

---

## AKIBAT HUKUM TERHADAP HARTA WARISAN YANG DIJUAL BELUM DIBAGI WARIS (PUTUSAN NOMOR 0406/PDT.G/2013/PA PRA)

*LEGAL CONSEQUENCES ON INHERITED ASSETS SOLD  
HAVE NOT BEEN DISTRIBUTED INHERITANCE (DECISION  
NUMBER 0406/PDT.G/2013/PA PRA)*

**FATIA NURIZA<sup>1</sup>, WIWIEK WAHYUNINGSIH<sup>2</sup>**

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: [fatiahnurizah@gmail.com](mailto:fatiahnurizah@gmail.com)

Fakultas Hukum Universitas Mataram, NTB, Indonesia

Email: [wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id](mailto:wiwiekwahyuningsih@unram.ac.id)

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli terhadap harta warisan yang dijual belum dibagi waris dan untuk menganalisis dan mengetahui pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait akibat hukum harta warisan yang dijual belum dibagi waris. Penelitian ini dilaksanakan dengan mengaplikasikan metode penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach), pendekatan konsep (conceptual approach) dan pendekatan kasus. Hasil penelitian terungkap bahwa keabsahan perjanjian jual beli terhadap harta warisan yang dijual belum dibagi waris harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, akibatnya menjual harta warisan yang belum dibagi waris tidak dapat dikatakan sah karena tidak memenuhi syarat objektif yaitu adanya hal tertentu dan kausa yang halal yang menyebabkan perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata dan hasil penelitian terungkap bahwa pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait akibat hukum harta warisan yang dijual belum dibagi waris yaitu Majelis Hakim memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan harta warisan kepada seluruh ahli waris yang berhak dan apabila tidak dapat dibagi secara natura maka dapat dilakukan dengan cara pelelangan melalui Lembaga Lelang Negara sesuai Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg.

***Kata kunci: jual beli; harta warisan; ahli waris.***

### ABSTRACT

*This study aims to determine the validity of the sale and purchase agreement for inherited assets that have not been sold and to analyze and find out the judge's considerations in Decision Number 0406/Pdt.G/2013/PA Pre regarding the legal consequences of inherited assets that have not been sold as inheritance. This research was carried out by applying normative legal research methods using a statutory approach (statute approach), conceptual approach (conceptual approach), and case approach. The results of the study revealed that the validity of the sale and purchase agreement for inherited assets that are sold without inheritance must comply with the provisions of Article 1320 of the Civil Code, as a result selling inheritance that has not been divided into inheritance cannot be said to be valid because it does not meet the objective requirements, namely the existence of certain things and lawful causes that causing the sale and purchase agreement to be null and void because it contradicts the provisions of Article 1334 paragraph (2) of the Civil Code and the results of the research revealed*

*that the judge's consideration in Decision Number 0406/Pdt.G/2013/PA Pre related to legal consequences of the inheritance sold has not been divided into inheritance namely the Panel of Judges ordered the Defendants and Co-Defendant to hand over the inheritance to all the heirs who are entitled and if it cannot be divided in kind then it can be done by way of auction through the State Auction Agency in accordance with Article 200 paragraph (1) HIR or Article 215 paragraph (1) RBg.*

***Keywords: buying and selling; inheritance; heirs.***

## **I. PENDAHULUAN**

Seorang insan manusia yang hidup di dalam kelompok masyarakat memiliki tempat di tengah masyarakat dan memiliki bermacam hak-hak dan kewajiban terhadap sesamanya, maupun benda-benda yang ada di dalam masyarakat, saling mempengaruhi kedua belah pihak baik berupa kenikmatan atau beban yang dirasakan oleh masing-masing pihak tersebut. Jika seorang anggota masyarakat pada suatu waktu meninggal dunia atau hilangnya salah satu anggota keluarga dalam satu keluarga, maka timbullah masalah warisan sebagai akibat adanya hubungan hukum antara mereka itu, pada waktu masih hidup.

Dengan demikian untuk menyelesaikan hubungan-hubungan hukum dalam masyarakat, akan menimbulkan sedikit banyak kesulitan akibat meninggalnya seseorang tersebut, maka akibat hubungan itu timbul suatu pengertian warisan. Hal ini dapat dikatakan bahwa hubungan hukum yang berhubungan dengan meninggalnya seseorang dibutuhkan, adalah hanya yang mengenai harta kekayaan saja.

Negara Indonesia belum memiliki hukum waris yang secara seragam. Negara Indonesia memberlakukan tiga macam hukum waris, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris Barat (dikenal juga dengan nama hukum waris perdata).<sup>1</sup> Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, amar putusan perkara waris, wakaf, hibah dan harta bersama merupakan bagian dari rumusan hukum kamar agama (Pengadilan Agama).

Berdasarkan hal-hal di atas maka penyusun memaparkan permasalahan yang terjadi pada Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA PRA, terkait perkara pewarisan yang mana terjadi penguasaan harta warisan yang diambil dan dikuasai oleh beberapa ahli waris, sementara ahli waris yang lainnya belum mendapatkan haknya. Para pihak. Amaq Serimah adalah pewaris yang telah meninggal dunia pada tahun 1983. Selama hidupnya Amaq Serimah menikah sebanyak dua kali yaitu dengan pertama dengan Inaq Serimah dan kedua dengan Inaq Ciok. Pewaris meninggalkan harta warisan yang kemudian belum dibagi waris kepada semua ahli warisnya. Setelah meninggal dunia

<sup>1</sup>Wahyu Kuncoro, *Waris: Permasalahan dan Solusinya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015), 6.

obyek sengketa dikuasai oleh beberapa ahli waris dan ahli waris pengganti tanpa menghiraukan ahli waris lainnya. H. Abdurrahman bin Amaq Nurinah selaku ahli waris pengganti meminta agar obyek sengketa dibagi waris berdasarkan syari'at Islam (*fara'id*) dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun hal tersebut ditolak dengan alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh hukum. Dalam hal ini para Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini dengan cara musyawarah kekeluargaan oleh Para Penggugat baik di tingkat Dusun dan Desa bahkan sampai di Kantor Urusan Agama Kecamatan Pringgarata namun semua upaya tersebut tidak membuahkan hasil seperti yang diharapkan. Sehingga dengan sangat terpaksa Para Penggugat datang menghadap dan mengajukan gugatan kepada Ketua Pengadilan Agama Praya yang kemudian melahirkan Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra.

Permasalahan pokok yang menjadi dasar pembahasan dalam penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli terhadap harta warisan yang belum dibagi waris? 2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait akibat hukum harta warisan yang dijual belum dibagi waris?

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli terhadap harta warisan yang dibagi waris dan untuk menganalisis dan mengetahui pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait akibat hukum harta warisan yang dijual belum dibagi waris. Adapun manfaat penelitian ini yaitu: 1. Secara teoritis dapat menambah ilmu pengetahuan khususnya di bidang ilmu hukum perdata bagi akademi (mahasiswa) mengenai kajian hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain. 2. Secara praktis mampu menjadi bahan masukan untuk masyarakat pada umumnya tentang hukum perdata khususnya mengenai kajian hukum terhadap ahli waris yang menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

Metode penelitian yang digunakan jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konsep dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah kepustakaan dengan menggunakan jenis bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

## **II. PEMBAHASAN**

### **A. Keabsahan Perjanjian Jual Beli terhadap Harta Warisan yang Dijual**

#### **Belum Dibagi Waris.**

Menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah, suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>2</sup>

Suatu kontrak atau perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.<sup>3</sup>

#### 1. Adanya kata sepakat

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan.<sup>4</sup> Kata sepakat ini sangat penting dalam perjanjian jual beli karena dapat mencegah terjadinya perbedaan pemahaman atau kesalahpahaman antara penjual dan pembeli di kemudian hari.

#### 2. Kecakapan

Dalam hukum perjanjian, salah satu unsur kecakapan adalah dengan melihat usia atau umur seseorang. Apabila subyek hukum dari perjanjian tersebut adalah orang-perseorangan, maka usia yang dianggap dewasa adalah 21 tahun (Pasal 1330 BW jo. 330 BW). Sementara pada sisi lain mengacu pada standar usia 18 tahun sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 47 jo. 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.<sup>5</sup> Namun, apabila subyek hukum dari perjanjian tersebut adalah badan hukum, maka kecakapan diukur dari kemampuan badan hukum tersebut untuk melakukan tindakan hukum.

#### 3. Adanya hal tertentu

Syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak harus berkenaan dengan hal tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam Pasal 1332 dan 1333 KUH Perdata.<sup>6</sup>

KUH Perdata memberikan beberapa syarat tertentu agar persyaratan terkait hal atau objek tertentu dari suatu perjanjian dapat diterima oleh hukum, yakni sebagai berikut.

- a. Yang merupakan objek perjanjian tersebut haruslah berupa barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata).
- b. Minimal sudah dapat ditentukan jenis barang yang menjadi objek perjanjian ketika perjanjian tersebut dijual (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata).

<sup>2</sup>Monica Lidiyana Cahyadi dan Mella Ismelina Farma Rahayu, "Keabsahan Jual Beli Atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak Dibuatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual," *Jurnal Recital Riview Universitas Tarumanegara* 3, No. 2(2021):164

<sup>3</sup>Reza Aulia HP, *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn. Mdn)*, (Medan: Skripsi Fakultas Hukum Medan Area, 2021)

<sup>4</sup>Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisni, "Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris," *Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung* 5, No. 1 (2018): 99

<sup>5</sup>Agus Yuda Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cet. Ke-4, (Jakarta: Prenada-media Group, 2014), 184

<sup>6</sup>I Made Pria Dharsana, *Notaris dan Peluang Investasi di Indonesia*, (Bali:CV. Lingga Dharma Sastra Utama, 2021), 3

- c. Boleh saja jumlah barang yang menjadi objek perjanjian masih tidak tertentu ketika perjanjian itu dibuat, asal saja jumlah barang tersebut dapat ditentukan atau dapat dihitung di kemudian hari (Pasal 1333 ayat (2) KUH Perdata).
- d. Barang yang menjadi objek perjanjian boleh saja barang yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata).
- e. Tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang-barang yang masih dalam warisan yang belum dibuka (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata).<sup>7</sup>

#### 4. Adanya sebab yang halal

Sebab yang halal dalam perjanjian jual beli adalah isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

Jika dikaitkan dengan harta warisan yang dijual belum dibagi waris maka tidak memenuhi salah satu syarat objektif yaitu adanya hal tertentu dan adanya kausa yang legal. Menurut Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata dijelaskan bahwa tidak dapat dibuat perjanjian terhadap barang-barang yang masih dalam warisan yang belum dibuka. Hal ini berarti dalam perjanjian jual beli tidak diperbolehkan suatu objek berupa tanah warisan yang belum dibagi. Dengan demikian perjanjian tersebut melanggar ketentuan hukum pada Pasal 1320 dan Pasal 1334 KUH Perdata yang berakibat pada perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Berdasarkan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung No. 3236 K/Pdt/1989, tertanggal 3 September 1993, yang menyatakan:

*“Perbuatan hukum jual beli tanah yang merupakan bagian dari harta waris yang belum dibagi waris, yang dilakukan seseorang ahli waris tanpa sepengetahuan dan tanpa izin para ahli waris lainnya, maka jual beli tanah ini menurut hukum adalah tidak sah, meskipun jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai prosedur peraturan hukum yang berlaku”*

Dengan demikian jual beli tanah warisan yang belum dilakukan pembagian kepada semua ahli waris harus mendapatkan persetujuan semua ahli waris. Jika salah satu ahli waris tidak setuju untuk menjual tanah warisan tersebut, maka jual beli tanah tersebut tidak sah.

Menurut Pasal 1471 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli benda orang lain adalah batal, dan dapat dijadikan dasar penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.<sup>8</sup> Artinya bahwa yang menjadi objek jual beli harus barang milik sendiri. Sementara itu ketika berbicara mengenai harta warisan, yang memegang hak penuh adalah ahli warisnya. Sebelum harta warisan tersebut dibagi waris secara adil maka seorang ahli waris pun tidak berhak menjualnya tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Tidak terpenuhinya

<sup>7</sup>Fifit Fitri Lutfianingsi et. all., *Legal Opinion Kumpulan Lengkap LO dengan Topik Terkini (Bidang Hukum Pidana-Perdata-Administrasi)*, (Surabaya:CV Jakad Media Publishing, 2021), 563

<sup>8</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika,2020), 14

unsur persetujuan dari para pihak yang mempunyai hak di dalamnya, menyebabkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Dengan batalnya jual beli tersebut maka jual beli dianggap tidak pernah ada dan masing-masing pihak yang menguasai dikembalikan ke kondisi semula sebelum terjadinya jual beli tersebut, yang mana hak milik terhadap harta warisan tetap pada ahli waris.

## **B. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait Akibat Hukum Harta Warisan yang Dijual Belum Dibagi Waris.**

### **1. Permasalahan dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra.**

Amaq Serimah telah menikah dua kali yakni dengan istri pertamanya yang bernama Inaq Serimah dan istri kedua bernama Inaq Ciok. pernikahannya yang pertama dikaruniai 2 orang anak laki-laki dan 4 orang anak perempuan sebagai ahli warisnya. Sedangkan dari pernikahan kedua dikaruniai seorang anak perempuan. Sebelum pewaris meninggal dunia terdapat 3 ahli waris yang meninggal dunia terlebih dahulu daripada ahli waris. Harta warisan yang ditinggalkan berupa tanah sawah dan tanah pekarangan. Setelah pewaris meninggal dunia harta warisan tersebut dikuasai oleh Amaq Mar. Tanah sawah oleh Amaq Mar diberikan kepada Inaq Sul seluas 5 are. Menurut keterangan Inaq Sul (Tergugat 1), ia mendapatkan bagian dari harta warisan tersebut karena diberikan oleh Amaq Mar (saudara laki-lakinya) sebelum Amaq Serimah meninggal dunia dan sebelum harta warisan tersebut dibagi waris. Kemudian Inaq Sul menjualnya kepada H. Abdurrahman bin Amaq Nurinah (Penggugat 1). Akan tetapi Penggugat sanggup dan bersedia mengembalikan tanah yang dibelinya tersebut agar dibagi waris secara sah.

Tanah sawah tersebut kemudian dikuasai oleh Junaidi bin Amaq Narisah seluas 0,200 ha berdasarkan pemberian bapaknya, yang diperoleh dari Amaq Serimah, kemudian tanah sawah tersebut dimutasi ke atas nama Samsudin bin Amaq Narisah seluas 0,250 ha. Tanah sawah yang dikuasai oleh Munadi (cucu Inaq Ciok) diperoleh dari ibunya yang telah menguasai tanah milik Amaq Serimah setelah meninggal dunia. Sisanya kemudian dikuasai oleh Amaq Mar bahkan Amaq Mar menguasai harta warisan yang lebih banyak dibandingkan dengan ahli waris yang sudah dibagi tadi. Kemudian Amaq Mar memberikan tanah sawah tersebut kepada Mahyun (anak laki-laki Amaq Mar). Selain itu juga terdapat tanah pekarangan yang dikuasai oleh Mahsun bin Amaq Mar, Udin/Samsudin bin Amaq Narisah dan Inaq Semah (istri kedua Amaq Mar) yang merupakan peninggalan dari orang tua Mahsun, Udin, dan suami Inaq Semah.

### **2. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait Akibat Hukum Harta Warisan yang Dijual Belum Dibagi Waris.**

- a. Analisis pertimbangan majelis hakim pada pokoknya mengabulkan obyek sengketa 18.1 sampai dengan 18.4 belum dibagi waris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan syari'at Islam (*faraidh*).

Oleh karena obyek sengketa tersebut telah terbukti dikuasai oleh Para Tergugat (Tergugat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan 8), Para Turut Tergugat (Turut Tergugat 1, 5, 9, 12, dan 4) dan Penggugat 1 yang tentunya belum dibagi waris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ketentuan syari'at Islam (*faraidh*), maka menurut penyusun sudah sepatutnya dihukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapa pun yang juga menguasai dan memperoleh hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan harta peninggalan almarhum Amaq Serimah tersebut kepada pihak Para Penggugat dan ahli waris lainnya dari almarhum Amaq Serimah yang berhak dan apabila tidak dapat dibagi secara natura (dibagi sebagaimana adanya), maka dapat dilakukan dengan pelelangan melalui lembaga lelang negara dan hasilnya dibagi sesuai dengan bagian yang telah ditetapkan.

Pengadilan Agama dalam menjalankan wewenangnya dalam praktek penjualan lelang sering kali dilakukan dalam melaksanakan putusan tentang pembagian harta warisan, bila pembagian harta atau barang tidak dapat dilakukan secara natura. Salah satu wewenang Pengadilan Agama sebagaimana Pasal 49 UU Pengadilan Agama adalah menyelesaikan sengketa waris. Hal ini berarti bahwa Pengadilan Agama mempunyai wewenang untuk memeriksa, memutus dan melaksanakan putusan Pengadilan atau dikenal dengan eksekusi. Kaitannya dengan bentuk putusan Pengadilan Agama dapat berupa putusan dan dapat pula berupa penetapan sehingga jika Pengadilan Agama Praya menerbitkan eksekusi berupa penjualan lelang atas bidang tanah sengketa warisan, maka eksekusi tersebut adalah berlandaskan hukum dan sah menurut hukum. Penjualan lelang barang hanya dapat dilakukan oleh Kantor Lelang Negara sesuai Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg. Menurut Pasal 1 angka 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 425/KMK.01/2002 tanggal 2 Oktober 2002 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, kantor lelang adalah Kantor Pelayan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).

b. Analisis pertimbangan majelis hakim pada pokoknya menghukum kepada Para Tergugat atau yang menguasai atau memperoleh hak dan keuntungan atas tanah warisan atau harta peninggalan almarhum Amaq Serimah yang belum dibagi waris tersebut untuk menyerahkan bagian dari Para Penggugat dan ahli waris Almarhum Amaq Serimah lainnya yang berhak.

Karena para pihak yang membeli gadai sudah dipanggil dan tidak hadir di persidangan membuat haknya menjadi gugur. Jadi dalam perkara ini berfokus pada pembeli dari objek sengketa yaitu ahli waris pengganti dari almarhum Amaq Serimah. Menilik pada ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012, dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

1) Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).

2) Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Itikad baik adalah berarti ketidaktahuan pembeli atas cacat cela peralihan hak atas tanah yang diperolehnya dan ketidaktahuan ini bukan merupakan kesalahan atau ketidakcermatan pembeli itu. Akan tetapi karena yang membeli salah satu objek sengketa adalah penggugat (ahli waris pengganti) yang sanggup dan bersedia untuk mengembalikan tanah yang dibelinya untuk dibagi waris secara adil. Oleh karena itu dia dianggap telah mengetahui bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan yang belum dibagi waris atau masih dalam sengketa waris. Sehingga penggugat dapat dikatakan beritikad buruk dan tidak bisa meminta ganti kerugian kepada si penjual (Inaq Sul/ ahli waris Amaq Serimah). Namun penggugat dengan kesadaran diri sendiri bersedia mengembalikan tanah tersebut agar bisa dibagikan secara adil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Keabsahan perjanjian jual beli terhadap harta warisan yang dijual belum dibagi waris yaitu harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Akan tetapi menjual harta warisan yang belum dibagi waris tidak dapat dikatakan sah karena tidak memenuhi syarat objektif yaitu adanya hal tertentu dan kausa yang halal yang menyebabkan perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata. Pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/PA Pra terkait akibat hukum harta warisan yang dijual belum dibagi waris menilai bahwasanya dalil gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian. Majelis Hakim memerintahkan para pihak yang menguasai harta warisan almarhum Amaq Serimah yang belum dibagi waris diserahkan kepada Para Penggugat dan ahli waris lainnya yang berhak sesuai dan apabila tidak dapat dibagi secara natura maka dapat dilakukan dengan cara pelelangan melalui Lembaga Lelang Negara sesuai Pasal 200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBg. Menurut Pasal 49 UU Pengadilan Agama, wewenang Pengadilan Agama yaitu menyelesaikan sengketa waris dengan cara salah satunya dengan menjalankan perintah eksekusi yang ditetapkan oleh Pengadilan Agama berupa penjualan lelang atas bidang tanah sengketa warisan. Eksekusi tersebut berlandaskan hukum dan sah menurut hukum.

#### **B. Saran**

Kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat segera melakukan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, lebih mempelajari dan menerapkan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia serta menyadari bagaimana penegakan hukum dan membagikan amanah



warisan kepada seluruh ahli waris dan ahli waris pengganti yang berhak berdasarkan ketentuan perundangan-undangan atau berdasarkan syariat Islam yang berlaku dan porsinya masing-masing. Kepada Pengadilan Agama Praya untuk lebih teliti dalam menggunakan suatu peraturan ataupun ketentuan hukum yang berlaku lainnya dalam memutus suatu perkara.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agus Yuda Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, cet. Ke-4, Prenadamedia Group, Jakarta
- Ahmadi Miru, 2020, *Hukum Perjanjian Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta Timur
- Fifit Fitri Lutfianingsi et. all., 2021, *Legal Opinion Kumpulan Lengkap LO dengan Topik Terkini (Bidang Hukum Pidana-Perdata-Administrasi)*, CV Jakad Media Publishing, Surabaya
- I Made Pria Dharsana, 2021, *Notaris dan Peluang Investasi di Indonesia*, CV. Lingga Dharma Sastra Utama, Bali

### B. Jurnal

- Ferri Adhi Purwantono dan AkhmadKhisni, 2018, *Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris*, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang
- Monica Lidiyana Cahyadi dan Mella Ismelina Farma Rahayu, *Keabsahan Jual Beli Atas Rumah dengan Perjanjian di Bawah Tangan yang Hendak Dibuatkan Akta Jual Beli Tanpa Adanya Pihak Penjual*, Jurnal Recital Riview, Universitas Tarumanegara, Jakarta.
- Reza Aulia HP, 2021, *Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/Pn. Mdn)*, (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Medan Area), Medan
- Wahyu Kuncoro, 2015, *Waris: Permasalahan dan Solusinya*, Raih Asa Sukses, Jakarta.