*Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Tidak Hadir (Afwesig) Dalam Pembagian Harta Warisan di DIY*”, Jurnal Transparansi Hukum, 2019, Hlm. 17.

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hlm. 161

³⁷ *Ibid*, Hlm. 26

³⁸ Ni Luh Gede Suwarni, I Nyoman Putu Budiarta, Desak Gede Dwi Arini, “*Pembagian Harta Warisan Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 1, No. 2, 2020, Hlm. 149.

³⁹ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 1 ayat (1) sampai ayat (5), Hlm. 4

2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disebut Sengketa adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas;
3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disebut Konflik adalah perselisihan tanah antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas;
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disebut Perkara adalah perselisihan tanah yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan;
5. Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu.

Dalam Kasus yang dilakukan pada penelitian ini adalah menyatakan bahwa kesemua jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah menurut Hukum. Dan juga menyatakan menurut Hukum bahwa Akta Jual Beli masing-masing :⁴⁰

1. No. 530/12/IX/1989 tanggal 14 November 1989;
2. No. 05/Pineleng/1991 tanggal 19 Juni 1991;
3. No. 15/Pineleng/1991 tanggal 29 Juni 1991;
4. No. 06/Pineleng/1991 tanggal 19 Juni 1991;
5. No. 07/Pineleng/1991 tanggal 19 Juni 1991;
6. No. 04/Pineleng/1991 tanggal 19 Juni 1991;
7. No. 40/Pineleng/1993 tanggal 17 Maret 1993;
8. No. 21/Pineleng/1993 tanggal 17 Maret 1993;
9. No. 62/Pineleng/1993 tanggal 13 April 1993;
10. No. 109/Pineleng/1993 tanggal 26 Juni 1993;
11. No. 88-JB/Pineleng/VI/1999 tanggal 29 Juni 1999;
12. No. 108-JB/Pineleng/IX/1998 tanggal 22 September 1998;
13. No. 49/Pineleng/1993 tanggal 30 Maret 1993;
14. No. 51/Pineleng/1993 tanggal 31 Maret 1993;
15. No. 128/Pineleng/1994 tanggal 2 Juni 1994;
16. No. 687/437/JB/Pineleng/1995 tanggal 1 September 1995;
17. No. 24-JB/Pineleng/VI/1996 tanggal 20 Juni 1996;
18. No. 324/2009 tanggal 2 Desember 2009;
19. No. 168/Pineleng/1994 tanggal 23 Agustus 1994;
20. No. 18-JB/Pineleng/IV/2002 tanggal 11 Februari 2002;
21. No. 224/Kp-VII/2005 tanggal 28 Juli 2005
22. No. 77/Kp-XII/2003 tanggal 16 Desember 2003;
23. No. 337/2009 tanggal 15 Desember 2009;
24. No. 572/2008 tanggal 25 Agustus 2008;
25. No. 116/Kp-V/2004 tanggal 17 Mei 2004;
26. No. 529/12/IX/1989 tanggal 4 September 1989;
27. No. 21/Kp-I/2004 tanggal 23 Juli 2005;
28. No. 332/Pineleng/2005 tanggal 21 Juli 2005;
29. No. 08/Pineleng/1991 tanggal 19 Juni 1991;
30. 322/Pineleng/2005 tanggal 21 Juli 2005;
31. No. 350/Kp-XI/2005 tanggal 18 November 2005;
32. No. 07/Kp-IX/2003 tanggal 29 September 2003;
33. No. 21/Kp-I/2004 tanggal 23 Januari 2004;
34. No. 05/Kp-IX/2003 tanggal 29 September 2003;
35. No. 18/Kp-II/2006 tanggal 6 Februari 2006.

Berdasarkan hasil analisa penulis melalui putusan bahwa terhadap semua Akta Jual Beli tersebut diatas adalah tidak sah, tidak mengikat dan menjadi batal demi Hukum. Oleh karena itu, dalam isi putusan Majelis Hakim Menghukum kepada para Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak dari para Tergugat untuk keluar dari tanah objek sengketa dan membongkar bangunan-bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa tersebut dan mengosongkan beserta barang-barangnya, untuk dikembalikan tanah objek sengketa tersebut kedalam budel yang belum dibagi waris, lalu segera menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat untuk Penggugat membagi waris kepada para ahli waris dari Almarhum Charles dan Almarhumah Hendriyete. Lalu, menghukum kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh pada Putusan dalam perkara ini. Para Tergugat juga di hukum untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp. 3.426.000 (tiga juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah). Selain itu, Sertifikat Hak Milik juga adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum, masing-masing adalah sebagai berikut :⁴¹

1. SHM No. 51 Sisa/Desa Tateli atas nama Jefry Williams Retor Wakary luas 23.930 m²;
2. SHM No. 627/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Arthur D. Tambajong luas 1.600 m²;

⁴⁰ Putusan Nomor 104/Pdt.G/2010/PN.Mdo, Hlm. 115

⁴¹ *Ibid*, Hlm. 116-119

3. SHM No. 623/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Frederik F. Rumondor luas 1.600 m²;
4. SHM No. 624/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Leonard Honarto luas 800 m²;
5. SHM No. 628/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Sushanti Yoesanto luas 1.068 m²;
6. SHM No. 625/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Eddy Rares luas 1.600 m²;
7. SHM No. 626/Desa Tateli tahun 1991 atas nama Ferry Rares luas 600 m²;
8. SHM No. 618/Desa Tateli tahun 1990 atas nama Joice Lalamentik Hasan luas 6.660 m²;
9. SHM No. 654/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Erwin A. Pangalila luas 702 m²;
10. SHM No. 655/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Dumanaw M. T. Kandijoh luas 788 m²;
11. SHM No. 665/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Benny Wantouw luas 638 m²;
12. SHM No. 666/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Ria M. Papalopu luas 695 m²;
13. SHM No. 675/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Carly Fidel Lasut luas 2005 m²;
14. SHM No. 714/Desa Tateli tahun 1996 atas nama Jefry W.R. Wakary;
15. SHM No. 715/Desa Tateli tahun 1996 atas nama Hendrik Rawung;
16. SHM No. 748/Desa Tateli tahun 1997 atas nama Reginald Leopold Lefrandt;
17. SHM No. 52/Desa Tateli 10 Maret 1987 atas nama Brammy Rony Kodong luas 1728 m² yang telah dibalik nama menjadi atas nama Nico Wilhelonus Jefta Wakary;
18. SHM No. 667/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Jeane M. Dumingan luas 306 m²;
19. SHM No. 668/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Anthon F. Sumolang luas 1652 m²;
20. SHM No. 690/Desa Tateli tahun 1994 atas nama Mona Ch. Sumolang luas 430 m²;
21. SHM No. 700/Desa Tateli tahun 1995 atas nama Maria P. Mintalessy luas 3195 m²;
22. SHM No. 722/Desa Tateli tahun 1996 atas nama Demy Sumesar luas 600 m²;
23. SHM No. 723/Desa Tateli tahun 1996 atas nama Nico W.J. Wakary luas 600 m²;
24. SHM No. 749/Desa Tateli tahun 1997 atas nama Nico W.J. Wakary luas 299 m²;
25. SHM No. 750/Desa Tateli tahun 1997 atas nama Servie T. Rondonuwu luas 575 m²;
26. SHM No. 783/Desa Tateli tahun 1993 atas nama Wempie Umboh luas 3560 m²;
27. SHM No. 843/Desa Tateli tanggal 25 Oktober 1999 atas nama Johana Maria Kairupan luas 20.090 m²;
28. SHM No. 932/Desa Tateli tahun 2001 atas nama Erenst W. Wangke luas 900 m²;

29. SHM No. 933/Desa Tateli tahun 2001 atas nama John J.E. Wantania luas 371 m²;
30. SHM No. 1.012/Desa Tateli tahun 2004 atas nama Lucky Siswanto dan Debbie Lusarno luas 1655 m²;
31. SHM No. 1.013/Desa Tateli tahun 2004 atas nama Lucky Siswanto dan Debbie Lusarno luas 610 m²;
32. SHM No. 1.014/Desa Tateli tahun 2004 atas nama Robby Weeflaar luas 400 m²;
33. SHM No. 1.077/Desa Tateli tahun 2005 atas nama Fenny Togelang luas 11634 m²;
34. SHM No. 1.078/Desa Tateli tahun 2005 atas nama A. J. Iskandar luas 9809 m²;
35. SHM No. 1.081/Desa Tateli tahun 2005 atas nama Edmond V. Lisungan luas 1200 m²;
36. SHM No. 1.143/Desa Tateli tahun 2006 atas nama A. J. Iskandar luas 178 m².

B. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Yang Menjual Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Para Pewaris

Akibat Hukum adalah akibat dari suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.⁴² Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan atau dianggap sebagai akibat hukum.⁴³ Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum, yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana didalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁴⁴ Kasus yang diambil dalam penelitian ini telah menyatakan bahwa kesemua jual beli atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah menurut Hukum. Akibat Hukum yang timbul terhadap peralihan harta warisan yang tidak disepakati oleh seluruh ahli waris atau peralihan tersebut hanya dilakukan oleh sepihak saja maka perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum.

⁴² Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, Hlm. 295.

⁴³ Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Pustaka Setia, 2011, Hlm. 71.

⁴⁴ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, Hlm. 131.

Selain dalam hukum kewarisan islam dan hukum kewarisan adat, pengaturan mengenai hukum kewarisan di Indonesia, juga diatur dalam hukum perdata. Kewarisan merupakan salah satu pengaturan yang cukup rumit dan sering dijumpai menjadi masalah dalam kehidupan sehari-hari. Pembagian harta warisan seringkali menimbulkan konflik antar sanak saudara dan keluarga yang kemudian berujung pada sengketa di pengadilan.⁴⁵ Hukum kewarisan dalam ilmu hukum di Indonesia merujuk pada ketentuan yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata (disingkat KUH Perdata). Pengaturan mengenai hukum kewarisan tersebut dapat dijumpai dalam pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 KUH Perdata. Meskipun demikian pengertian mengenai hukum kewarisan itu sendiri tidak dapat dijumpai pada bunyi pasal-pasal yang mengaturnya dalam KUH Perdata tersebut. Untuk mengetahui pengertian mengenai hukum kewarisan selanjutnya kita akan coba menilik satu pengertian mengenai hukum kewarisan yang diberikan oleh Vollmar, bahwa hukum waris merupakan perpindahan harta kekayaan secara utuh, yang berarti peralihan seluruh hak dan kewajiban orang yang memberikan warisan atau yang mewariskan kepada orang yang menerima warisan atau ahli waris.⁴⁶ Secara umum, dapat dikatakan bahwa hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur mengenai kedudukan harta dan kekayaan seseorang setelah meninggal dunia dan mengatur mengenai cara-cara berpindahnya harta kekayaan tersebut kepada orang lain.⁴⁷

Peralihan hak atas tanah yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Praktik jual beli yang dikenal ada 2 (dua) yaitu jual beli berdasarkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kita kenal dengan sebutan PPAT, dan kedua, jual beli tanpa akta atau sering disebut sebagai jual beli di bawah tangan. Pada umumnya dalam sengketa perdata khususnya mengenai hukum waris, disebabkan oleh adanya perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Adapun dalam Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor: 104/Pdt/-G/2010/PN.Mdo dimana dalam putusan tersebut terdapat Perbuatan

Melawan hukum dari salah satu ahli waris yang melakukan peralihan Hak atas tanah waris melalui jual beli tanah waris tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris yang mempunyai hak dari warisan itu. Oleh karena itu yang akan penulis bahas dalam skripsi ini yaitu bermula dari perbuatan peralihan hak ataupun jual beli terhadap harta warisan dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S yakni berupa sebidang tanah seluas +- 150. 000 m² tercatat dalam buku Magister No. 737 yang terletak di desa Tateli jaga V sekarang desa Tateli I jaga II Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa. Tanah objek sengketa tersebut walaupun belum di bagi waris oleh Almarhum Bapak C.W dan istrinya Almarhumah Ibu H.S, akan tetapi tanah objek sengketa tersebut telah diterbitkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik (SHM). Baik Tanah objek sengketa sebagai tanah warisan yang telah diterbitkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut, maupun tanah objek sengketa yang belum diterbitkan Sertifikat Hak Milik dan kesemuanya itu sudah habis terjual. Selanjutnya bahwa semua jual beli tanah objek sengketa sebagai tanah warisan tersebut telah dijual belikan tanpa sepengetahuan dan izin dari Almarhum Bapak J.W yang juga adalah sebagai salah satu ahli waris kandung semasa hidupnya. Dan juga tanpa sepengetahuan dan izin dari para Penggugat sebagai anak-anak dari Almarhum Bapak J.W.

Kedudukan Almarhum Bapak J.W disini adalah anak bungsu urutan anak ke-9 (sembilan) dari Almarhum Bapak J.W dan Almarhumah Ibu H.S. Dan kedudukan para Penggugat disini adalah sebagai anak-anak dari Almarhum Bapak J.W yang merupakan cucu-cucu dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H. Selanjutnya bahwa oleh karena tanah objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris oleh para ahli waris dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhumah Ibu H.S ini telah habis dijual oleh para ahli waris lainnya, sebagaimana sudah disebutkan diatas dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari ahli waris lainnya yaitu Almarhum Bapak C.W, dan para Penggugat sebagai anak-anak dari Almarhum Bapak J.W. Maka dengan demikian penjualan objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris tersebut sangat merugikan ahli waris lain yaitu Almarhum Bapak J.W dan anak-anaknya selaku cucu dari Almarhum Bapak C.W dan Almarhum Ibu H.S. Oleh karena penjualan tanah objek sengketa sebagai tanah warisan yang belum dibagi waris tersebut sangat merugikan kepada para Penggugat sebagai anak-anak dari Almarhum Bapak J.W yang juga memiliki hak waris, Maka

⁴⁵ Sirman Dahwal, *Hukum Kewarisan Indonesia yang dicitakan*, (Bandung: PT Lintas Cetak Djaja, 2020), Hlm. 117.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*, 118.

terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Manado Putusan Nomor : 104/Pdt/-G/2010/PN.Mdo tanggal 23 Februari 2011 menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa yang dilakukan oleh para Tergugat, yaitu berjumlah 35 (tiga puluh lima) Akta Jual Beli, dan 36 (tiga puluh enam) Sertifikat Hak Milik adalah tidak sah, tidak mengikat dan menjadi batal demi hukum. Serta menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan dan kedudukan para Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak, dan melawan hukum. Adapun yang menjadi sanksi dari jual beli tanah waris tersebut yaitu: Menghukum kepada para Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak dari para Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut untuk: keluar, membongkar bangunan yang ada diatas tanah objek sengketa tersebut dan mengosongkan beserta barang-barangnya, dan menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara tersebut.

Berdasarkan kasus yang telah penulis uraikan diatas bahwa peralihan hak melalui jual beli tersebut telah terjadi tetapi tanpa adanya persetujuan dari salah satu anggota ahli warisnya yang juga berhak atas tanah waris tersebut. Dan tanah tersebut telah sewenang-wenang diperjual belikan kepada orang lain tanpa persetujuan dari ahli waris yang sah. Berdasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa harus memenuhi 4 (empat) syarat terjadinya suatu persetujuan yang sah. Salah satunya adalah syarat yang pertama yaitu: kesepakatan yang mengikat para pihak.⁴⁸ Namun pada kenyataannya yang terjadi dalam kasus ini adalah telah terjadinya pelanggaran dari pada syarat yang telah disebutkan diatas. Dimana salah satu pihak menjual tanah waris yang belum di bagi tersebut tanpa persetujuan dari pihak lain yang juga adalah ahli waris dan juga berhak atas tanah tersebut. Dan hal itu tentu menyebabkan kerugian bagi pihak yang tidak dilibatkan dalam jual beli tanah waris tersebut.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1471 bahwa "Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain". Dan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menegaskan bahwa: tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan

kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.⁴⁹ Pasal 834 KUH Perdata juga menegaskan bahwa: ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak demikian pula terhadap mereka dengan licik telah menghentikan besitnya.⁵⁰ 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. Serta menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan dan kedudukan para Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut adalah tidak sah, tanpa hak, dan melawan hukum.⁵¹

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak dilibatkan dalam jual beli tanah warisan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perbuatan melawan hukum dan ahli waris memiliki hak-hak yang diatur dalam Undang-undang yakni hak untuk menuntut pemecahan harta peninggalan diatur dalam Pasal 1066 KUH Perdata, hak *saisine* diatur dalam Pasal 833 KUH Perdata, yaitu pemindahan hak dan kewajiban dari seorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya dan hak *hereditatis petition* yaitu hak untuk mengajukan gugatan guna mempertahankan hak warisnya dan harus membuktikan bahwa dirinya adalah ahli waris yang sah yang juga diatur dalam Pasal 834 KUH Perdata.
2. Akibat hukum yang timbul terhadap jual beli tanah warisan yang dilakukan oleh beberapa ahli waris yang tidak disepakati oleh ahli waris lainnya maka perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Berdasarkan alat bukti dan keterangan para saksi maka dalam Putusan Nomor : 104/ Pdt/-G/2010/PN menyatakan menurut hukum

⁴⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hlm. 357

⁴⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Hlm. 365

⁵⁰ *Ibid*, Hlm. 234

⁵¹ Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor : 104/Pdt/-G/2010/PN.Mdo.

bahwa 35 Akta Jual Beli tersebut, dan kesemuanya ini adalah tidak sah, tidak mengikat dan menjadi batal demi hukum. 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.

B. Saran

1. Kiranya pemerintah untuk ikut andil dalam memberikan sosialisasi atau penyuluhan tentang masalah kewarisan bahkan sampai ke pelosok-pelosok desa, agar supaya masyarakat bisa dan semakin teredukasi tentang masalah kewarisan. Dan juga kiranya pemerintah dapat turun tangan menangani kasus seperti ini dan memberi tanggapan untuk mengeluarkan perlindungan hukum bagi keluarga yang haknya diambil ahli oleh orang yang seharusnya tidak mempunyai hak dalam warisan tersebut, atau pembagiannya yang tidak memihak pihak manapun, dan dari golongan apapun dan lebih menegaskan Undang-undang tentang Perlindungan Ahli Waris.
2. Agar terhindar dari sengketa warisan seperti pada kasus yang penulis bahas dalam skripsi ini, sebaiknya dibuat dahulu surat wasiat dari pewaris mengenai pembagian harta warisan yang akan diwariskannya kepada para ahli warisnya, dan alangkah baiknya juga si pewaris bisa menyampaikan secara lisan kepada ahli warisnya mengenai pembagian harta warisannya ketika ia masih dihidup, agar supaya jelas semua harta warisannya akan ditinggalkan kepada anak-anak dan ahli warisnya yang sah. Maka dengan begitu bisa terhindar dari sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris ataupun sengketa-sengketa lainnya yang berkaitan dengan harta dan ahli waris. Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam pembuatan Akta autentik kiranya harus lebih berhati-hati mengingat kewenangan yang dimilikinya. Kealpaan atau kelalaiannya dalam pembuatan Akta Jual Beli dapat berujung pada sanksi administratif, termasuk pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Aryono. 2022. *Pengantar Hukum Waris*, Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS.

- Asyhadie H, Zaeni, 2018. *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam dan Hukum Adat)*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Dahwal, Sirman. 2020. *Hukum Kewarisan Indonesia yang dicita-citakan*, Bandung: PT. Lintas Cetak Djaja.
- Dirdjosisworo, Soedjono. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Tinggi.
- Hadjon M, Philipus. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Hadikusuma, H. Hilman. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Hadjon M, Philipus. 1997. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : Bina Ilmu.
- Meliala S, Djaja. 2012. *Hukum Perjanjian Khusus Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam*, Bandung : Nuansa Aulia.
- Meliala S, Djaja. 2019. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Meliala S, Djaja. 2019. *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Nuansa Aulia.
- Prakoso, Abintoro. 2018. *Sejarah Hukum Agraria*. Jakarta : PT. Cita Intrans Selaras (Citila).
- Perangin, Effendi. 2011. *Hukum Waris*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjarif A, Surini. 2005. *Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan Menurut Undang-Undang*. Depok : PRENADA MEDIA.
- Salim HS. 2019. *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung : Mandar Maju.
- Soeroso. 2013. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Suharnoko. 2012. *Hukum Perjanjian (Teori Analisis Kasus)*, Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP.
- Sumbu, Telly. 2019. *Pengantar Hukum Indonesia*, Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Syarifin, Pipin. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Pustaka Setia.
- Witanto, D.Y. 2012. *Hukum Keluarga Hak dan Kedudukan Anak Luar Kawin Pasca Keluarnya Putusan MK Tentang Uji Materiil UU Perkawinan*. Jakarta: Prestasi Pustakaraya.

Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.
Undang Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum.
Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Jurnal

- Agung, I Gusti & Diatmika, Oka, 2016 *Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Berkaitan dengan Adanya Dugaan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan.
Erwinsyahbana, Tengku, 2012, "Sistem Hukum Perkawinan Negara Hukum Berdasarkan Pancasila", Jurnal Ilmu Hukum.
Gede Suwarni, Nih Luh, I Nyoman Putu Budiarta, Desak Gede Dwi Arini, 2020, *Pembagian Harta Warisan ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Interpretasi Hukum Vol.1 No. 2.
Heriyani, Endang dan Yuniarlin, Prihati, 2019 *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Tidak Hadir (Afwesig) Dalam Pembagian Harta Warisan di DIY*, Jurnal Transparansi Hukum.
Imanot, 2011, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* (Vol 1, No. 1, Desember 2021).
Isnani Hifzhi, Syauchani, 2017, *Perlindungan Hukum Hak Waris Dalam Keadaan Tak Hadir dan Pulang Kembali*, Jurnal Hukum Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udayana.
Jurnal Penelitian Hukum, 2017, *DE JURE*, ISSN 1410. 5632 Vol. 7 No. 4
Kusmayanti, Hazar & Krisnayanti, Lisa, 2019, *Hak dan Kedudukan Cucu Sebagai Ahli Waris Pengganti Dalam Sistem Pembagian Waris Ditinjau dari Hukum Waris Islam dan Kompilasi Hukum Islam*, Jurnal Imiah Islam Futura, Vol.19 No.1.
Made, Ni & Purnawan, Eka Yanti, 2020 *Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya*, Jurnal Hukum Kenotariatan Volume 5 Nomor 2.

- Singgih, Dimas, & Aprillia, Dwi, 2015, *Pembagian Harta Bersama Yang Hartanya Berupa Benda Tidak Bergerak Yang Masing-Masing Pihak Mempertahankan Hak Bagiannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*, Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya.

- Sari, Indah, 2014, *Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato dan Testamentair Menurut Hukum Perdata Barat(BW)*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Volume 2 Nomor 1.

- Suyanto, Heru & Nugroho, Adriyanto, 2017, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pekerja Outsourcing Berdasarkan Asas Keadilan*, Jurnal Yuridis, ejournal.unpvj.ac.id, 2017.

- Tatulus, Edgar B, 2018, *Tinjauan Terhadap Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pembatalan Jual Beli Tanah Karena Tidak Terlaksananya Suatu Proses Peralihan Hak Atas Tanah*" Jurnal Lex Privatum Vol 1. VI/No. 10/Des/2018.

Tesis/Skripsi

- Karmila, Ela, 2020, *Perbandingan Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Berdasarkan Hukum Islam dan Hukum Perdata Indonesia*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam, Kalimantan.
Sarapi, Virgin Venlin, 2020, *Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.
Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Sumber-Sumber Lain

- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
Putusan Mahkamah Agung

Internet

- <https://www.seluncur.id/unsur-unsur-perlindungan-hukum/>
<https://www.pinhome.id/blog/prosedur-jual-beli-tanah-yang-sah-sesuai-hukum/>