



UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jl. Harsono RM No. 67 Ragunan Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12140
Tlp: 021. 7231948 7267655 Fax: 7267657
Kampus II : Jl. Perjuangan Raya Marga Mulya Bekasi Utara Telp: 021. 88955882

SURAT TUGAS

Nomor : ST/ 1123 /X/2024/FH-UBJ

Tentang
PENUNJUKAN PESERTA CALL FOR PAPERS KONFERENSI NASIONAL IX HUKUM PERDATA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAYA


- Menimbang : Bahwa dalam rangka pelaksanaan Kegiatan *Call For Papers* Konferensi Nasional IX Hukum Perdata dengan tema "Pembaharuan Hukum Perikatan Indonesia: Peluang dan Tantangan", yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia bekerjasama dengan Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan (APHK), maka dipandang perlu mengeluarkan surat tugas sebagai Peserta untuk melaksanakan kegiatan tersebut.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru dan Dosen.
2. Undang-Undang No. 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi.
3. Permendikbudristek No. 53 Tahun 2023 Tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi.
4. Kalender Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya T.A. 2023-2024.

MENUGASKAN :

- Kepada : **SRI WAHYUNI, S.H., M.H.**
DOSEN TETAP FAKULTAS HUKUM UBJ
- Untuk : 1. Melaksanakan tugas sebagai Peserta dalam Kegiatan *Call For Papers* Konferensi Nasional IX Hukum Perdata dengan tema "Pembaharuan Hukum Perikatan Indonesia: Peluang dan Tantangan", yang dilaksanakan pada :
Hari : Senin - Selasa
Tanggal : 28-29 Oktober 2024
Pukul : 07.30 WIB - Selesai
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
Judul Artikel : Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris yang Dijual Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Di Tinjau Dalam Perspektif Hukum Perdata.
2. Melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan tersebut secara tertulis kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Melaksanakan tugas ini dengan penuh tanggung jawab.

Selesai.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 25 Oktober 2024
Dekan Fakultas Hukum,


Prof. Dr. R. Lina Sinulan, S.H., M.H.
NIP. 2401637



FAKULTAS
HUKUM

SERTIFIKAT



ASOSIASI PENGAJAR
HUKUM KEPERDATAAN

Diberikan Kepada:

Dr. Wahyuni, S.H., M.H.

sebagai :

Pemakalah

KONFERENSI NASIONAL IX Hukum Perdata

Pembaruan Hukum Perikatan Indonesia: Peluang dan Tantangan
Yogyakarta, 28-29 Oktober 2024



Signed by:



BAR

C4484261F69-4D88-49C3-EE38D7002805

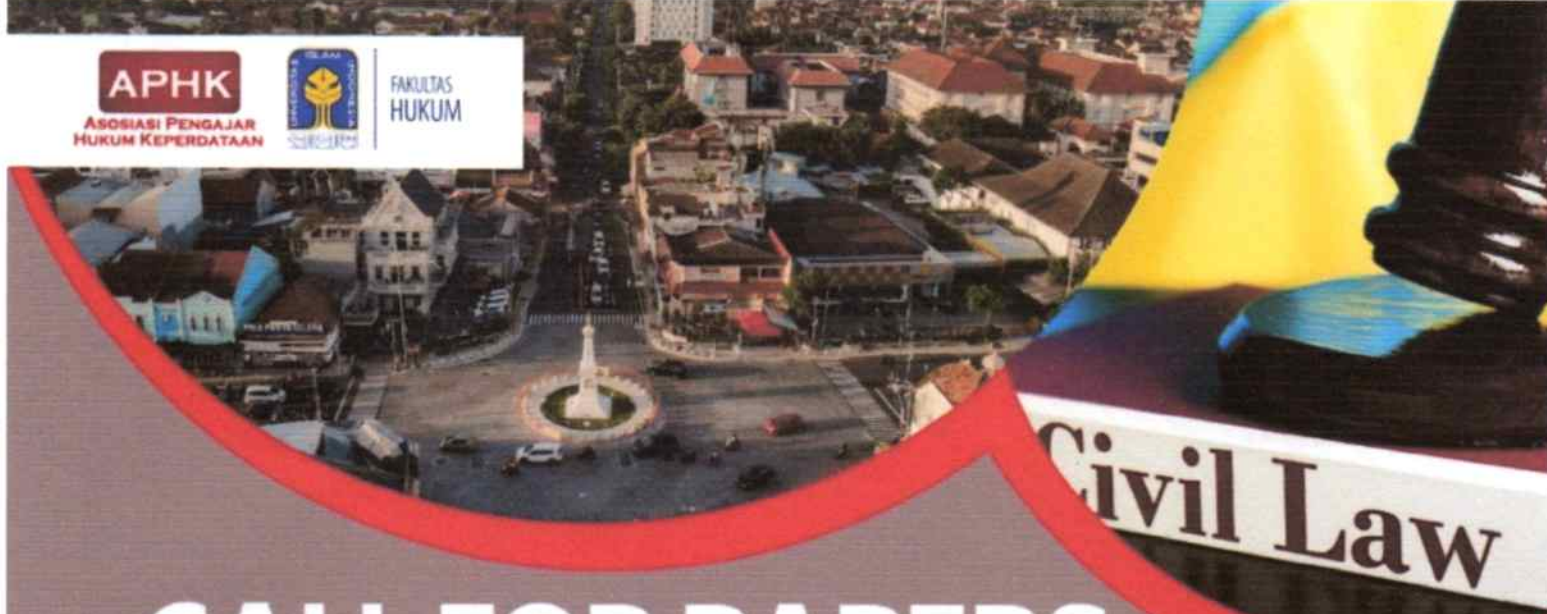
Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum

Dekan FH UII



Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum

Ketua Umum APHK



CALL FOR PAPERS

Konferensi Nasional IX Hukum Perdata

Pembaruan Hukum Perikatan Indonesia:
Peluang dan Tantangan

PELAKSANAAN

28-29
Oktober
2024

TOPIK

- ✓ Model Pembaruan Hukum Perikatan Indonesia;
- ✓ Harmonisasi Hukum Perikatan Indonesia (konformitas dengan prinsip-prinsip universal dan kompatibilitas antar sistem hukum);
- ✓ Hukum Perikatan Indonesia dalam Bingkai Pluralisme Hukum Perdata di Indonesia;
- ✓ Kedudukan Perikatan Syariah di Indonesia;
- ✓ Desain Hukum dalam Kerangka Transformasi Digital: Antisipasi Perkembangan, Penegakan, dan Profesi dalam Transaksi Keperdataan di Indonesia;
- ✓ Perkembangan Perikatan Non-kontraktual di Indonesia;
- ✓ Pembaruan Hukum Perikatan dalam Kaitan dengan Bidang Hukum Perdata yang Lain (hukum keluarga, hukum benda, hukum waris, hukum pertanahan, dan hukum perdata formil).

BIAYA KONFERENSI

- ✓ Anggota APHK (Rp. 600.000)
- ✓ Non Anggota APHK (Rp. 800.000)
- ✓ Mahasiswa (Rp. 400.000)

PELUANG PUBLIKASI

1. PJIH UNPAD (Scopus);
2. BLJ Universitas Brawijaya (Scopus);
3. Yustisia (Scopus);
4. Jurnal Litigasi (Sinta 2);
5. Justisi Universitas Muhammadiyah Sorong (Sinta 3);
6. Substantive Justice (Sinta 3);
7. Prophetic Law Review (Sinta 3);
8. Jolsic (Sinta 4);

TANGGAL PENTING

- **25 Oktober 2024**
Batas akhir pengiriman artikel
- **26 Oktober 2024**
Batas akhir pendaftaran
- **28-29 Oktober 2024**
Pelaksanaan konferensi

KONTAK

- Catur Septiana, M.H. +62 822-3500-2708
- Rizky Amalia, M.H. +62 811-205-878
- Ratna Hartanto, LL.M. +62 813-2816-1103
- Kuku Pramono Budi, M.H. +62 813-3285-4567
- Sahid Hadi, M.H. +62 822-2526-1488

LINK PENDAFTARAN



<https://s.id/aphk-keIX>

Tempat Kegiatan

Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Jl. Kaliurang Km 14.5
Candirejo, Sardonoharjo Ngaglik Sleman
D.I Yogyakarta 55581

Submit Now
www.aphk.or.id

More Information : aphk.conference@gmail.com

SUSUNAN ACARA

Minggu, 27 Oktober 2024, pukul 18.00 s.d. selesai

Prof. Dr. Nindyo Pramono, S.H., M.S. mengundang makan malam seluruh panitia dan peserta kegiatan yang telah hadir di Yogyakarta bertempat di Abana Kitchen (Jl. Sidomoyo No. 4, Mlati, Sleman, Yogyakarta).

Hari 1: Senin, 28 Oktober 2024

Pukul (WIB)	Kegiatan	Keterangan
07.30-08.30	Registrasi (<i>Coffee Break Tersedia</i>)	Panitia
08.30-10.00	Pembukaan	MC
08.30-08.40	- Menyanyikan lagu kebangsaan "Indonesia Raya" - Menyanyikan "Mars APHK" - Menyanyikan "Hymne UII"	Paduan Suara
08.40-08.45	Pembacaan Kalam Illahi	Mahasiswa Qori
08.45-09.00	Penampilan Sanggar Terpidana FH UII	Sanggar Terpidana
09.00-09.10	Sambutan Ketua Umum APHK	Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum
09.10-09.20	Sambutan Dekan FH UII	Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum
09.20-09.25	Pembukaan Diskusi Akademik Penyusunan Ruu Hukum Perikatan Dan Konferensi Nasional IX Hukum Perdata oleh Dekan FH UII didampingi oleh Ketua Umum APHK (<i>Ditandai dengan Pemukulan Gong</i>)	Panitia
09.25-09.35	Pidato Kunci oleh Menteri Hukum dan HAM RI	Dr. Supratman Andi Agtas, S.H., M.H.
09.35-09.45	Pidato Kunci oleh Ketua Komisi III DPR RI*	Ketua Komisi III DPR RI
09.45-10.00	Penandatanganan Perjanjian Kerjasama	
10.00-12.30	Diskusi Panel 1: Penyusunan RUU Hukum Perikatan - Prof. Dr. Bernadette Mulyati Waluyo, S.H., M.H., C.N. - Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si. - Prof. Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H., M.Hum., M.Kn. - Prof. Dr. Stefan Koos - Ahmad Saad Ahmad Al Dafrawi, Ph.D., M.D., B.Sc. - Prof. Dr. Nindyo Pramono, S.H., M.S. - Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.	Moderator
12.30-13.30	Ishoma	Panitia
13.30-16.30	Diskusi Parallel: Penyusunan RUU Hukum Perikatan**	Koordinator Bab Note: Disediakan <i>coffee break</i> selama kegiatan
16.30-17.30	Kunjungan ke Candi Kimpulan	Panitia
17.30-18.30	Break/ Ibadah Shalat Magrib	Panitia
18.30-21.00	Gala Dinner di Hall FH UII	Panitia

*) Dalam Konfirmasi

**) Secara bersamaan dilaksanakan konferensi pers terkait dengan isu Urgensi RUU Hukum Perikatan oleh Ketua Umum APHK, Dekan Fakultas Hukum UII dan Pimpinan Fakultas Hukum perguruan tinggi lainnya.

Selasa, 29 Oktober 2024

Pukul (WIB)	Kegiatan	Keterangan
07.30-08.30	Registrasi (<i>Coffee Break</i> tersedia)	Panitia
08.30-10.00	Diskusi Panel 2: Penyusunan RUU Hukum Perikatan - Prof. Dr. M. Isnaeni, S.H., M.S. - Dr. M. Hayyan Ul Haq, S.H., LL.M. - Prof. Dr. Johannes Gunawan, S.H., LL.M.	Moderator: Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
10.00-12.00	Sesi Paralel Konferensi	Moderator Sesi Paralel
12.00-12.30	Penjelasan tentang Publikasi Jurnal oleh APJHI	Ketua APJHI
12.30-13.30	Ishoma	Panitia
13.30-15.00	Musyawarah Kerja Nasional APHK dan Penutupan (<i>Coffee Break</i> tersedia)	Pengurus APHK dan Panitia

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARIS YANG DIJUAL TANPA PERSETUJUAN
SALAH SATU AHLI WARIS DI TINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA**

Sri Wahyuni, S.H., M.H.
Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Email

sri.wahyuni@dsn.ubharajaya.ac.id

ABSTRAK

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang dilakukan atas dasar kesepakatan antara penjual dengan pembeli untuk mengikatkan dirinya atas suatu barang dimana pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada penjual dan juga berhak menerima barang yang telah disepakati, disisi lain penjual berhak menerima sejumlah uang dan berkewajiban untuk menyerahkan barang sesuai kesepakatan. Salah satu contoh kasus jual beli sebidang tanah yang terjadi di wilayah kota Bekasi, penjual melakukan jual beli sebidang tanah waris berdasarkan kesepakatan semua para ahli waris yang berhak mewaris dan sepakat untuk menjual sebidang tanah waris kepada pembeli sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dihadapan PPAT selaku Notaris X, namun ternyata setelah jual beli tersebut telah dilakukan ternyata dikemudian hari muncul salah satu orang yang mengaku salah satu ahli waris dan menuntut haknya dengan menyatakan ia juga termasuk ahli waris yang sah atas sebidang tanah yang telah dijual tersebut dan menyatakan bahwa jual beli sebidang tanah waris tersebut tidak sah karena tidak melibatkan dirinya sebagai ahli waris yang berhak untuk mewaris juga. Bagaimana penyelesaian sengketa dan keabsahan jual beli sebidang tanah waris yang dilakukan oleh beberapa ahli waris dihadapan notaris tanpa melibatkan salah satu ahli waris yang berhak mewaris juga ditinjau dalam perspektif hukum perdata. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa dan keabsahan jual beli tanah waris kepada pihak lain dihadapan notaris oleh beberapa ahli waris tanpa melibatkan salah satu ahli waris dalam perspektif hukum perdata. Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus. Hasil penelitian ini menunjukkan penyelesaian sengketa jual beli sebidang tanah waris dapat dilakukan secara non litigasi dan litigasi, jual beli tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris yang berhak mewaris untuk memberikan persetujuan agar dapat dinyatakan sah perjanjian jual beli tersebut, karena jika tidak maka dapat dikatakan perbuatan tersebut termasuk unsur Perbuatan Melawan Hukum Pasal 1365 KUHPperdata.

Kata kunci: Penyelesaian sengketa, jual beli, tanah waris

Pendahuluan

Jual beli merupakan suatu perbuatan yang dilakukan atas dasar kesepakatan pihak penjual dan pihak pembeli untuk mengikatkan dirinya masing masing mengenai jual beli, yang antara lain pihak pembeli berkewajiban untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada pihak penjual serta berhak untuk menerima barang yang telah disepakati bersama, disisi lain pihak penjual juga memiliki hak untuk menerima sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan dan berkewajiban untuk memberikan barang sesuai dengan kesepakatan bersama antara pihak penjual dan pihak pembeli. Menurut Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan dimana salah satu pihak mengikatkan diri serta memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang pada pihak lain dan pihak lain juga memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah harga yang telah dimufakati antara mereka berdua.¹ Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli adalah perjanjian yang dilakukan antara pihak penjual dan pihak pembeli, yang mana dalam hal ini pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang kepada pihak pembeli, dan pihak pembeli juga mengikatkan dirinya untuk membayar sejumlah harga barang yang telah disepakati para pihak.²

Mengenai objek jual beli pada penelitian ini berfokus pada tanah waris, apa yang dimaksud dengan tanah waris, tanah waris merupakan tanah yang diperoleh ahli waris dari seorang pewaris yang telah meninggal dunia.³ Apa yang dimaksud dengan ahli waris, menurut Prof.M.A.Pitlo berdasarkan Pasal 842 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa penggantian mengenai ahli waris hanya dapat dilakukan oleh keturunan yang sah.⁴ Jadi ketika pewaris meninggal dunia dan meninggalkan harta waris berupa tanah, maka tanah tersebut menjadi tanah waris dan yang berhak memiliki tanah tersebut adalah ahli waris, dan ketika ahli waris ingin menjual tanah waris tersebut harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.

¹ Moch. Ardi et al., "Perlindungan Hukum Konsumen Atas Dibatalkannya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Oleh Konsumen Kepada Developer," *Jurnal Lex Suprema* 4, no. September (2022): 235–250.

² Saprida, Zuul Fitriani Umari, and Fitri Raya, "Legalitas Transaksi Jual Beli Online Di Indonesia," *Economica Sharia: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah* 8, no. 2 (2023): 315–336.

³ Klaudius Ilkam Hulu and Dalinama Telaumbanua, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua," *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 2 (2022): 52–61.

⁴ Gagah Hotma Parulian Siregar and Widhi Handoko, "Kajian Studi Kasus Hukum Waris Putusan Mahkamah Agung Nomor 784 K/Pdt/2014 Terhadap Kententuan Hukum Waris Barat," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 607–615.

Namun ada salah satu contoh kasus jual beli tanah waris yang terjadi di Kota Bekasi, dimana pihak penjualnya telah melakukan perjanjian jual beli tanah waris dengan pihak pembeli sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris X, namun ternyata dikemudian hari ada salah satu ahli waris yang menyatakan bahwa dia merupakan salah satu ahli waris yang sah dan berhak mewaris juga tanah tersebut namun kenyataannya ketika terjadi jual beli tanah waris tersebut ahli waris ini tidak diikutsertakan atau dimintakan persetujuan mengenai jual beli tanah waris tersebut. Lalu yang jadi pertanyaan bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan oleh para ahli waris kepada pihak penjual dihadapan notaris tanpa mengikutsertakan salah satu ahli waris? Dan bagaimana pula penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris di tinjau dari perspektif hukum perdata?.

Mengenai penelitian terkait jual beli tanah waris pernah di teliti sebelumnya oleh **Miftahuljannah Sidik dkk**, dengan judul penelitian *Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris*, dalam penelitiannya menuliskan bahwa tanah warisan memiliki risiko ketika mau diperjualbelikan karena tanah waris tersebut masih atas nama pemilik yaitu pewaris disisi lain para ahli waris berkeinginan untuk secepatnya dapat menjual tanah warisan tersebut agar dapat diberikan kepada keluarga pihak ahli waris, hasil dari penelitiannya tersebut menyatakan bahwa proses mediasi merupakan suatu proses penyelesaian yang dapat dijadikan salah satu penyelesaian ketika terjadi permasalahan yang timbul pada saat proses jual beli tanah waris, kemudian dikesimpulan peneliti juga menuliskan bahwa proses jual beli tanah waris memiliki kesamaan dengan proses jual beli tanah pada umumnya yang membedakan hanya pada pajak yang dibebankan pada pihak penjual, dan pada jual beli tanah biasanya orang yang ada dalam sertifikat tanah itu bisa menghadiri untuk menandatangani AJB sedangkan pada jual beli tanah waris yang bisa menghadiri adalah ahli waris.⁵

Penelitian lainnya terkait jual beli tanah waris juga pernah di teliti oleh **Alyssa Adelia dan Ridha Wahyuni**, dengan judul *Keabsahan perjanjian jual beli tanah dari objek tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan KUHPerduta*, pada penelitiannya menyebutkan bahwa permasalahan dalam pengalihan harta waris berupa tanah waris merupakan suatu permasalahan yang kompleks, dimana sengketa hukum sangat dimungkinkan terjadi pada proses perjanjian jual beli tanah waris yang telah mendapatkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh

⁵ Miftahuljannah Sidik, Nur M. Kasim, and Sri Nanang Kamba, "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris," *Jupendis: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial* 1, no. 3 (2023): 1–9.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika perjanjian yang dilakukan tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, hasil dari penelitiannya menyatakan bahwa perjanjian terkait jual beli tanah warisan yang belum dibagi diantara para ahli waris WO merupakan suatu perbuatan hukum yang tidak sah disebabkan salah satu dari syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato belum terpenuhi serta ada ahli waris yang haknya di rugikan terkait jual beli tersebut dapat menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan ataupun ganti rugi.⁶

Penelitian lainnya yang di tulis oleh **Puspita Farahdillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung**, dengan judul ***Upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris melalui mediasi***, pada penelitian membahas mengenai tanah warisan sangat berisiko untuk di perjualbelikan karena tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia disisi lain para ahli waris ingin segera menjual agar bisa dibagi oleh keluarganya, perihal mngenai kepemilikan tanah warisan pewaris merupakan hak ahli waris yang meiliki hubungan hukum dengan pewaris, penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa proses mediasi sangat bermanfaat ketika meyelesaikan sengketa jual beli tanah warisan, dalam hal ini mediator memiliki peran penting dalam menyelesaikan masalah dengan cara damai kepada para pihak.⁷

Dari beberapa penelitian terdahulu yang terkait dengan jual beli tanah waris, maka fokus penelitian yang penulis teliti berdasarkan kasus jual beli tanah waris yang terjadi di kota Bekasi dimana setelah melakukan jual beli tanah waris kepada pihak pembeli dihadapan notaris ternyata dikemudian hari baru diketahui bahwa ternyata pihak ahli waris selaku pihak penjual tidak mengikutsertakan salah satu ahli waris yang berhak mewaris tanah tersebut, sehingga hal tersebut menimbulkan permasalahan diantara para pihak, karena itulah penulis tertarik untuk menulis penelitian dengan judul penyelesaian sengketa jual beli tanah waris yang dijual tanpa persetujuan salah satu ahli waris di tinjau dalam perspektif hukum perdata, yang ternyata ketika ahli waris ingin melakukan jual beli tanah waris harus berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris yang berhak dan sah menurut undang-undang, pertanyaannya

⁶ Alyssa Adelia and Ridha Wahyuni, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dari Objek Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdato," *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, no. 3 (2023): 691–698.

⁷ Puspita Farahdillah and Devi Siti Hamzah Marpaung, "Upaya Penyelesaian Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi," *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 1 (2022).

bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan oleh para ahli waris kepada pihak penjual dihadapan notaris tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris? Dan bagaimana pula penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris di tinjau dari perspektif hukum perdata.

Metode penelitian

Metode penelitian merupakan ilmu mengenai jenjang yang harus dilalui dalam suatu proses penelitian atau ilmu merupakan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari dan menguji kebenaran dari suatu pengetahuan. Mengenai pengetahuan yang dimaksud merupakan pengetahuan hukum.⁸ Sedangkan metode penelitian hukum normatif dapat diartikan sebagai metode penelitian mengenai peraturan perundangan baik secara vertikal maupun horizontal. Pada metode penelitian kualitatif lebih memprioritaskan kualitas data. Pada penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan yang mengacu pada hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹, pada penelitian ini datanya terkait kasus jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris di kota bekasi dikaji dengan KUHPperdata dan beberapa peraturan terkait. Diantaranya Pasal 832 KUHPperdata terkait ahli waris, Pasal 1320 KUHPperdata mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 1457 KUHPperdata terkait Jual Beli, Pasal 1338 KUHPperdata terkait Itikad baik, Pasal 1365 KUHPperdata terkait PMH dan Undang-Undang Jabatan Notaris, terkait notaris yang mengeluarkan Akta Jual Beli pada kasus yang diteliti, serta beberapa peraturan lain yang terkait penyelesaian sengketa jual beli tanah waris.

Pembahasan

Pada kasus kasus jual beli tanah waris yang terjadi di Kota Bekasi, dimana pihak penjualnya telah melakukan suatu transaksi perjanjian jual beli tanah waris dengan pihak pembeli sesuai dengan harga yang disepakati bersama dan perjanjian jual beli tersebut dilakukan dihadapan notaris X, namun ternyata setelah perjanjian jual beli tanah waris tersebut terjadi, ada salah satu ahli waris yang mengklaim bahwa dia merupakan salah satu ahli waris yang sah secara hukum dan berhak mewaris juga tanah waris yang telah dijual tersebut, artinya pada saat terjadinya jual beli tanah waris tersebut salah satu ahli waris ini tidak dimintakan persetujuan

⁸ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Graniat, 2004).

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Ed. Revisi. (Jakarta: Prenada Media Grup, 2010).

mengenai jual beli tanah waris tersebut. Kemudian yang menjadi pertanyaan bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan oleh para ahli waris kepada pihak penjual dihadapan notaris tanpa mengikutsertakan salah satu ahli waris? Dan bagaimana pula penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris di tinjau dari perspektif hukum perdata?

Untuk menjawab pertanyaan tersebut kita perlu mengetahui apa yang dimaksud dengan jual beli menurut hukum perdata. Menurut Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud dengan jual beli merupakan suatu persetujuan yang mana salah satu pihak mengikatkan diri pada pihak lain serta memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang pada pihak lain dan pihak lain juga memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli, dimana dalam hal ini pihak penjual mengikatkan diri bersama untuk menyerahkan hak milik suatu barang pada pihak pembeli disisilain pihak pembeli juga mengikatkan diri untuk membayar sejumlah harga sesuai dengan kesepakatan bersama.

Mengenai kesepakatan bersama tentu melibatkan para pihak dalam perjanjian jual beli tanah waris tersebut, dimana para pihak tersebut ada pihak pembeli dan ada pihak penjual, dalam hal ini pihak penjual merupakan ahli waris dari pewaris yang memiliki tanah waris tersebut. Sehingga kita perlu mengetahui lebih lanjut apa yang di maksud dengan pewaris dan ahli waris? Menurut Prof.Dr. Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur mengenai kedudukan harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia (pewaris), dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain (ahli waris).¹⁰ Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing.

Menurut KUHPerdata ada 2 cara untuk mendapatkan warisan yaitu:

Pertama, sebagai ahli waris menurut undang-undang (dinamakan mewarisi menurut undang-undang atau ab intestato). Mengenai ahli waris yang berhak mewarisi menurut KUHPerdata di bagi menjadi 4 (empat) golongan, antara lain:

¹⁰ Davenport, "Pengertian Dan Istilah Dalam Hukum Waris," last modified 2022, <https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/>.

1. Golongan I yaitu suami atau istri yang hidup terlama dan anak atau keturunannya (dasar hukumnya Pasal 852 KUHPerdara)
2. Golongan II yaitu orang tua kandung si Pewaris dan saudara kandung si Pewaris
3. Golongan III yaitu keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan Ibu pewaris
4. Golongan IV yaitu paman dan bibi si pewaris dari pihak bapak maupun ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam di hitung dari pewaris.

dan **Kedua** karena ditunjuk dalam surat wasiat atau testament (dinamakan mewarisi secara testamentair).¹¹ Mengenai Wasiat merupakan suatu keputusan dari seseorang (biasanya dituangkan dalam suatu akta) yang harus dilaksanakan setelah ia meninggal dunia. Seseorang yang meninggal dunia tersebut disebut juga dengan pewaris. Dalam hal pewaris meninggal dunia maka ahli waris lah yang berhak atas tanah waris tersebut.

Dalam hal ini pihak penjual merupakan ahli waris dari si pewaris yang memiliki tanah waris tersebut, untuk itu perlu diketahui lebih lanjut apa yang dimaksud dengan tanah waris? Sebelum membahas apa itu tanah waris, kita perlu mengetahui apa itu warisan? Warisan merupakan semua peninggalan pewaris yang berupa hak dan kewajiban atau semua harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya. Sedangkan yang dimaksud dengan tanah warisan merupakan tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia (orangtua) diwariskan kepada ahli waris yang sah.

Pada saat para ahli waris yang sah telah melakukan perjanjian jual beli tanah waris tersebut dihadapan notaris namun ternyata di kemudian hari ada salah satu ahli waris yang sah namun tidak dimintakan persetujuannya dalam jual beli tanah waris tersebut, bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan di hadapan Notaris X tersebut? Menurut Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian itu ada 4 unsur, antara lain:

1. Sepakat
2. Cakap
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

¹¹ Chatib Susanto, *Hukum Waris* (Jakarta: Kanwil Kementrian Hukum dan HAM, 2024).

Mengenai ayat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif yang apabila tidak di penuhi dalam perjanjian, maka perjanjian yang dibuat tersebut dapat di batalkan. Mengenai ayat 3 dan 4 merupakan syarat objektif dalam perjanjian yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Jika kita analisis kasus jual beli tanah waris dihadapan notaris X namun tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris, artinya dari pihak penjual terkait unsur **sepakat** tidak terpenuhi, karena ada salah satu ahli waris yang tidak dimintai persetujuannya ketika tanah waris tersebut dijual. Untuk unsur **cakap dan suatu hal tertentu** dapat dikatakan memenuhi, namun untuk syarat **suatu sebab yang halal**, belum dapat memenuhi. Untuk itu kita perlu mengetahui apa saja **Prinsip warisan menurut KUHPerdato**, antara lain:

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 KUHPerdato);
2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdato), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Selain prinsip waris ada pula istilah mengenai **Legitime portie** yang merupakan bagian mutlak yaitu bagian dari harta peninggalan yang tidak dapat dikurangi dengan testament dan pemberian lainnya oleh pewaris. Menurut Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: *"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."* Pada kasus ini ada hak dari salah satu ahli waris terhadap tanah waris yang di jual tersebut. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan dari salah satu ahli waris sebagai salah satu pemiliknya, maka tanah waris yang telah dijual oleh ahli waris yang lainnya. berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPer di atas ada unsur yang tidak terpenuhi maka

perjanjian jual beli tanah waris tersebut tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian. Dan jika perbuatan jual beli tanah waris itu dilakukan tanpa persetujuan salah satu ahli waris maka hal tersebut masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdata.

Menurut **Mariam Darus Badruzaman** unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian
5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.¹²

Perbuatan jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris merupakan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi salah satu ahli waris tersebut, dan termasuk dalam perbuatan melawan hukum. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah waris dihadapan notaris X tanpa persetujuan salah satu ahli waris? Diutamakan diselesaikan melalui musyawarah kekeluargaan, karena semua ahli waris merupakan saudara kandung agar dapat menyelesaikan secara win win solusi bagi semua pihak, jangan sampai penyelesaiannya malah menimbulkan masalah bagi semua ahli waris keluarga sedarah yang dapat menyebabkan hubungan diantara keluarga menjadi renggang dan kurang baik. Namun jika proses musyawarah mufakat keluarga sudah dilakukan namun belum ada kesepakatan penyelesaian maka dapat dilanjutkan ke proses non litigasi seperti alternatif penyelesaian sengketa (APS) antara lain mediasi, konsiliasi dan arbitrase dengan harapan permasalahan jual beli tanah waris yang melibatkan para ahli waris tersebut dapat di selesaikan dengan perdamaian, Menurut Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, disebutkan bahwa "Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian" dan pada Pasal 60 ayat (1) disebutkan bahwa "Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli". Dari ketentuan perundang-undangan tersebut, mediasi merupakan salah satu alternatif yang disediakan dan diakui oleh negara dalam penyelesaian sengketa.

¹² Daud, "Perbuatan Melawan Hukum Dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Nomor: 214/Pdt.G/2016/JKT.Sel)," *Wahana Inovasi* 7, no. 2 (2018).

Menurut Pasal 834 KUHPer yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan *hereditas petitio*.

Apabila penyelesaian melalui jalur non litigasi belum ada titik temu, maka penyelesaian sengketa dapat di tempuh melalui jalur litigasi dan ketika ditempuh melalui jalur litigasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (Selanjutnya disebut dengan PERMA No. 1/2016) yang merupakan pengganti Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008. Dalam penyelesaian sengketa, proses mediasi wajib dilakukan terlebih dahulu. Apabila tidak menempuh prosedur mediasi, penyelesaian sengketa tersebut melanggar ketentuan pasal 130 HIR dan atau pasal 154 Rbg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum. Menurut PERMA Nomor 1 tahun 2016, mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh Mediator. Apabila mediasi tersebut gagal maka gugatan tersebut lanjut ke tahap berikutnya melalui mekanisme pemeriksaan di pengadilan sampai putusan. Gugatan PMH dapat dijadikan dasar bagi salah satu ahli waris yang tidak ikut sertakan pada perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan di hadapan notaris serta PPAT, sedangkan yang dimaksud berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Jadi ahli waris dapat mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Jadi apabila jual beli tanah waris tersebut dilakukan di hadapan notaris dan telah terbit Akta Jual Beli tanah waris maka akta jual beli tersebut hanya dapat dibatalkan dengan adanya putusan pengadilan. Sehingga tuntutan dari gugatan PMH perihal ganti rugi baik secara **materil** terkait kerugian yang dialami oleh salah satu ahli waris yang tidak dilibatkan dalam perjanjian jual beli tanah waris maupun ganti kerugian **immateril** yaitu di kembalikan ke keadaan semula atau *restitutium in integrum*.

Kesimpulan

Ketika terjadi suatu perjanjian jual beli tanah waris dihadapan notaris maka perlu ada persetujuan dari semua ahli waris yang berhak menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, apabila salah satu ahli waris tidak dapat hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris. Dan apabila jual beli tanah waris tersebut telah dilakukan tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris maka perjanjian jual beli tersebut dapat dikatakan tidak sah sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan perbuatan jual beli tanah waris tersebut termasuk PMH Pasal 1365 KUHPerdara, untuk penyelesaiannya dapat dilakukan melalui nonlitigasi dan litigasi. Karena ini mengenai hubungan keluarga terkait harta waris alangkah baiknya jika diselesaikan melalui melalui musyawarah mufakat kekeluargaan karena yang bersengketa masih ada unsur-unsur keluarga sedarah agar tercipta penyelesaian yang win win solution, dan musyawarah mufakat keluarga dapat dijadikan salah satu syarat ketika ingin mengajukan permasalahan melalui jalur non litigasi atau APS (alternatif penyelesaian sengketa) seperti mediasi, konsiliasi dan arbitrase jika penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi belum berhasil maka dapat diajukan gugatan PMH yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang tuntutananya berupa **materil** merupakan ganti rugi yang dapat diukur nilai kerugiannya dan kerugian **imateril** yaitu di kembalikan ke keadaan semula atau *restitutium in integrum*. Karena jika perjanjian jual beli tanah waris tersebut telah terjadi dan ada akta jual beli nya maka untuk membatalkan akta jual beli tersebut hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan.

Daftar pustaka

- Adelia, Alyssa, and Ridha Wahyuni. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Dari Objek Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdara." *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, no. 3 (2023): 691–698.
- Adi, Rianto. *Metode Penelitian Sosial Dan Hukum*. Jakarta: Graniat, 2004.
- Ardi, Moch., Ita Rosyida, Tiarasi Hasugian, and Isnaeni Burhanuddin. "Perlindungan Hukum Konsumen Atas Dibatalkannya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Oleh Konsumen Kepada Developer." *Jurnal Lex Suprema* 4, no. September (2022): 235–250.
- Daud. "Perbuatan Melawan Hukum Dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Nomor:

214/Pdt.G/2016/JKT.Sel).” *Wahana Inovasi* 7, no. 2 (2018).

Davenport. “Pengertian Dan Istilah Dalam Hukum Waris.” Last modified 2022.

<https://keltunggulwulung.malangkota.go.id/2022/11/02/pengertian-dan-istilah-dalam-hukum-waris/>.

Farahdillah, Puspita, and Devi Siti Hamzah Marpaung. “Upaya Penyelesaian Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi.” *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 1 (2022).

Hulu, Klaudius Ilkam, and Dalinama Telaumbanua. “Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua.” *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 2 (2022): 52–61.

Mahmud Marzuki, Peter. *Penelitian Hukum*. Ed. Revisi. Jakarta: Prenada Media Grup, 2010.

Saprida, Zuul Fitriani Umari, and Fitri Raya. “Legalitas Transaksi Jual Beli Online Di Indonesia.” *Economica Sharia: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Ekonomi Syariah* 8, no. 2 (2023): 315–336.

Sidik, Miftahuljannah, Nur M. Kasim, and Sri Nanang Kamba. “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris.” *Jupendis: Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial* 1, no. 3 (2023): 1–9.

Siregar, Gagah Hotma Parulian, and Widhi Handoko. “Kajian Studi Kasus Hukum Waris Putusan Mahkamah Agung Nomor 784 K/Pdt/2014 Terhadap Kententuan Hukum Waris Barat.” *Notarius* 15, no. 2 (2022): 607–615.

Susanto, Chatib. *Hukum Waris*. Jakarta: Kanwil Kementerian Hukum dan HAM, 2024.

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARIS YANG DIJUAL TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU AHLI WARIS DI TINJAU DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

SRI WAHYUNI, S.H.,M.H.

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

PRESENTER CALL FOR PAPER APHK
TANGGAL 28-29 OKTOBER 2024 DI UII YOGYAKARTA

1

Latar Belakang

DAS SEIN

kasus jual beli sebidang tanah yang terjadi di wilayah kota Bekasi, penjual melakukan jual beli sebidang tanah waris berdasarkan kesepakatan semua para ahli waris yang berhak mewaris dan sepakat untuk menjual sebidang tanah waris kepada pembeli sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama dihadapan PPAT selaku Notaris X, namun ternyata setelah jual beli tersebut telah dilakukan ternyata dikemudian hari muncul salah satu orang yang mengaku salah satu ahli waris dan menuntut haknya dengan menyatakan ia juga termasuk ahli waris yang sah atas sebidang tanah yang telah dijual tersebut.



DAS SOLLEN

Pasal 832 KUHPerduta terkait ahli waris, Pasal 1320 KUHPerduta mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 1457 KUHPerduta terkait Jual Beli, Pasal 1338 KUHPerduta terkait Itikad baik, Pasal 1365 KUHPerduta terkait PMH

2

STATE OF THE ART

Miftahuljannah Sidik dkk, dengan judul penelitian Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris

Alyssa Adelia dan Ridha Wahyuni, dengan judul Keabsahan perjanjian jual beli tanah dari objek tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan KUHPerdara

Puspita Farahdillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung, dengan judul Upaya penyelesaian sengketa jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris melalui mediasi,

3

PERMASALAHAN

Bagaimanakah keabsahan perjanjian jual beli tanah waris yang dilakukan oleh para ahli waris kepada pihak penjual dihadapan notaris tanpa mengikutsertakan salah satu ahli waris?

Dan bagaimana pula penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris di tinjau dari perspektif hukum perdata?

4

Metode Penelitian

Penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan yang mengacu pada hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku

5

Pembahasan

Menurut Wirjono Prodjodikoro, yang dimaksud dengan jual beli merupakan suatu persetujuan yang mana salah satu pihak mengikatkan diri pada pihak lain serta memiliki kewajiban untuk menyerahkan suatu barang pada pihak lain dan pihak lain juga memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati bersama.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak pembeli, dimana dalam hal ini pihak penjual mengikatkan diri bersama untuk menyerahkan hak milik suatu barang pada pihak pembeli disisilain pihak pembeli juga mengikatkan diri untuk membayar sejumlah harga sesuai dengan kesepakatan bersama.

6

Pembahasan

Menurut Prof.Dr. Wirjono Prodjodikoro, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur mengenai kedudukan harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia (pewaris), dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain (ahli waris).

Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris,

7

Pembahasan



Pertama, sebagai ahli waris menurut undang-undang (dinamakan mewarisi menurut undang-undang atau ab intestato).



dan Kedua karena ditunjuk dalam surat wasiat atau testament (dinamakan mewarisi secara testamentair).

8

Pembahasan

Menurut Mariam Darus Badruzaman unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian
5. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian

11

Pembahasan

Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah waris dihadapan notaris X tanpa persetujuan salah satu ahli waris? Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dapat dilakukan melalui jalur non litigasi dan litigasi.



Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa ijin salah satu ahli waris, Menurut Pasal 58 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, disebutkan bahwa "Upaya penyelesaian sengketa perdata dapat dilakukan di luar pengadilan negara melalui arbitrase atau alternatif penyelesaian" dan pada Pasal 60 ayat (1) disebutkan bahwa "Alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli

12

Keabsahan mengenai Perjanjian jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu ahli waris? Pasal 1320 KUHPerdara, Sepakat tidak terpenuhi, karena ada salah satu ahli waris yang tidak dimintai persetujuannya ketika tanah waris tersebut dijual. Untuk unsur cakap dan suatu hal tertentu dapat dikatakan memenuhi, namun untuk syarat suatu sebab yang halal, belum dapat memenuhi.

Untuk itu kita perlu mengetahui apa saja Prinsip warisan menurut KUHPerdara, antara lain:

1. Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 KUHPerdara);

2. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris. (Pasal 832 KUHPerdara), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

9

berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara di atas ada unsur yang tidak terpenuhi maka perjanjian jual beli tanah waris tersebut tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian. Dan jika perbuatan jual beli tanah waris itu dilakukan tanpa persetujuan salah satu ahli waris maka hal tersebut masuk dalam Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdara.



10

Kesimpulan

Ketika terjadi suatu perjanjian jual beli tanah waris dihadapan notaris maka perlu ada persetujuan dari semua ahli waris yang berhak menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, apabila salah satu ahli waris tidak dapat hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris. Dan apabila jual beli tanah waris tersebut telah dilakukan tanpa persetujuan dari salah satu ahli waris maka perjanjian jual beli tersebut dapat dikatakan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdatan mengenai syarat sahnya perjanjian dan penyelesaian yang dapat dilakukan ada 2 melalui nonlitigasi, dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat, APS (alternatif Penyelesaian Sengketa) seperti Mediasi, konsiliasi dan arbitrase, apabila belum dapat diselesaikan juga maka dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan PMH ke Pengadilan Negeri, Pasal 1365 KUHPerdata.

13



14

1. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

2. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

3. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

4. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

5. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

6. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

7. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

8. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

9. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)

10. Bagaimana konsep dan prinsip dari keadilan sosial? (Poin 1.3.20)







