

**Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris**

Ferri Adhi Purwantono\* , Akhmad Khisni\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email [ferriadhipp@gmail.com](mailto:ferriadhipp@gmail.com)

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRACT**

Inheritance often causes problems in the family. There are many risks associated with this heritage. If it is not wise to respond to conflicts in the family could happen and result in even breaking the string of family strings. There are several things related to inheritance that need to be noticed that the sale or purchase of inheritance is not problematic later.

One of the problems that often happens is the sale-buy agreement in the family made by a notary. The sale and purchase agreement in the family is very rare, because usually in the family that happens is a grant. However, sometimes there are problems. The sale and purchase agreement in the family is very difficult to find solution to completion. The heirs may cancel the sale of the inheritance if the legal conditions of sale and purchase are not met through the courts. The heir who does not give his consent in the sale of an inheritance of land as a right, has the right to cancel the sale of the land.

The method used in this research is with the juridical-normative approach derived from data collection obtained from the primary data and secondary data, then analyzed by qualitative analysis method. The data collection technique used is literature study. Data analysis techniques used qualitative data analysis.

The sale and purchase agreement in the family between the parent and the child does not meet the objective requirements of the terms of the validity of the agreement concerning the terms of the agreement and the *halal causa*, that the object of the sale is part of the inheritance dispute which became the claim of the plaintiff as legitimate heirs. Implications of family sale agreements made by a Notary in the case of an heir who refuses a sale and purchase agreement is to file a civil suit against the sale and purchase agreement with the District Court. The implications of the sale and purchase agreement on the position of the heirs in the inheritance dispute above as an act against the law as stipulated in Article 1365 of the Civil Code, therefore the sale and purchase agreement is of course detrimental to the legitimate heirs which resulted in the diminution of the object of inheritance.

Keywords: Notary, Sale and Purchase Agreement, Family

**ABSTRAK**

Harta warisan sering menimbulkan permasalahan dalam keluarga. Ada banyak resiko yang muncul berkaitan dengan harta warisan ini. Jika tidak bijak menyikapinya konflik dalam keluarga bisa saja terjadi dan mengakibatkan renggang bahkan putus tali kekeluargaan. Ada beberapa hal yang berkaitan harta warisan yang perlu di perhatikan agar penjualan maupun pembelian harta warisan tidak bermasalah nantinya.

Salah satu permasalahan yang sering terjadi yaitu perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh notaris. Perjanjian jual beli dalam keluarga sangat jarang terjadi, karena biasanya dalam keluarga yang terjadi adalah hibah. Namun demikian terkadang muncul permasalahan. Perjanjian jual beli dalam keluarga sangat sulit dicari solusi penyelesaiannya. Ahli waris dapat membatalkan Jual beli tanah waris jika syarat-syarat sah jual beli tidak terpenuhi melalui pengadilan. Ahli waris yang tidak memberikan persetujuannya dalam jual beli tanah warisan sebagai haknya, berhak membatalkan jual beli tanah tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis-normatif yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

Perjanjian jual beli dalam keluarga antara orang tua dengan anak tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan *causa* yang halal, bahwa yang menjadi obyek

jual-beli tersebut adalah bagian dari sengketa waris yang menjadi gugatan dari penggugat selaku dari ahli waris yang sah. Implikasi perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh Notaris dalam hal adanya ahli waris yang menolak perjanjian jual beli yaitu dengan mengajukan gugatan secara perdata terhadap perjanjian jual beli tersebut pada Pengadilan Negeri. Implikasi perjanjian jual-beli terhadap kedudukan ahli waris pada sengketa waris diatas sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, Sehingga perjanjian jual-beli tersebut tentu saja merugikan ahli waris yang sah yang berakibat pada berkurangnya obyek waris.

Kata Kunci : Notaris, Perjanjian Jual Beli, Keluarga

## PENDAHULUAN

Semua makhluk hidup mustahil tanpa proses, satu diantaranya ialah kelahiran. Bersama kelahiran itu pun perkembangan hidup lainnya berlangsung, artinya segala yang terlingkupi dalam kehidupan melewati ruang kelahiran, baik ia berupa tumbuhan, hewan yang jelas berbeda apalagi dengan manusia. Perbedaan itu membuat manusia sadar akan dirinya, maka kesadaran itu memunculkan pertanyaan-pertanyaan mendasar bagi dirinya yang patut ia jawab dan hadapi sebagai makhluk hidup-sadar. Dengan pertanyaan dan jawaban yang dihadirkan melalui kesadarannya secara jernih dan sehat hingga mendapat pertemuan pada ruang fundamen keyakinan *-akidah-* bahwa dengan mengetahui sebab-akibat yang bersiklus itu pula menghadirkan keyakinan akan adanya yang menciptakan, melahirkan segala sesuatu ini (semesta alam) bermula darimana, dan melalui itu berlangsung pula penegasan akan keberadaan yang tak bisa disangkal, yakni Yang Maha Pencipta, Wujud *-Tuhan-* dengan segala tanda-tandaNya.<sup>1</sup>

Menurut Van Apeldoorn, peristiwa hukum ialah suatu peristiwa yang didasarkan hukum menimbulkan atau menghapuskan hak. Dengan pengertian yang lebih mudah dipahami peristiwa hukum atau kejadian hukum atau *rechtsfeit* adalah peristiwa kemasyarakatan yang akibatnya diatur oleh hukum. Peristiwa hukum ini adalah kejadian dalam masyarakat yang menggerakkan suatu peraturan hukum tertentu sehingga ketentuan-ketentuan yang tercantum didalamnya lalu diwujudkan. Secara lebih terperinci kita bisa mengatakan sebagai berikut: apabila dalam masyarakat timbul suatu peristiwa, sedang peristiwa itu sesuai dengan yang dilukiskan

dalam peraturan hukum, maka peraturan itu pun lalu dikenakan kepada peristiwa tersebut.<sup>2</sup>

Akibat hukum yang selanjutnya timbul, dengan terjadinya peristiwa hukum seseorang diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut.<sup>3</sup> Penyelesaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggal nya seseorang, di atur oleh hukum waris.

Warisan merupakan esensi kausalitas (sebab pokok) dalam memiliki harta, sedangkan harta merupakan pembalut kehidupan, baik secara individual maupun secara universal. Dengan harta itulah jiwa kehidupan selalu berputar.<sup>4</sup> Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/ harta benda saja yang dapat diwaris.<sup>5</sup>

Syariat Islam juga menetapkan hak pemindahan kepemilikan seseorang sesudah meninggal dunia kepada ahli warisnya, dari seluruh kerabat dan nasabnya, tanpa membedakan antara laki-laki dan perempuan, besar atau kecil. Al-Qur'an menjelaskan dan merinci secara detail hukum-hukum yang berkaitan dengan hak kewarisan tanpa mengabaikan hak seseorang pun. Bagian yang harus di terima semuanya di jelaskan sesuai dengan kedudukan nasab terhadap pewaris. Dalam surat An-Nissa ayat 7 yang artinya :

*" bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan bapakibu dan kerabatnya dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta*

<sup>2</sup>Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti,Bandung, h. 35.

<sup>3</sup> Eman Suparman, 2007, *Hukum Waris Indonesia*, Refika Aditama,Bandung, h. 27

<sup>4</sup>Muhammad Ali as-Shabuni, 1995, *Hukum Waris Dalam Syariat Islam*, CV.Diponegoro, Bandung, Cet. III, h.. 39 dan 40

<sup>5</sup>Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h.. 3.

<sup>1</sup> Mohsen Gharawiyen, 2012, *Dar Amadi bar Amuzesye Falsafe*. Terj, M. Nur Djabir, *Pengantar Memahami Buku Daras Filsafat Islam: Penjelasan untuk Mendekati Analisis Teori Filsafat Islam* Sadra Press, Jakarta, h. 2-3.

*peninggalan ibu bapak dan kerabatnya baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah di tetapkan”*

Berdasarkan undang-undang Nomor 50 tahun 2009 tentang perubahan atas undang-undang nomor 7/1989 tentang peradilan agama, maka hukum kewarisan Islam menjadi hukum positif di Indonesia, khususnya bagi umat islam. Dalam perkembangannya, hukum kewarisan di dalam KHI di atur pada pasal 171 sampai 193. Para ahli waris yang menerima warisan dari pewaris tidak saja berhak atas aktivitasnya saja melainkan juga mempunyai kewajiban untuk menerima pasivanya yaitu hutang pewaris. Tidak semua hak-hak dan kewajiban-kewajiban pewaris dapat beralih kepada ahli waris.

Harta warisan sering menimbulkan permasalahan dalam keluarga. Ada banyak resiko yang muncul berkaitan dengan harta warisan ini. Jika tidak bijak menyikapinya konflik dalam keluarga bisa saja terjadi dan mengakibatkan renggang bahkan putusannya tali kekeluargaan. Ada beberapa hal yang berkaitan harta warisan yang perlu di perhatikan agar penjualan maupun pembelian harta warisan tidak bermasalah nantinya.

Salah satu permasalahan yang sering terjadi yaitu perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh notaris. Perjanjian jual beli dalam keluarga sangat jarang terjadi, karena biasanya dalam keluarga yang terjadi adalah hibah. Namun demikian terkadang muncul permasalahan. Perjanjian jual beli dalam keluarga sangat sulit dicari solusi penyelesaiannya. Ahli waris dapat membatalkan Jual beli tanah waris jika syarat-syarat sah jual beli tidak terpenuhi melalui pengadilan. Ahli waris yang tidak memberikan persetujuannya dalam jual beli tanah warisan sebagai haknya, berhak membatalkan jual beli tanah tersebut.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat Subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat Objektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas)<sup>3</sup>. Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan. Jual-beli tanah merupakan proses peralihan hak dengan menggunakan prinsip dasar yaitu Terang dan Tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, pejabat umum yang berwenang seperti Kepala Adat, Camat, dan PPAT. Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.<sup>6</sup>

Pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada, ternyata dijual kepada ahli waris lain. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

### **Metode Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis-normatif yang bersumber dari pengumpulan data yang diperoleh dari data primer dan data sekunder, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Teknik analisis data menggunakan analisis data kualitatif.

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **Keabsahan Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT**

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT. Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat.

<sup>6</sup> Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung, h. 16

Perkembangan perekonomian dewasa ini demikian pesat, dunia usaha begitu maju. Maka tidak dapat dipungkiri dengan majunya bidang-bidang usaha membutuhkan modal yang antara lain bisa dengan perantara pertanahan. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>7</sup>

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa :<sup>8</sup>

“Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.” Alat pembuktian diberikan berupa sertipikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu :

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sesuai Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli juga diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

PPAT selain Notaris, juga dimungkinkan bagi pihak lain yang memenuhi syarat yang ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan, yang salah satunya adalah camat. Selain karena keberadaan Camat sebagai PPAT hanya untuk sementara, yaitu sambil menunggu hingga ada Notaris PPAT, juga karena jabatannya yang hanya sementara (PPAT karena jabatan), sehingga disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS), Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT/S termasuk akta otentik. Pasal 1868 KUHPerdara (BW) menentukan bahwa “suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undangundang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.

Ketentuan ini mengamanatkan bahwa akta otentik adalah akta yang pembuatannya diharuskan di hadapan atau oleh pajabat umum (*openbaar ambtenaar*). Meskipun PP Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan sejak tanggal 5 Maret 1998, dan kini dilengkapi dengan berbagai peraturan pelaksanaan yang mensyaratkan pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak dengan melengkapi persyaratan dan mengisi blangko akta, dan jika persyaratan ini tidak terpenuhi, maka perbuatan hukum tersebut tidak sah.

Akta peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dengan memanfaatkan jasa Camat sebagai PPATS adalah Jual beli, hibah, ada beberapa yang melakukan tukar

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Op cit.*, hal. 558

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 558

<sup>9</sup> A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, hal.133.

menekar. Namun akta peralihan hak yang paling banyak dibuat oleh Camat dari tahun ke tahun adalah akta jual beli. Hal ini juga terjadi pada kasus jual beli yang dilakukan dalam keluarga. Akta Jual Beli No 12/PPAT.C/JTL/1985 yang dibuat oleh Camat pada tanggal 25 Pebruari 1985 yang dilakukan Ny Sanmarasa alias Gerong sebagai ibu angkat sebagai Penjual dengan Talim(Tergugat II) selaku anak angkat sebagai pembeli atas sebidang tanah hak milik No C.no 380 dengan luas 1750 M2 (seribu Tujuh Ratus Limah Puluh) Persil Nomor 10 pada Putusannya No 2001 No.27 / Pdt.G / 2000 / PN.Pwt. ternyata dibatalkan oleh hakim.

Majelis Hakim menyatakan dan menilai hibah wasiat atas tanah-tanah sengketa yang dilakukan oleh Ni.Gerong alias Tarwen berupa Surat Pernyataan tertanggal 22 Pebruari 1985 disamping isi surat tersebut tidak menyebutkan obyek tanah-tanah / barang-barang yang dihibah wasiatkan dan Surat Pernyataan tersebut tidak dibuat sendiri, oleh Ni. Gerong alias Tarwen dan juga tidak dilakukan di muka Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, juga sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karenanya hibah wasiat tersebut cacat hukum batal demi hukum dengan segala akibatnya.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tanggal 24 Desember 1980 No.14 / 1980 / Pdt.G yang telah berkekuatan hukum tetap antara lain menyebutkan bahwa pada pokoknya pengangkatan anak angkat terhadap Tergugat I dan II oleh Ni. Gerong alias Tarwen setelah meninggalnya Cawis alias Sanmarsa telah bertentangan dengan ketentuan hukum adat tentang pengangkatan anak angkat yang berlaku di Desa Karanganyar, Kecamatan Jatilawang, Kabupaten Banyumas, oleh karena berdasarkan hasil penelitian hukum adat didaerah Kabupaten banyumas tahun 1979 – 1980 tertanggal 13 Pebruari 1980 khusus untuk pengangkatan anak pupon sebagai anak angkat harus dengan persetujuan masing-masing keluarga kedua belah pihak suami isteri hal itu menjaga kemungkinan ada sengketa tentang warisan dikelak kemudian hari. Hakim menganggap bahwa, ketika proses pengangkatannya tidak sah, maka seluruh perbuatan hukum penjual/ pemberi hibah tidak sah.

Berdasarkan pada kasus yang telah diuraikan diatas pada dasarnya perjanjian jual beli dalam keluarga antara orang tua dengan anak berlaku sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dimana perjanjian

tersebut harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, hal ini dilihat bahwa baik orang tua dan anak berkedudukan sebagai para pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut (penjual dan pembeli). Namun dalam kaitannya dengan putusan atas sengketa diatas maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan causa yang halal, bahwa yang menjadi obyek jual-beli tersebut adalah bagian dari sengketa waris yang menjadi gugatan dari penggugat selaku dari ahli waris yang sah.

### **Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga yang dibuat Oleh Notaris/PPAT Dalam Hal Adanya Ahli Waris Yang Menolak Perjanjian Jual Beli tersebut**

Pada jual beli tanah sebaiknya dilakukan para pihak dihadapan petugas pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Adapun akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>10</sup>

Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih". Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.<sup>11</sup> Para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan. Bila ada diantara ahli waris yang tidak menyetujui permintaan itu, maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan.

Hukum acara perdata adalah peraturan hukum yang mengatur bagaimana cara menjamin ditaatinya hukum perdata materil dengan perantara hakim. Dengan kata lain, hukum acara perdata adalah peraturan yang menentukan bagaimana cara

<sup>10</sup>Boedi Harsono, 1997, Agraria: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaanya, Jakarta : Djambatan, hal. 235

<sup>11</sup>Abdulkadir Muhammad, 1982, Hukum Perikatan, Bandung: Alumn, hal. 78.

menjamin pelaksanaan hukum perdata materil. Lebih konkret lagi, dapat dikatakan bahwa hukum acara perdata mengatur mengenai bagaimana mengajukan tuntutan hak, memeriksa serta memutuskannya bagaimana pelaksanaannya daripada putusannya.

Dalam hukum acara perdata, orang yang merasa haknya dilanggar disebut penggugat, sedang pihak yang di tarik kemuka pengadilan karena dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang tersebut disebut tergugat.<sup>12</sup> Berdasarkan hal tersebut maka Implikasi perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam hal adanya ahli waris yang menolak perjanjian jual beliyaitu dengan mengajukan gugatan secara perdata terhadap perjanjian jual beli tersebut pada Pengadilan Negeri Purwokerto sebagaimana pada kasus yang telah diuraikan diatas.

### **Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Terhadap Kedudukan Ahli Waris**

Permasalahan waris masih menjadi penyebab timbulnya sengketa di masyarakat, hal ini memungkinkan terjadi karena mereka belum memahami tentang waris secara mendalam. Terkadang permasalahan waris dipandang kurang begitu penting dalam kaidah keilmuan, mengingat masalah itu dianggap sebagai sesuatu yang lumrah dalam kehidupan. Tetapi begitu timbul sengketa dimasyarakat akan hal itu, mereka tidak tahu cara penyelesaiannya secara damai, sehingga sengketa tersebut menjadi sengketa hukum yang dibawa ke ranah gugatan di pengadilan.<sup>13</sup>

Kompilasi Hukum Islam (KHI) Pasal 211 menegaskan bahwa hibah dari orang tua kepada anaknya dapat diperhitungkan sebagai warisan.<sup>14</sup> Artinya, pemberian-pemberian dapat diperhitungkan sebagai warisan. Ketentuan yang seperti ini ideal, tetapi didalam kenyataannya sering menghadapi kendala, terutama yang berkaitan dengan kapan pemberian itu dapat di hitung sebagai warisan dan kapan pemberian itu tidak diperhitungkan

<sup>12</sup>Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2005, Hukum Acara Perdata dalam Teori Dan Praktek, Bandung: Mandar Maju, hal.142

<sup>13</sup>Zainuddin Ali, Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia, Ctk. Kedua, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 15

<sup>14</sup>Muhammad Saifullah, Hukum Islam Solusi Permasalahan Keluarga, Ctk. Pertama, Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm. 227

sebagai warisan. Oleh karena itu, ketentuan seperti ini harus diikuti oleh ketentuan-ketentuan yang lebih rinci agar tidak timbul persengketaan sebagai akibat ketentuan yang bersifat umum itu.<sup>15</sup>

Dari sudut pandang jual beli, dapat didefinisikan arti jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.<sup>16</sup> Yang diperjanjikan oleh pihak yang satu (penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tidak ada disebutkan dalam salah satu pasal di perundang-undangan, namun sudah semestinya bahwa harga ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter.

Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tersebut. Yang harus dilakukan adalah penyerahan atau "*levering*" secara yuridis. Jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak. Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi, "Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Pada kasus sengketa waris dengan perkara No:27/Pdt.G/2000/PN.Pwt. yang kemudian membatalkan akta jual beli No 12/PPATc/JTL/1985 yang dilakukan oleh Ny. Gerong alias Ny Sanmarsa selaku penjual dengan Talim selaku pembeli. Putusan Pengadilan Negeri No 27/Pdt.G/2000/PN.Pwt, Putusan Banding No. 188/Pdt/2009/PT.Smg antara Darsudi Darsan, dkk melawan Tarwati jo Putusan

<sup>15</sup>A. Rachmad Budiono, Pembaruan Hukum Kewarisan Islam di Indonesia, Ctk. Pertama, Malang: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 184

<sup>16</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 79.

Kasasi No. 1172 K/Pdt/2010 antara Tarwati, dkk melawan Darsudi Darsan yang pada intinya adalah gugatan Perbuatan melawan Hukum terhadap Sawiyem, Talim dkk dimenangkan oleh Darsudi Darsan (atas pengumpulan harta warisnya) bukan pembagiannya. Yang menjadi dasar gugatan tersebut bahwa perjanjian jual-beli antara orang tua dengan anak dengan akta No 12/PPATc/JTL/1985 bahwa obyek jual belinya adalah bagian dari harta waris yang oleh penggugatnyam selaku ahli waris yang sah dianggap merugikan karena jual beli tersebut dilakukan antara orang tua angkat tergugat semasa hidupnya dengan tergugat yang sebagai anak angka tanpa sepengetahuan ahli waris yang berhak atas obyek jual beli tersebut. Oleh karenanya oleh hakim mengabulkan permohonan dari pada penggugat selaku ahli waris yang sah untuk membatalkan perjanjian jual-beli antara orang tua dengan anak tersebut dengan Akta Jual Beli No 12/PPATc/JTL/1985 adalah batal demi hukum.

Dengan demikian Implikasi perjanjian jual-beli terhadap kedudukan ahli waris pada sengketa waris diatas sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Sehingga perjanjian jual-beli tersebut tentu saja merugikan ahli waris yang sah yang berakibat pada berkurangnya obyek waris.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Perjanjian jual beli dalam keluarga antara orang tua dengan anak berlaku sah apabila memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian. Dimana perjanjian tersebut harus memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif, hal ini dilihat bahwa baik orang tua dan anak berkedudukan sebagai para pihak dalam perjanjian jual-beli tersebut (penjual dan pembeli). Namun dalam kaitannya dengan putusan atas sengketa diatas maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya bahwa perjanjian jual beli tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan causa yang halal, bahwa yang menjadi obyek jual-beli tersebut adalah bagian dari sengketa

waris yang menjadi gugatan dari penggugat selaku dari ahli waris yang sah.

2. Implikasi perjanjian jual-beli dalam keluarga yang dibuat oleh Notaris dalam hal adanya ahli waris yang menolak perjanjian jual beli yaitu dengan mengajukan gugatan secara perdata terhadap perjanjian jual beli tersebut pada Pengadilan Negeri Purwokerto sebagaimana pada kasus yang telah diuraikan diatas.
3. Implikasi perjanjian jual-beli terhadap kedudukan ahli waris pada sengketa waris diatas sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, Sehingga perjanjian jual-beli tersebut tentu saja merugikan ahli waris yang sah yang berakibat pada berkurangnya obyek waris.

## **Saran**

1. Dalam melakukan Jual-Beli khusus nya dalam ruang lingkup keluarga antara orang tua dengan anak seharusnya melibatkan ahli waris yang sah agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari dan untuk Notaris agar lebih teliti sebelum dibuatkannya akta perjanjian jual-beli tersebut.
2. Sebaiknya warisan harus diselesaikan secara kekeluargaan agar untuk menghindari sengketa waris yang berakibat menjadi tidak baiknya hubungan kekeluargaan.
3. Dibutuhkannya kesadaran para pihak dalam hal ini ahli waris untuk menyelesaikan segala permasalahan yang terkait dengan harta waris dengan arif dan bijaksana.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Zainudin. 2010. Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia. Sinar Grafika. Jakarta.
- As-Shabuni, Muhammad Ali. 1995. Hukum Waris Dalam Syari'at Islam. CV.Diponegoro. Bandung.
- Budiono, Rachmad. 1999. Pembaharuan Hukum Kewarisan Islam di Indonesia. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Gharawiyani, Mohsen. 2012. Dar Amadi bar Amuzesye Falsafe. Terj. M. Nur Djabir. Pengantar Memahami Buku Daras Filsafat Islam: Penjelasan untuk Mendekati Analisis Teori Filsafat Islam Sadra Press. Jakarta.

- Perangin, Effendi. 2008. Hukum Waris. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Purnamasari, Irma Devita. 2010. Kiat-Kiat Cerdas. Mudah. Dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan. Kaifa. Bandung.
- Rahardjo, Satjipto. 2012. Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Saifulah, Muhammad. 2005. Hukum Islam Solusi Permasalahan Keluarga. UII Press. Bandung.
- Suparman, Eman. 2007. Hukum Waris Indonesia. Refika Aditama. Bandung.
- Sutantio Retnowulan dan Oeripkartawinata, 2005. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek. Mandar Maju. Bandung.