

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan institusi fundamental dalam sistem hukum perdata Indonesia karena menjadi landasan bagi terbentuknya hubungan hukum antara para pihak yang mengikatkan diri secara sukarela. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹ Definisi tersebut menegaskan bahwa perjanjian merupakan tindakan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Keberadaan perjanjian memiliki peran strategis dalam mengatur dinamika hubungan privat, termasuk hubungan ekonomi, bisnis, dan sosial, yang memerlukan kepastian hukum untuk melindungi kepentingan para pihak.

Agar memiliki kekuatan mengikat, setiap perjanjian harus memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal.² Syarat-syarat tersebut tidak hanya bersifat formalitas, tetapi juga menjadi jaminan untuk memastikan bahwa suatu perjanjian dibuat berdasarkan itikad baik (*good faith*) dan tidak melanggar hukum atau kepentingan pihak ketiga. Para ahli hukum perdata memberikan penekanan bahwa keberlakuan perjanjian tidak hanya ditentukan oleh asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), tetapi juga harus memahami batas-batas hukum, moral, serta ketertiban

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1313.

² KUHPerdata, Pasal 1320.

umum.³ Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian harus memperhatikan kepentingan hukum dari semua pihak yang terkait, termasuk pihak yang tidak ikut menandatangani perjanjian namun mempunyai hak atas objek perjanjian tersebut.

Dalam praktik hukum kebendaan, perjanjian sering melibatkan objek berupa tanah dan bangunan yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta kedudukan strategis sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar masyarakat. Pengaturan mengenai tanah di Indonesia berada di bawah kerangka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi dasar hukum tertinggi dalam bidang pertanahan nasional. UUPA mendasarkan seluruh penguasaan tanah kepada negara dan menyatakan bahwa setiap hak atas tanah memiliki fungsi sosial, sehingga pemanfaatannya harus sejalan dengan kepentingan umum, produktivitas tanah, dan ketertiban penggunaan ruang.⁴

Di antara berbagai hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, Hak Milik merupakan hak yang terkuat, terpenuh, dan memberikan kewenangan luas kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah tersebut, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.⁵ Hak Milik memberikan otoritas bagi pemegangnya untuk menggunakan, menikmati, dan mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip fungsi sosial tanah.⁶ Dalam praktiknya, Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi bukti hukum yang kuat dan sah atas kepemilikan tanah, serta memiliki nilai ekonomis yang tinggi sehingga sering

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 19.

⁴ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 45.

⁵ UUPA, Pasal 6.

⁶ UUPA, Pasal 20 ayat (1).

dijadikan jaminan dalam kegiatan ekonomi seperti perjanjian kredit atau perjanjian kerjasama.

Penggunaan SHM sebagai jaminan telah memperoleh legitimasi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). UUHT mengatur bahwa tanah dengan status Hak Milik dapat dibebani Hak Tanggungan sebagai bentuk jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan diutamakan (*droit de preference*) dan melekat pada objeknya (*droit de suite*).⁷ Dalam rangka pembebanan tersebut, pemilik SHM harus bertindak sebagai pemberi hak tanggungan dan wajib memiliki kewenangan penuh atas tanah tersebut. Ketidaklengkapan kewenangan ini dapat mengakibatkan cacat formil maupun materiil terhadap lahirnya hak tanggungan.⁸ Oleh karena itu, keabsahan SHM sebagai jaminan sangat ditentukan oleh status kepemilikan yang jelas, sah, dan tidak menjadi objek sengketa kepemilikan atau warisan.

Masalah hukum kerap muncul ketika SHM yang sebenarnya merupakan harta warisan digunakan sebagai jaminan perjanjian kerjasama oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Menurut sistem hukum waris perdata, sejak pewaris meninggal dunia, seluruh harta peninggalannya menjadi *boedel* waris yang secara hukum dimiliki secara bersama oleh para ahli waris hingga dilakukan pembagian.⁹ Konsep *onverdeeldheid* ini menegaskan bahwa tidak satu pun ahli waris memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan, membebankan, atau menjaminkan harta warisan tanpa adanya persetujuan seluruh ahli waris.¹⁰

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 32.

⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁹ Adrian Sutedi, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 77.

¹⁰ KUHPperdata, Pasal 833.

Tindakan menjaminkan SHM warisan secara sepihak dapat dikualifikasikan sebagai tindakan tanpa kewenangan (*zonder bevoegdheid*), sehingga berpotensi melanggar syarat sah perjanjian khususnya unsur kesepakatan dan kewenangan bertindak.¹¹ Akibatnya, perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal atau setidaknya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) karena melibatkan objek yang tidak dikuasai secara penuh oleh pihak yang mengikatkan diri. Hal tersebut juga dapat menimbulkan sengketa internal keluarga, konflik kepemilikan, serta dapat berujung pada gugatan perdata berupa pembatalan perjanjian, ganti rugi, maupun penghapusan hak tanggungan atas tanah.¹²

Dari aspek administrasi pertanahan, penggunaan SHM warisan sebagai dasar pengajuan hak tanggungan atau permohonan administrasi pertanahan lainnya tanpa persetujuan ahli waris dapat menimbulkan cacat administratif. Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menegaskan bahwa setiap tindakan dan keputusan administrasi harus didasarkan pada kewenangan yang sah serta mengikuti prosedur yang benar.¹³ Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, keputusan administrasi termasuk penerbitan sertifikat atau pencatatan hak tanggungan dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) karena mengandung cacat hukum, baik dari aspek kewenangan, prosedur, maupun substansi.¹⁴

Dalam berbagai putusan, Mahkamah Agung secara konsisten menyatakan bahwa tindakan pengalihan atau pembebanan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya merupakan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya batal demi hukum.¹⁵ Putusan-

¹¹ Yahya Harahap, *Hukum Waris*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 102.

¹² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bandung: Binacipta, 2002), hlm. 89.

¹³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

¹⁵ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1234 K/Pdt/2018.

putusan tersebut menegaskan pentingnya legalitas penggunaan SHM dalam perjanjian kerjasama, terutama ketika objek tersebut masih dalam status harta warisan yang belum dibagi.

Proses penyelesaian segala permasalahan hukum termasuk sengketa tanah warisan yang kepemilikannya beralih tanpa persetujuan sebagian Ahli Waris lainnya, peran pengadilan sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan memberikan rasa adil bagi para pihak yang berperkara.

Proses penyelesaian sengketa melalui Pengadilan menghasilkan suatu keputusan berupa keputusan yang bersifat win-lose solution. Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang telah ditetapkan pengadilan dalam sengketa jual beli tanah waris secara melawan hukum dapat dilakukan upaya gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan jual beli tanah waris tersebut. Dengan dinyatakan akta jual beli tanah warisan tersebut batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan ahli waris. Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan maka Sertipikat menjamin kepastian Hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian Hukum lokasi atas tanah, batas serta luas bidang tanah dan kepastian Hukum mengenai hak atas tanah miliknya, dengan kepastian Hukum tersebut dapat diberikan perlindungan

Hukum terhadap orang yang tercantum namanya dalam Sertipikat sebagai pemilik tanah. Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku.

Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Berdasarkan uraian diatas maka disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap peralihan harta waris tanpa persetujuan

apabila telah terbit sertipikat atas nama pihak lain diberikan perlindungan secara represif yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan. Upaya perlindungan hukum represif atas sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris, maka ahli waris yang sah atau pemegang hak milik yang sah atas tanah waris dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan secara pidana dan perdata. Dalam kitab undang-undang hukum pidana yang berkaitan dengan penjualan harta warisankhususnya tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tidak melibatkanpersetujuan ahli waris yang lain dapat terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini sebagaimana dijelaskan Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dan juga Pasal 385 KUHP berkaitan dengan penyerobotan tanah. Selain pidana ahli waris yang dirugikan dapat menuntut secara perdata dengan gugatan melawan hukum.

Sebagai dasar dari proposal ini, penulis mendapati sebuah perkara perdata. Perkara ini tercatat sebagai Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2025/PN Prp. Objek sengketa dalam perkara ini adalah satu unit rumah permanen berukuran 15 x 20 meter yang berdiri di atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 795 atas nama Afrizal, selaku penggugat. Pada tanggal 2 Mei 2021, istri penggugat meninggal dunia, sehingga sebagian hak atas tanah dan bangunan tersebut secara hukum menjadi harta warisan. Sampai dengan terjadinya sengketa, tidak pernah dilakukan pembagian warisan di antara ahli waris.

Pada tahun 2024, para penggugat berencana menjual rumah tersebut. Namun pada saat itu, SHM No. 795 masih menjadi jaminan pinjaman di bank. Untuk menebus SHM tersebut, penggugat kemudian meminjam sejumlah uang kepada Tergugat I, yang memiliki hubungan keluarga dengan penggugat. Setelah SHM ditebus menggunakan dana dari Tergugat I, penggugat kemudian menawarkan untuk menjual rumah tersebut kepada Tergugat I dengan harga Rp450.000.000, dan tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat I dengan rencana pengajuan pinjaman bank menggunakan SHM sebagai agunan. Karena itu, penggugat menyerahkan SHM kepada Tergugat I.

Selanjutnya pada 8 April 2024, Tergugat I meminta penggugat untuk menandatangani kuitansi pembelian rumah, dengan alasan dokumen tersebut diperlukan sebagai salah satu syarat pengajuan kredit di bank. Tergugat I menyampaikan bahwa seluruh dana pinjaman bank nantinya akan diserahkan kepada penggugat sebagai pembayaran rumah. Penggugat, karena adanya hubungan keluarga dan rasa percaya, kemudian menandatangani kuitansi tersebut.

Namun, pada 24 Mei 2024, Tergugat I menginformasikan bahwa pinjaman bank tidak dapat dicairkan yang kemudian diketahui tidak benar. Tergugat I lalu menyarankan agar penggugat menjual rumah tersebut kepada pihak lain, sementara SHM tetap berada dalam penguasaan Tergugat I.

Pada awal Maret 2025, terdapat calon pembeli yang berminat membeli rumah tersebut dengan harga Rp400.000.000. Ketika penggugat memberitahukan hal ini kepada Tergugat I, tergugat menyatakan bersedia menyerahkan SHM saat akad pembelian, serta meminta penggugat menerima uang uang muka (DP) dari calon pembeli sebesar Rp100.000.000. Setelah DP diterima, Tergugat I meminta bagian sebesar Rp20.000.000 dari uang tersebut untuk pelunasan hutang penggugat kepada dirinya.

Pada pertengahan Maret 2025, calon pembeli berniat melunasi pembayaran rumah dan meminta SHM untuk diproses. Penggugat kemudian meminta SHM dari Tergugat I, namun permintaan tersebut tidak dipenuhi. Setelah didesak berulang kali, Tergugat I menyatakan bahwa SHM tersebut telah dijadikan jaminan dalam suatu surat perjanjian tertanggal 10 Juli 2024 antara Tergugat I dan Tergugat II (notaris) tanpa sepengetahuan para penggugat.

Akibat SHM tidak dikembalikan, calon pembeli membatalkan pembelian dan meminta pengembalian DP. Sementara itu, dana DP telah digunakan penggugat untuk membayar hutang, mengirim uang kepada keluarga, dan kebutuhan sehari-hari. Penggugat akhirnya harus meminjam uang untuk mengembalikan DP tersebut.

Penggugat telah berulang kali meminta pengembalian SHM melalui musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak berhasil. Para penggugat juga tidak pernah memberikan izin, baik lisan maupun tertulis, kepada para tergugat untuk

mengalihkan atau membebankan SHM. Para penggugat juga tidak pernah dilibatkan dalam penandatanganan akta perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II.

Karena SHM merupakan harta bersama (warisan) dari almarhumah istri penggugat, maka seluruh ahli waris seharusnya dilibatkan dalam setiap tindakan hukum terkait pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dengan demikian, perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, karena melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya mengenai syarat kewenangan bertindak dan kesepakatan para pihak. Tanda tangan kuitansi yang dibubuhkan oleh penggugat I tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah, karena sejak awal dilakukan hanya untuk kepentingan pengajuan kredit di bank.

Tindakan Tergugat I yang mengalihkan SHM penggugat kepada Tergugat II tanpa persetujuan pemilik merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHP Perdata. Akibat perbuatan tersebut, para penggugat mengalami kerugian material sebesar Rp150.000.000, serta kerugian immaterial berupa beban psikologis, ketidaknyamanan, rasa takut, dan tekanan mental. Para penggugat meminta ganti rugi immaterial sebesar Rp500.000.000.

Untuk mencegah kelalaian pelaksanaan putusan, para penggugat mengajukan permohonan agar dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000 per hari, terhitung sejak putusan diucapkan, sesuai ketentuan Pasal 150 HIR.

Berdasarkan uraian tersebut, para penggugat mengajukan tuntutan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan akta perjanjian tertanggal 10 Juli 2024 batal atau setidaknya batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan SHM No. 795 kepada para penggugat.
5. Menghukum Tergugat I membayar kerugian material sebesar Rp150.000.000.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang timbul.
7. Menghukum para tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000 per hari apabila lalai melaksanakan putusan.
8. Menghukum para tergugat membayar biaya perkara.

Berdasarkan kompleksitas permasalahan di atas, penulis sangat tertarik untuk menjadikan ini sebagai bahan penelitian untuk proposal skripsi yang penulis beri judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerjasama Tanpa Persetujuan Ahli Waris”. Penelitian menjadi relevan, baik secara teoritis maupun praktis. Penelitian ini tidak hanya mengkaji keabsahan perjanjian dari perspektif hukum perdata, tetapi juga melibatkan analisis hukum agraria, hukum waris, dan hukum administrasi pertanahan. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum serta memberikan pedoman bagi masyarakat, aparat penegak hukum, dan institusi pertanahan dalam menghadapi permasalahan terkait penggunaan SHM sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama.

Ketertarikan penulis dalam mengangkat permasalahan mengenai keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa

persetujuan seluruh ahli waris berangkat dari pengamatan bahwa terdapat disparitas yang cukup signifikan antara pengaturan normatif dalam hukum perdata, hukum agraria, hukum waris, serta hukum administrasi pertanahan, dengan praktik yang berkembang dalam masyarakat. Dalam berbagai kasus, SHM yang secara hukum masih berstatus sebagai harta warisan (*boedel* waris) kerap digunakan sebagai objek perjanjian atau jaminan oleh salah satu ahli waris tanpa memperoleh persetujuan dari ahli waris lainnya. Tindakan tersebut menimbulkan masalah yuridis yang kompleks dan berdampak langsung terhadap kepastian hukum, keberlakuan perjanjian, dan validitas hak tanggungan yang dibebankan atas objek tanah.

Penulis memandang bahwa persoalan ini mencerminkan rendahnya pemahaman masyarakat terhadap asas-asas fundamental hukum perjanjian, khususnya mengenai syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang menuntut adanya kesepakatan yang sah serta kewenangan bertindak dari para pihak yang membuat perjanjian. Ketika SHM yang merupakan harta warisan dijamin secara sepihak, maka unsur kesepakatan dan kewenangan bertindak menjadi problematis, karena status tanah tersebut secara hukum masih berada dalam kondisi tidak terbagi (*onverdeeldheid*), sehingga seluruh ahli waris memiliki hak yang sama atas objek tersebut. Ketidaksesuaian antara tindakan hukum dan norma yang berlaku inilah yang bagi penulis memunculkan urgensi untuk melakukan penelitian lebih mendalam.

Selain itu, penulis tertarik karena persoalan ini melibatkan interaksi antara berbagai rezim hukum. Dari perspektif hukum agraria, tanah merupakan objek yang penguasaannya diatur secara ketat oleh UUPA dan memiliki fungsi sosial sehingga penggunaannya tidak dapat dilepaskan dari kepentingan umum dan ketertiban hukum.

Dari sisi hukum jaminan kebendaan, UUHT mensyaratkan adanya kewenangan penuh dari pemberi hak tanggungan, sehingga pembebanan hak tanggungan atas SHM warisan yang tidak disertai persetujuan seluruh ahli waris berpotensi menimbulkan cacat formil maupun materiil. Dari sudut pandang hukum administrasi, tindakan pejabat pertanahan yang memproses hak tanggungan atas objek warisan tanpa dasar kewenangan yang sah dapat berpotensi menimbulkan cacat administratif dan bahkan dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Penulis juga menemukan bahwa dalam berbagai putusan pengadilan, Mahkamah Agung secara konsisten menilai tindakan pengalihan atau pembebanan harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain sebagai perbuatan melawan hukum yang berimplikasi pada batalnya tindakan hukum tersebut. Namun demikian, masih terdapat variasi dalam argumentasi dan konstruksi hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara serupa. Hal ini menunjukkan adanya ruang untuk melakukan kajian akademis yang lebih sistematis guna memetakan pola-pola yuridis yang berkembang di peradilan serta menghubungkannya dengan teori dan asas hukum yang relevan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian ini bukan hanya untuk memberikan kontribusi teoretis terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, hukum agraria, dan hukum waris, tetapi juga untuk memberikan kontribusi praktis bagi masyarakat, aparatur pemerintahan, pejabat pembuat akta tanah, serta pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan dan pemanfaatan hak atas tanah. Penulis berharap bahwa penelitian ini dapat menjadi rujukan yang komprehensif dalam memahami batas-batas kewenangan ahli waris atas harta peninggalan, serta memberikan penjelasan

mengenai konsekuensi yuridis yang muncul apabila SHM warisan dijadikan jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa persetujuan yang lengkap.

Dengan demikian, ketertarikan penulis berakar pada keinginan untuk mengurai dan menganalisis problematika hukum yang kompleks, sekaligus mendorong terciptanya kepastian hukum, perlindungan hak para pihak, serta praktik administrasi pertanahan yang sesuai dengan prinsip legality dan tata kelola pemerintahan yang baik.

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang masalah ini dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerjasama Tanpa Persetujuan Ahli Waris”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian kerjasama yang menggunakan Sertifikat Hak Milik rumah warisan sebagai jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang berhak?
2. Apa upaya hukum yang dapat ditempuh oleh ahli waris untuk membatalkan perjanjian kerjasama dan/atau Sertifikat Hak Milik yang terbit secara tidak sah tersebut?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menganalisis keabsahan perjanjian yang menggunakan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa persetujuan seluruh ahli waris, berdasarkan ketentuan Pasal 1313 dan Pasal 1320 KUHPerdara serta asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) dan itikad baik (*good faith*).

2. Mengkaji implikasi hukum penggunaan SHM warisan sebagai jaminan perjanjian, baik dari perspektif hukum agraria, hukum waris, maupun hukum perdata, termasuk risiko batalnya perjanjian dan konsekuensi terhadap hak dan kewajiban para pihak.
3. Mengevaluasi konsekuensi administratif dan hukum dari tindakan pengalihan atau pembebanan SHM warisan tanpa persetujuan ahli waris, termasuk potensi cacat administrasi pertanahan dan kemungkinan gugatan melalui Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).
4. Memberikan rekomendasi yuridis bagi masyarakat, aparat penegak hukum, dan institusi pertanahan terkait prosedur penggunaan SHM sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama, guna mencegah terjadinya sengketa hukum yang melibatkan harta warisan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai **“Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kerjasama Tanpa Persetujuan Ahli Waris”** diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Manfaat teoritis berdasarkan penelitian ini meliputi

1. Pengembangan Ilmu Hukum Perdata

Penelitian ini memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya pada aspek hukum perjanjian, hukum waris, dan hukum agraria. Hasil penelitian diharapkan memperkuat pemahaman tentang syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk aspek kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal, dalam konteks penggunaan SHM sebagai jaminan.

2. Kontribusi terhadap Pemahaman Hukum Agraria

Penelitian ini memperluas wawasan mengenai peran Sertifikat Hak Milik (SHM) dalam kegiatan ekonomi dan perjanjian kerjasama, serta bagaimana SHM digunakan sebagai jaminan di bawah ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

3. Penguatan Teori Hukum Waris

Penelitian ini menekankan pentingnya prinsip *onverdeeldheid* dalam hukum waris perdata, yaitu kewajiban seluruh ahli waris untuk memberikan persetujuan dalam pengalihan atau pembebanan harta warisan. Hal ini menjadi dasar teoritis untuk memahami implikasi hukum jika SHM warisan digunakan sebagai jaminan tanpa persetujuan semua ahli waris.

4. Pengembangan Analisis Hukum Administrasi Pertanahan

Penelitian ini memberikan pemahaman mengenai risiko administrasi pertanahan yang timbul akibat penggunaan SHM warisan secara sepihak, termasuk potensi cacat administratif dan kemungkinan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Pengembangan Hukum Agraria: Penelitian ini berkontribusi pada pengembangan doktrin dan teori hukum agraria, khususnya terkait kekuatan pembuktian sertifikat dan penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini dapat menginformasikan perbaikan kebijakan dan regulasi pendaftaran tanah di masa depan.

5. Kepastian Hukum dan Perlindungan Ahli Waris

Studi ini memperkuat pemahaman mengenai fungsi SHM sebagai bukti hak yang sah dan kuat, yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dan melindunginya

dari sengketa kepemilikan. Ini sejalan dengan prinsip pendaftaran tanah yang menjamin perlindungan hukum bagi ahli waris.

6. Efisiensi Transaksi dan Akses Kredit

Penelitian ini menganalisis peran SHM dalam mempermudah transaksi tanah (jual beli, warisan, hibah) dan sebagai agunan yang diterima perbankan. Secara teoritis, SHM memberikan jaminan keamanan bagi pemberi kredit (bank), memfasilitasi akses pinjaman modal usaha atau investasi, yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi.

7. Manajemen Risiko Perbankan

Penelitian ini membantu mengembangkan kerangka teoritis tentang bagaimana lembaga keuangan (bank) mengelola risiko kredit macet. SHM yang bersertifikat berfungsi sebagai jaminan yang paling aman, karena dalam hal gagal bayar, bank dapat mengeksekusi jaminan tersebut melalui mekanisme hukum yang berlaku, sehingga melindungi bank dari kerugian finansial.

Adapun Manfaat praktis berdasarkan penelitian ini meliputi:

1. Pedoman bagi Masyarakat

Hasil penelitian diharapkan menjadi pedoman bagi masyarakat dalam mengelola hak atas tanah, khususnya terkait penggunaan SHM sebagai jaminan perjanjian. Masyarakat dapat memahami risiko hukum yang timbul apabila SHM warisan dijamin tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

2. Acuan bagi Praktisi Hukum dan Notaris

Penelitian ini memberikan arahan bagi praktisi hukum, termasuk pengacara dan notaris, dalam menyusun dan menelaah perjanjian yang melibatkan SHM sebagai

jaminan. Hal ini termasuk memastikan pemenuhan syarat sah perjanjian dan mencegah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan sengketa.

3. Panduan bagi Aparat Penegak Hukum

Penelitian ini dapat digunakan sebagai referensi bagi aparat penegak hukum, baik dalam ranah perdata maupun administrasi pertanahan, untuk menilai legalitas penggunaan SHM sebagai jaminan dan menindaklanjuti tindakan melawan hukum terkait pengalihan harta warisan.

4. Rujukan bagi Institusi Pertanahan

Hasil penelitian dapat dijadikan rujukan bagi Badan Pertanahan Nasional dan lembaga terkait dalam mengatur dan memproses pengajuan hak tanggungan atau administrasi pertanahan lain yang melibatkan SHM warisan. Hal ini penting untuk memastikan prosedur administratif sesuai ketentuan hukum dan mencegah terjadinya cacat hukum.

5. Pencegahan Sengketa Hukum di Masa Depan

Dengan memahami hasil penelitian ini, masyarakat, praktisi hukum, dan institusi pertanahan dapat mengantisipasi potensi sengketa perdata maupun sengketa waris yang timbul akibat penggunaan SHM sebagai jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Maka untuk itu penulis akan menguraikan secara berurutan dalam bentuk bab demi bab yang terbagi menjadi 4 (empat) bab yang akan diuraikan sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian serta

sistematika penulisan, yaitu :

- 1) Menjelaskan pentingnya perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia.
- 2) Menyoroti definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata dan relevansinya dalam hubungan hukum antar pihak.
- 3) Menjelaskan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk asas kebebasan berkontrak dan prinsip itikad baik.
- 4) Menguraikan konteks hukum agraria terkait Hak Milik dan penggunaan SHM sebagai jaminan sesuai UUPA dan UUHT.
- 5) Menjelaskan permasalahan hukum yang timbul ketika SHM warisan dijadikan jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, serta implikasi hukum dan administrasi pertanahan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan mengenai pengertian jaminan, perjanjian, hukum waris, dan sertifikat hak milik (SHM) atas rumah warisan

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai jenis penelitian, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan sampel, metode pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian dan fungsi Jaminan

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai bukti kesanggupan untuk memenuhi kewajiban, seperti pembayaran utang, sehingga menimbulkan keyakinan bagi kreditur. Fungsinya adalah untuk meminimalkan risiko gagal bayar bagi kreditur, meningkatkan kepercayaan dalam transaksi, dan memberikan kepastian pembayaran, misalnya melalui hak untuk mengambil aset jaminan jika debitur wanprestasi.

1. Pengertian dan fungsi Jaminan

a. Pengertian jaminan

- a) Berdasarkan KUH Perdata: Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.
- b) Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI): Tanggungan atas pinjaman yang diterima atau agunan, serta garansi atau janji untuk menanggung utang jika tidak terpenuhi.
- c) Secara umum: Jaminan adalah harta atau pernyataan kesanggupan untuk menanggung pembayaran utang jika debitur mengalami kemacetan pembayaran.

b. Fungsi Jaminan

- a) Meminimalkan Risiko: Memberikan perlindungan kepada kreditur jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, sehingga meminimalkan kerugian.

- b) Meningkatkan Kepercayaan: Meningkatkan kepercayaan antara debitur dan kreditur dalam suatu transaksi, terutama dalam pemberian pinjaman atau kredit.
- c) Memberikan Kepastian: Memberikan kepastian kepada kreditur bahwa mereka dapat memperoleh pelunasan dari agunan jika debitur gagal memenuhi janji pembayaran utang pada waktu yang ditentukan.
- d) Memberikan Hak Istimewa: Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dibandingkan kreditor lain jika terjadi kegagalan pembayaran oleh debitur.

2. Jenis-jenis jaminan

Jenis-jenis Jaminan dapat dibedakan berdasarkan sifatnya menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan melibatkan objek fisik seperti properti atau kendaraan, contohnya hak tanggungan, hipotek, gadai, dan fidusia. Sedangkan, jaminan perorangan adalah jaminan dari pihak ketiga, seperti penanggungan atau bank garansi. Selain itu, ada juga jaminan sosial seperti jaminan hari tua, jaminan kecelakaan kerja, dan jaminan kematian yang diselenggarakan oleh negara. Berdasarkan sifatnya jaminan dibedakan menjadi 4, yaitu :

a. Jaminan kebendaan

Jaminan yang menggunakan barang bergerak atau tidak bergerak milik debitur untuk menjamin utang.

1. Barang Bergerak

Barang bergerak terbagi menjadi 2, yaitu :

a. Gadai

Pengalihan hak kepemilikan barang bergerak secara fisik kepada kreditur.

Seperti perhiasan atau emas.

b. Fidusia

Pengalihan hak milik atas benda bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, namun benda tersebut tetap berada dalam penguasaan pemiliknya.

2. Barang Tidak Bergerak

Barang tidak bergerak terbagi menjadi 2, yaitu :

- a. Hak Tanggungan: Jaminan atas tanah dan bangunan.
- b. Hipotek: Jaminan atas kapal dan pesawat udara.

b. Jaminan perorangan

Jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga yang menjamin pembayaran utang debitur jika debitur lalai.

1. Penanggungan (*Borgtocht*)

Pihak ketiga mengikatkan diri untuk membayar utang debitur jika debitur tidak mampu.

2. Bank Garansi

Jaminan yang diberikan oleh bank untuk menjamin pembayaran debitur.

c. Jaminan pengadaan barang/jasa

Jaminan yang digunakan dalam proses pengadaan barang dan jasa. Dalam hal ini jaminan dibedakan menjadi jaminan penawaran, jaminan uang muka, jaminan pelaksanaan, jaminan pemeliharaan

3. Pihak-pihak dalam perjanjian

Pihak-pihak dalam perjanjian jaminan meliputi debitur, kreditur, dan penjamin (pihak ketiga), yang masing-masing memiliki peran berbeda. Debitur adalah pihak yang berutang, kreditur adalah pihak yang memberikan pinjaman, dan penjamin adalah pihak

ketiga yang bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban debitur jika debitur gagal membayarnya.

a. Pihak-pihak dalam perjanjian jaminan

1. Debitur

Pihak yang memiliki kewajiban untuk melunasi utang atau memenuhi perjanjian.

Dalam perjanjian jaminan, debitur adalah pihak utama yang hutangnya dijamin.

2. Kreditur

Pihak yang memberikan pinjaman atau hak kepada debitur. Kreditur adalah pihak yang berhak menerima pembayaran dan jaminan dari debitur atau penjaminnya.

3. Penjamin (Penanggung)

Pihak ketiga yang memberikan jaminan atas kewajiban debitur.

4. Jaminan perorangan

Penanggungan (*Borgtocht*) adalah pihak ketiga bisa berupa individu atau badan hukum yang menjamin utang debitur.

5. Jaminan kebendaan (misalnya, Hak Tanggungan)

Pihak ketiga yang memberikan jaminan adalah pemilik objek yang dijadikan jaminan, misalnya tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan. Dalam konteks ini, terdapat pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan.

6. Pemberi fidusia

Dapat berupa perusahaan lain yang ikut menjamin utang debitur utama.

b. Contoh peran pihak dalam perjanjian

1. Kreditur vs. Debitur

Dalam perjanjian pemberian kredit, kreditur memberikan pinjaman uang kepada debitur dengan syarat debitur akan mengembalikan uang tersebut beserta bunganya di kemudian hari.

2. Kreditur vs. Penjamin

Dalam perjanjian jaminan, kreditur bisa saja tidak berhadapan langsung dengan debitur, melainkan hanya dengan penjamin.

3. Penjamin vs. Debitur

Penjamin memiliki hak regres (hak untuk menuntut kembali) dari debitur setelah penjamin melunasi kewajiban debitur.

2.2. Konsep dasar hukum perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan salah satu institusi terpenting karena menjadi dasar pembentukan hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lainnya. Pengertian perjanjian dalam KUHPperdata diatur dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa:

“Suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹⁶

Definisi ini menunjukkan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan secara sukarela oleh para pihak dengan tujuan untuk menimbulkan akibat

¹⁶ KUHPperdata Pasal 1313.

hukum. Perbuatan hukum tersebut menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁷ Subekti menekankan bahwa inti dari perjanjian adalah adanya janji, yang dilandasi oleh kesepakatan yang menciptakan hubungan hukum yang mengikat.

Sementara J. Satrio menegaskan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum berbentuk perikatan,”¹⁸ sehingga suatu perjanjian baru dapat dikatakan lahir apabila telah memenuhi seluruh unsur pembentuknya.

Dari berbagai definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian memuat dua karakter utama:

1. Merupakan perbuatan hukum, bukan perbuatan sosial.
2. Melahirkan hubungan hukum, yang menjadi dasar bagi timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

Dengan demikian, perjanjian menjadi sendi penting dalam kehidupan masyarakat, terutama dalam konteks ekonomi, bisnis, hubungan keluarga, dan kegiatan sosial lainnya.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam doktrin hukum perdata, perjanjian dikatakan sah dan mengikat bila memenuhi unsur-unsur berikut :

1. Adanya para pihak (subjek hukum minimal dua pihak).
2. Adanya kesepakatan untuk mengikatkan diri.

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1991), hlm. 1.

¹⁸ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 12.

3. Adanya objek atau prestasi tertentu.
4. Adanya kewenangan para pihak untuk melakukan tindakan hukum.
5. Dilakukan dengan itikad baik.
6. Tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.¹⁹

Keseluruhan unsur tersebut merupakan kerangka pembentuk hukum perjanjian Indonesia. Unsur kewenangan bertindak menjadi sangat penting dalam konteks penelitian ini, karena pembebanan SHM warisan sebagai jaminan mensyaratkan bahwa pihak yang memberikan jaminan harus memiliki hak penuh terhadap objek tanah.

3. Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdato)

Pasal 1320 KUHPerdato menentukan empat syarat sah perjanjian sebagai berikut:²⁰

1. Kesepakatan para pihak

Kesepakatan merupakan inti dari perjanjian. Kesepakatan terjadi ketika pernyataan kehendak para pihak bertemu secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdato.²¹ Dalam kasus SHM warisan, kesepakatan menjadi bermasalah ketika:

- a) Salah satu ahli waris bertindak tanpa persetujuan ahli waris lain.
- b) Objek perjanjian masih berstatus *onverdeeldheid*.
- c) Para pihak yang berhak tidak terlibat dalam pembentukan perjanjian

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 18.

²⁰ KUHPerdato Pasal 1320.

²¹ KUHPerdato Pasal 1321.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Hukum mensyaratkan bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum. Ketidakecakapan mencakup:

- a) Anak di bawah umur
- b) Orang yang berada di bawah pengampuan
- c) Pihak yang tidak berwenang atas objek

Dalam konteks perjanjian jaminan, “kecakapan atas objek” juga berarti memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan atau membebankan objek tersebut.

3. Suatu hal tertentu

Objek perjanjian harus jelas, dapat ditentukan, dan dapat dinilai. Dalam hal SHM, objek tersebut harus merupakan tanah yang:

- a) Dimiliki sah oleh pemberi jaminan
- b) Tidak sedang dalam sengketa
- c) Tidak berada dalam status warisan yang belum dibagi

Jika objek tidak jelas atau bukan milik pemberi jaminan, perjanjian mengandung cacat objektif.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab (*causa*) harus sesuai hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum. Transaksi yang bertentangan dengan hukum akan batal demi hukum. Dua syarat pertama disebut syarat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif.\

2.3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Hukum perjanjian Indonesia menekankan beberapa asas fundamental, yaitu:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.²² Namun kebebasan ini dibatasi oleh:

- a) Undang-undang
- b) Ketertiban umum
- c) Kesusilaan

Dalam kasus sertifikat hak milik (SHM) warisan, kebebasan berkontrak dibatasi oleh:

- a) Ketentuan UUHT
- b) Ketentuan hukum waris
- c) Kewenangan ahli waris

2. Asas Konsensualisme

Perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan. Tidak diperlukan formalitas kecuali ditentukan undang-undang (misalnya akta PPAT untuk hak tanggungan)

3. Asas Itikad Baik

Tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Asas ini berlaku sejak pembentukan hingga pelaksanaan perjanjian. Pelanggaran itikad baik, terutama menyembunyikan objek atau status kepemilikan, menyebabkan perjanjian tidak layak dilindungi hukum.

²² KUHPerdata Pasal 1338 ayat (1).

4. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Perjanjian mengikat dan wajib ditaati sebagaimana undang-undang bagi para pihak.

5. Asas Kepribadian

Perjanjian hanya mengikat bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1315 KUHPerdata). Dalam konteks SHM warisan, asas ini sangat relevan. Ahli waris lain tidak terikat perjanjian yang dibuat tanpa persetujuan mereka.

Semua ahli waris memiliki kedudukan hukum yang bersifat kolektif terhadap harta warisan yang belum dibagi. Hal ini berarti bahwa sebelum pembagian dilakukan, tidak ada satu ahli waris pun yang dapat mengklaim kepemilikan penuh atas objek tertentu dalam warisan.

2.4. Konsep Dasar Hukum Waris

1. Pengertian waris dan unsur-unsur waris

a. Pengertian Waris

Pengertian waris dalam ilmu hukum merujuk pada ketentuan mengenai perpindahan hak serta kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang masih hidup berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Waris tidak hanya berkaitan dengan aset berwujud seperti tanah, bangunan, dan barang bergerak, tetapi juga meliputi hak-hak ekonomi lain yang dapat bernilai atau dialihkan menurut ketentuan hukum.²³

Dalam perspektif hukum Islam, istilah waris dikenal dengan *al-mirats*, yaitu pemindahan hak kepemilikan dari seseorang yang meninggal (*Al-Muwarrits*) kepada

²³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 412.

ahli waris (*Al-Warits*) yang masih hidup berdasarkan ketentuan syariat.²⁴ Sementara itu, dalam kerangka hukum nasional Indonesia, waris dipahami sebagai seperangkat aturan hukum yang mengatur mengenai cara berpindahnya harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia, baik melalui ketentuan undang-undang (*ab intestato*) maupun melalui surat wasiat (*testamentair*).²⁵

Indonesia menganut pluralitas sistem hukum waris yang meliputi hukum perdata (KUHPerduta/BW), hukum waris Islam, dan hukum waris adat. Penentuan sistem hukum yang berlaku ditentukan oleh identitas subjek hukum, agama, serta lingkungan adat tempat pewaris berada.²⁶

b. Unsur-Unsur Kewarisan

Proses kewarisan tidak dapat terlaksana apabila unsur-unsur pokoknya tidak terpenuhi. Unsur kewarisan terdiri dari:

1. Pewaris (*Al-Muwarrits*)

Pewaris adalah seseorang yang meninggalkan harta dan telah dinyatakan meninggal dunia menurut hukum. Pewaris merupakan sumber terjadinya pewarisan, dan perpindahan hak tidak akan terjadi sebelum pewaris wafat.²⁷

2. Ahli Waris (*Al-Warits*)

Ahli waris adalah pihak yang berhak menerima harta warisan dari pewaris. Hubungan kewarisan dapat timbul karena hubungan darah, hubungan perkawinan, serta sebab-sebab hukum lain. Dalam ketentuan waris Islam, ahli waris harus memenuhi syarat

²⁴ Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 23.

²⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 79.

²⁶ R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, Surabaya: Airlangga University Press, 2010, hlm. 30.

²⁷ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid X, Beirut: Dar al-Fikr, 2009, hlm. 5.

tidak terhalang warisan (*mahjub*) dan tidak memiliki penghalang seperti perbedaan agama ataupun membunuh pewaris.²⁸

3. Harta Warisan (*Tirkah/Mauruts*)

Harta warisan merupakan seluruh kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris, termasuk benda bergerak, tidak bergerak, serta hak-hak ekonomis yang dapat dialihkan. Harta yang diwariskan adalah harta bersih setelah dikurangi biaya penyelenggaraan jenazah, pelunasan utang, dan pelaksanaan wasiat yang sah menurut hukum.²⁹

4. Sebab Mewarisi (*Asbab al-Irts*)

Faktor yang menyebabkan seseorang memperoleh hak waris disebut sebab mewarisi. Dalam syariat Islam terdapat tiga sebab utama, yaitu nasab (keturunan), perkawinan yang sah, serta *wala'*.³⁰ Dalam KUHPerdata, hak mewaris dapat terjadi karena hubungan keluarga serta wasiat dari pewaris.³¹

5. Rukun Waris

Rukun yang menjadikan kewarisan sah terdiri dari tiga aspek:

- a) adanya pewaris yang telah meninggal
- b) adanya ahli waris yang hidup pada saat pewaris meninggal,
- c) adanya harta peninggalan yang dapat diwariskan.³²

Jika salah satu rukun tidak terpenuhi, maka proses kewarisan tidak dapat dilaksanakan.

²⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Kairo: Dar al-Fath, 2006, hlm. 142.

²⁹ Muhammad Ali Ash-Shabuni, *Al-Mawarits fi Syari'ah al-Islamiyah*, Beirut: Dar al-Kutub al-Islamiyah, 2010, hlm. 55.

³⁰ Ibid., hlm. 60.

³¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, 2005, hlm. 85.

³² Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, 2018, hlm. 41.

2. Sistem Hukum Waris di Indonesia

a. Pengertian Hukum Waris di Indonesia

Hukum waris adalah keseluruhan ketentuan hukum yang mengatur mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris, bagian warisan yang diterima, cara pembagiannya, serta pengelolaan harta peninggalan pewaris setelah kematiannya. Dalam perspektif yuridis, hukum waris juga mencakup penyelesaian hak dan kewajiban pewaris yang masih melekat pada harta tersebut. Hukum waris berlaku sejak pewaris meninggal dunia dan ahli waris dinyatakan memiliki kapasitas hukum untuk menerima hak warisan.³³

b. Sistem Hukum Waris di Indonesia

Indonesia menganut tiga sistem hukum waris utama yang berlaku sesuai kondisi subjek hukumnya, yaitu :

1. Hukum Waris Perdata (KUHPerdata/BW)

Sistem kewarisan dalam KUHPerdata mengatur pembagian harta peninggalan berdasarkan hubungan darah dan perkawinan. KUHPer memberikan porsi kewarisan berdasarkan garis keturunan dalam derajat tertentu, serta memungkinkan adanya pewarisan berdasarkan wasiat. Hukum ini umumnya berlaku bagi masyarakat yang tidak tunduk pada hukum adat atau hukum Islam.³⁴

2. Hukum Waris Islam (*Faraidh*)

Hukum waris Islam berlaku bagi masyarakat Muslim dan diatur dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Pembagian waris didasarkan pada ketentuan syariat, dengan menentukan bagian setiap ahli waris sesuai nash Al-Qur'an dan Hadits. Sistem *Faraidh*

³³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 412.

³⁴ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 79.

mengakui adanya waris karena hubungan nasab, pernikahan, serta *wala'*. Dalam Hukum Islam, warisan baru dapat dibagi setelah biaya perawatan jenazah, pelunasan utang, dan penunaian wasiat diselesaikan.³⁵

3. Hukum Waris Adat

Sistem waris adat berkembang berdasarkan nilai dan struktur sosial setempat. Bentuk kewarisan pada masyarakat adat dapat bersifat patrilineal, matrilineal, atau parental. Ciri dari hukum waris adat ialah pembagian waris tidak selalu matematis, tetapi mempertimbangkan keseimbangan sosial dan kedudukan ahli waris dalam keluarga.³⁶

Hukum waris ditujukan untuk mengatur tata cara pembagian harta peninggalan agar dapat bermanfaat kepada ahli waris dan/atau bagi para pihak yang ditinggalkan secara adil dan baik. Agar hal tersebut tidak menimbulkan permasalahan hukum kemudian.

Tujuan yang demikian ini memiliki makna bahwasannya harta peninggalan merupakan harta dan/atau hak milik dari pewaris yang di dapat melalui usahanya sendiri ataupun di dapatkan karena dirinya merupakan ahli waris. Hal tersebut agar ahli waris dapat dibenarkan secara sah di mata agama dan hukum bernegara (Abdulkadir, M., 2004). Demikian pula tujuan dari adanya pewarisan ini agar para ahli waris dapat diperbolehkan memiliki harta peninggalan melalui tata cara yang sah dan dibenarkan secara adat, agama dan/atau melalui hukum bernegara. harta benda yang ditinggalkan apabila tidak diberikan aturan hukum yang pasti maka akan berdampak pada timbulnya sengketa antar ahli waris

³⁵ Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 23.

³⁶ Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Jilid X, Beirut: Dar al-Fikr, 2009, hlm. 5.

Dalam dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam peraturan ini, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan pasal 506 undang-undang tersebut. maka dari itu saat membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, namun hak kepemilikan atas tanah tersebut. di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku salah satunya untuk tanah. berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. sementara itu transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, di antaranya :kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Sementara itu, transaksi bisa menjadi batal apabila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kekhilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui hal ini tertulis dalam pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selanjutnya, Jual Beli Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak.

c. Prinsip Umum dalam Pembagian Waris di Indonesia

Hukum waris di Indonesia mengenal beberapa prinsip pokok yang menjadi dasar pelaksanaan kewarisan, antara lain:

- a) Warisan hanya berlaku setelah pewaris meninggal dunia dan memiliki harta yang dapat diwariskan.
- b) Ahli waris harus hidup dan memenuhi syarat hukum untuk menerima warisan.

- c) Penyelesaian utang pewaris menjadi prioritas sebelum pembagian warisan.
- d) Wasiat dapat dijalankan maksimal sepertiga dari total harta peninggalan kecuali disetujui ahli waris lainnya.³⁷

Pluralisme sistem waris memberikan fleksibilitas bagi masyarakat untuk memilih ketentuan yang sesuai dengan identitas keagamaannya, lingkungan budayanya, dan norma sosial yang berlaku. Namun, pluralitas tersebut juga memunculkan tantangan dalam praktik, terutama ketika terjadi sengketa kewarisan antar pihak yang memiliki dasar hukum berbeda.

2.5. Hak dan Kewajiban Ahli Waris

Hak dan kewajiban ahli waris merupakan bagian penting dalam kajian hukum waris karena menentukan posisi hukum penerima warisan dalam mengelola, menggunakan, serta mempertanggungjawabkan harta peninggalan pewaris. Dalam ilmu hukum, ahli waris tidak hanya memiliki hak menerima harta warisan, tetapi juga berkewajiban memenuhi tanggung jawab hukum yang melekat pada harta peninggalan tersebut.

a. Hak Ahli Waris

1. Hak untuk Memperoleh Bagian Warisan

Ahli waris memiliki hak utama yaitu menerima sebagian harta peninggalan pewaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik berdasarkan KUHPerdara, hukum Islam, maupun hukum adat. Hak ini muncul sejak pewaris meninggal dunia dan ahli waris dinyatakan memenuhi syarat hukum untuk mewaris.³⁸

³⁷ Kompilasi Hukum Islam, Buku II tentang Hukum Kewarisan, Pasal 171-214.

³⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 102.

2. Hak Menolak atau Menerima Warisan (Rechtsverwerking)

Dalam sistem hukum perdata, ahli waris berhak menolak ataupun menerima warisan. Penolakan biasanya dilakukan apabila harta warisan lebih banyak menanggung beban, seperti utang pewaris. Penolakan harus dinyatakan secara tegas melalui mekanisme hukum.³⁹

3. Hak Menguasai dan Mengelola Harta Warisan

Setelah pembagian waris dilakukan, ahli waris berhak menguasai, menggunakan, dan mengelola harta warisan sesuai porsi kepemilikannya. Hak ini bersifat tetap selama tidak bertentangan dengan hukum dan tidak merugikan ahli waris lainnya.⁴⁰

4. Hak Mengajukan Gugatan Apabila Dirugikan

Apabila pembagian warisan tidak sesuai ketentuan hukum atau terdapat sengketa antar ahli waris, maka ahli waris memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan guna memperoleh perlindungan hukum.⁴¹

b. Kewajiban Ahli Waris

1. Menyelesaikan Utang Pewaris

Utang pewaris menjadi kewajiban yang harus dipenuhi sebelum pembagian harta warisan dilakukan. Dalam hukum waris Islam maupun KUHPperdata, pelunasan utang didahulukan atas pembagian warisan guna menjaga keadilan hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari.⁴²

³⁹ R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Indonesia*, Surabaya: Airlangga University Press, 2010, hlm. 45.

⁴⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, hlm. 421.

⁴¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 233.

⁴² Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 102.

2. Menanggung Biaya Perawatan Jenazah dan Pemakaman

Ahli waris berkewajiban menanggung biaya pengurusan jenazah pewaris secara wajar dan proporsional. Kewajiban ini memiliki dasar etik, moral, dan yuridis dalam hukum keluarga Indonesia.⁴³

3. Melaksanakan Wasiat Pewaris

Wasiat yang ditinggalkan pewaris wajib dilaksanakan selama tidak bertentangan dengan hukum dan tidak melebihi sepertiga dari total harta kecuali jika disetujui seluruh ahli waris lainnya. Pelaksanaan wasiat menjadi tanggung jawab ahli waris atau pelaksana wasiat yang ditunjuk.⁴⁴

4. Memelihara dan Mengelola Harta Warisan Secara Bertanggung Jawab

Ahli waris berkewajiban menjaga keutuhan harta warisan dan tidak menyalahgunakan aset yang diwariskan. Kewajiban ini berlaku baik selama proses pembagian berlangsung maupun setelah pembagian selesai apabila terdapat objek waris yang masih dikelola bersama.⁴⁵

2.6. Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Rumah Warisan

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan produk hukum pertanahan yang memiliki fungsi penting serta kekuatan pembuktian tertinggi dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Keberadaan SHM memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah sekaligus menjadi alat pembuktian autentik jika terjadi sengketa. Sengketa yang terjadi akan dapat menimbulkan pertengkaran bahkan jika tidak segera dipecahkan akan terjadi tindakan saling membunuh antar alih waris penerusan atau perpindahan harta

⁴³ Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Jakarta: Kencana, 2018, hlm. 41.

⁴⁴ Kompilasi Hukum Islam, Buku II Tentang Kewarisan, Pasal 194-195.

⁴⁵ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hlm. 72.

benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada alih waris yang mempunyai hak waris karna harta warisan belum dibagi. Akan tetapi jika ada persetujuan bulat dari para alih waris maka harta warisan ini tidak perlu secepatnya di bagi Karena harta warisan tersebut belum dibagi maka masing-masing alih waris mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika salah seorang alih waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua alih waris sebagai pihak yang mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan, dan persetujuan tersebut dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta. Namun jika salah seorang alih waris tersebut beritikad buruk ingin menguasai atau menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan alih waris lain, maka alih waris lain dapat mengajukan gugatan penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal Dalam kerangka hukum nasional, kedudukan SHM diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Fungsi dan kekuatan pembuktian (SHM)

a. Fungsi utama SHM

1. Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah

SHM berfungsi sebagai bukti formal kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat ini menjadi dokumen resmi yang menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum pemegangnya memiliki hak penuh atas

tanah untuk diwariskan, dialihkan, dijual, atau dijaminakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁶

2. Memberikan Kepastian dan Perlindungan Hukum

Fungsi berikutnya adalah memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah. SHM menghindarkan seseorang dari klaim sepihak atau sengketa tanah karena keberadaannya telah melewati proses verifikasi hukum dan administrasi yang sah.⁴⁷

3. Sarana Administrasi Pertanahan Nasional

SHM juga berfungsi sebagai instrumen administrasi pertanahan yang membantu pemerintah dalam penataan, pengawasan, serta pendataan penggunaan tanah di Indonesia.⁴⁸

4. Sebagai Objek Agunan untuk Pembiayaan

Sertifikat Hak Milik dapat dijadikan jaminan kredit atau pinjaman pada lembaga keuangan. Hal ini karena SHM merupakan bukti kepemilikan yang bernilai tinggi dan memiliki kepastian hukum.⁴⁹

b. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik (SHM)

Kekuatan pembuktian SHM dalam sengketa tanah memiliki karakteristik khusus yang menunjukkan kedudukannya sebagai alat bukti tertinggi dalam hukum pertanahan Indonesia.

⁴⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 112.

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 45.

⁴⁸ Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Yogyakarta: UGM Press, 2015, hlm. 76.

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm. 89.

1. Kekuatan Pembuktian Otentik

SHM dikategorikan sebagai akta autentik karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan melalui prosedur yang ditentukan undang-undang. Dengan demikian SHM memiliki kekuatan pembuktian kuat sehingga dianggap sah sampai terbukti sebaliknya dalam proses litigasi.⁵⁰

2. Kekuatan Pembuktian Formil

SHM membuktikan bahwa prosedur pendaftaran tanah telah dilakukan secara sah, termasuk pengumpulan data fisik dan yuridis. Selama tidak dapat dibuktikan adanya cacat administrasi atau perbuatan melawan hukum, SHM tetap sah secara formil.⁵¹

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Dari sisi materiil, SHM memberikan jaminan bahwa pemegang sertifikat adalah pemilik sah tanah yang tertera dalam dokumen. Sertifikat ini memiliki asas *rechtsverfijzing* yaitu segala keterangan yang tercantum di dalamnya dianggap benar dan mengikat bagi pihak ketiga, hingga dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan.⁵²

4. Mengikat bagi Umum (*Erga Omnes*)

Kekuatan pembuktian SHM berlaku terhadap siapa pun, baik individu maupun lembaga negara. Artinya, pihak yang mengajukan keberatan wajib membuktikan klaimnya dengan bukti yang lebih kuat atau sah menurut hukum.⁵³

2. Status Hukum Rumah Warisan Yang Belum Di Bagi

Status hukum rumah warisan yang belum dibagi berkaitan dengan kepemilikan bersama para ahli waris terhadap harta peninggalan pewaris. Dalam hukum waris di

⁵⁰ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1).

⁵¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2007, hlm. 51.

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 2008, hlm. 299.

⁵³ Putusan Mahkamah Agung RI No. 255/K/Sip/1974.

Indonesia, baik menurut KUHPerdara, hukum Islam maupun hukum adat, suatu harta warisan baru dapat dialihkan atau dibagi setelah pewaris meninggal dunia dan terdapat ahli waris yang sah. Selama belum dilakukan pembagian waris, maka rumah warisan berada dalam keadaan *boedel waris* (kumpulan harta warisan), sehingga secara hukum masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris.

Rumah warisan yang belum dibagi tidak dapat secara sah dialihkan, dijual, atau dibebani hak oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya. Hal ini karena hak kepemilikan bersifat komunal dan menuntut adanya kesepakatan bersama atas tindakan hukum terhadap benda warisan. Jika salah satu ahli waris mengalihkan rumah tersebut tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka perbuatan tersebut secara hukum dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Kedudukan Rumah Warisan Sebelum Dibagi terbagi menjadi :

1. Menjadi harta bersama para ahli waris (*boedel waris*)

Warisan tidak langsung berpindah kepada salah satu ahli waris secara individu, tetapi menjadi hak seluruh ahli waris secara bersama. Selama belum dilakukan pembagian, hak kepemilikan atas rumah tersebut melekat pada semua ahli waris dalam bentuk hak milik bersama. Dalam ketentuan Pasal 833 KUHPerdara, para ahli waris memperoleh hak atas barang-barang warisan secara bersama sejak saat pewaris meninggal dunia.⁵⁴

2. Tidak dapat diperjualbelikan tanpa persetujuan seluruh ahli waris

Rumah warisan tidak dapat dialihkan atau dijual secara sepihak karena merupakan harta bersama. Perbuatan hukum atas harta bersama mensyaratkan persetujuan seluruh

⁵⁴ Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

pemilik. Jika salah satu ahli waris menjual sepihak, maka perbuatan tersebut dapat digugat pembatalan berdasarkan asas kepemilikan bersama dalam hukum perdata.⁵⁵

3. Memerlukan proses penetapan ahli waris dan pembagian untuk kepemilikan individual

Untuk mengubah status rumah warisan menjadi milik pribadi salah satu ahli waris atau untuk dialihkan, perlu dilakukan penetapan ahli waris melalui surat keterangan waris, wasiat, penetapan pengadilan, atau musyawarah keluarga. Setelah pembagian waris dilakukan, masing-masing ahli waris memperoleh hak penuh atas bagian yang menjadi haknya sesuai ketentuan yang berlaku.⁵⁶

4. Dapat dikuasai bersama atau dimanfaatkan melalui kesepakatan

Sebelum pembagian dilakukan, rumah warisan dapat ditempati atau dimanfaatkan oleh seluruh ahli waris dengan kesepakatan. Apabila terjadi perselisihan mengenai pemanfaatan atau pembagian, penyelesaiannya dapat diajukan melalui mediasi keluarga atau jalur litigasi di pengadilan.⁵⁷

5. Berpotensi menjadi objek sengketa apabila tidak segera dibagi

Lambatnya pembagian warisan sering memunculkan konflik antar ahli waris mengenai hak pakai, penjualan, atau pengelolaan. Untuk menghindari sengketa berkepanjangan, pembagian warisan dianjurkan dilakukan segera setelah pewaris meninggal sesuai hukum yang berlaku.⁵⁸

⁵⁵ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2001.

⁵⁶ Sudarsono. *Hukum Waris dan Sistem Pembagiannya di Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta, 2010.

⁵⁷ Hilman Hadikusuma. *Hukum Waris Indonesia Menurut: Hukum Adat, Hukum Islam dan Hukum KUH Perdata*. Bandung: Alumni, 1983.

⁵⁸ Soepomo. *Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2002.

3. Pentingnya persetujuan ahli waris dalam perbuatan hukum terhadap harta warisan

Pentingnya persetujuan ahli waris dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta warisan terletak pada kedudukan mereka sebagai pemilik sah bersama atas harta peninggalan pewaris. Setelah pewaris meninggal dunia, seluruh harta peninggalannya beralih kepada para ahli waris menurut ketentuan hukum waris. Namun, peralihan tersebut bukan berarti harta dapat serta-merta dialihkan, dijual, digadai, atau dijadikan objek hukum lainnya tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini dikarenakan status harta warisan menjadi harta bersama dalam keadaan tidak terbagi (*boedel* tidak terbagi), sehingga segala tindakan hukum baru dapat dilakukan apabila terdapat kesepakatan dari seluruh pihak yang memiliki hak atas warisan tersebut.⁵⁹

Persetujuan ahli waris menjadi instrumen penting untuk menjaga keadilan pembagian warisan, mencegah sengketa keluarga, serta menghindari adanya tindakan sepihak yang berpotensi merugikan ahli waris lainnya. Dalam konteks hukum perdata, setiap tindakan hukum terhadap benda milik bersama wajib memperoleh persetujuan seluruh pemiliknya.⁶⁰ Dengan demikian, apabila salah satu ahli waris melakukan tindakan hukum terhadap harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka tindakan tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum.⁶¹

Dalam perspektif hukum waris perdata (BW), selama harta warisan belum dilakukan *verdeling* (pembagian warisan), masing-masing ahli waris memiliki *recht van mede-eigendom* atau hak atas bagian yang tidak tertentu.⁶² Konsekuensinya, kedudukan

⁵⁹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 121.

⁶⁰ Pasal 573 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

⁶¹ Yahya Harahap, *Hukum Waris*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hlm. 89.

⁶² Pasal 834 KUHPerdata.

hak milik tiap ahli waris melekat secara proporsional namun masih menyatu dalam satu kesatuan harta warisan. Oleh karena itu, segala tindakan hukum seperti peralihan hak, pembebanan hak, pelepasan hak, maupun perjanjian lain harus melalui persetujuan seluruh ahli waris, baik dalam bentuk tertulis maupun akta notariil untuk tindakan yang bersifat formil seperti jual beli atau pengalihan Hak Milik atas tanah.⁶³

Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dapat dibuktikan dan dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁴ Dalam praktiknya, PPAT tidak dapat membuat akta peralihan hak atas tanah warisan jika tidak hadir atau tidak ada persetujuan seluruh ahli waris yang berhak secara hukum. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum Indonesia memberikan perlindungan maksimal terhadap hak ahli waris untuk memastikan tidak ada pihak yang kehilangan haknya secara sepihak.

Dengan demikian, adanya persetujuan ahli waris dalam perbuatan hukum terhadap harta warisan merupakan syarat fundamental untuk menjaga legalitas tindakan hukum, menjamin kepastian hak milik, serta mencegah sengketa kewarisan yang dapat berlanjut ke proses litigasi. Semakin kompleks struktur ahli waris, semakin penting fungsi persetujuan bersama sebagai mekanisme perlindungan hukum dan pembagian hak yang proporsional sesuai asas keadilan.

⁶³ M. Yahya, *Hukum Perdata dan Kewarisan*, Bandung: Alumni, 2010, hlm. 145.

⁶⁴ Pasal 19 dan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

2.7. Teori Perbuatan Melawan Hukum

a. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Teori perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan salah satu pilar fundamental dalam hukum perdata yang berfungsi sebagai instrumen perlindungan hak-hak subjektif individu dari tindakan yang merugikan.⁶⁵ Konsep ini telah mengalami evolusi signifikan sejak pertama kali diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."⁶⁶

b. Perkembangan Interpretasi Perbuatan Melawan Hukum

Interpretasi mengenai "melawan hukum" telah mengalami perluasan makna yang sangat signifikan melalui yurisprudensi Mahkamah Agung, khususnya setelah Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Lindenbaum vs Cohen*.⁶⁷ Sebelum arrest tersebut, pengertian "melawan hukum" hanya terbatas pada pelanggaran terhadap undang-undang tertulis (*in strijd met de wet*). Namun, setelah arrest landmark tersebut, pengertian diperluas mencakup empat dimensi:

1. Bertentangan dengan undang-undang (*in strijd met de wet*)

Perbuatan yang secara eksplisit melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.⁶⁸

⁶⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 1

⁶⁶ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1365.

⁶⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang, Bagian Pertama*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 141-142.

⁶⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 10.

2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain (*in strijd met eens anders subjectief recht*)

Tindakan yang melanggar hak-hak pribadi seseorang seperti hak milik, hak untuk mendapatkan nama baik, hak kebebasan pribadi, dan hak-hak lainnya yang melekat pada diri seseorang.⁶⁹

3. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku (*in strijd met de rechtsplicht van de dader*)

Perbuatan yang melanggar kewajiban hukum yang dibebankan kepada pelaku, baik yang bersumber dari undang-undang, perjanjian, maupun dari hubungan hukum khusus.⁷⁰

4. Bertentangan dengan kesusilaan (*in strijd met de goede zeden*)

Tindakan yang melanggar norma-norma kesusilaan yang hidup dan diterima dalam masyarakat, meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁷¹

5. Bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan hidup masyarakat (*in strijd met de zorgvuldigheid welke in het maatschappelijk verkeer betaamt*)

Perbuatan yang tidak sesuai dengan kehati-hatian atau kepatutan yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat.⁷²

⁶⁹ Ibid., hlm. 11-12.

⁷⁰ M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979), hlm. 25.

⁷¹ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 265.

⁷² Rosa Agustina, *Op.Cit.*, hlm. 95-97.

c. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Untuk dapat mengkualifikasikan suatu tindakan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kewajiban ganti rugi, maka harus dipenuhi lima unsur kumulatif sebagai berikut:

a. Adanya Suatu Perbuatan (*een daad*)

1. Unsur pertama adalah adanya suatu perbuatan, baik yang bersifat aktif (*commission*) maupun pasif (*omission*).⁷³ Perbuatan aktif adalah tindakan nyata yang dilakukan oleh seseorang, seperti menggunakan barang orang lain tanpa izin, merusak properti, atau melakukan penghinaan. Sedangkan perbuatan pasif adalah tidak melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan berdasarkan kewajiban hukum, seperti tidak memberikan pertolongan ketika ada kewajiban hukum untuk itu, atau tidak memenuhi kewajiban kontraktual.⁷⁴
2. Dalam konteks penggunaan SHM warisan sebagai jaminan, perbuatan yang dimaksud adalah tindakan aktif salah satu ahli waris yang secara sepihak menggunakan sertifikat hak milik atas objek warisan untuk dijadikan agunan kredit atau jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa mendapat persetujuan dari ahli waris lainnya.⁷⁵

seluruh ahli waris apabila telah terbit sertifikat atas nama pihak lain diberikan perlindungan secara represif yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan. Upaya perlindungan hukum represif atas sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris, maka ahli waris yang sah atau pemegang hak milik yang sah

⁷³Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 7.

⁷⁴J. Satrio, *Op.Cit.*, hlm. 137-138.

⁷⁵Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), hlm. 78.

atas tanah waris dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan secara pidana dan perdata. Dalam kitab undang-undang hukum pidana yang berkaitan dengan penjualan harta warisan khususnya tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tidak melibatkan persetujuan ahli waris yang lain dapat terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini sebagaimana dijelaskan Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dan juga Pasal 385 KUHP berkaitan dengan penyerobotan tanah. Selain pidana ahli waris yang dirugikan dapat menuntut secara perdata dengan gugatan melawan hukum.

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum (*onrechtmatig*)

Unsur kedua adalah sifat melawan hukum dari perbuatan tersebut. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, pengertian melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup pelanggaran terhadap hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kesusilaan, dan kepatutan.⁷⁶

Dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan ahli waris lain, sifat melawan hukum dapat dilihat dari beberapa aspek:

1. Melanggar hak subjektif ahli waris lain: Setiap ahli waris memiliki hak kepemilikan bersama (*mede-eigendom*) atas harta warisan yang belum dibagi.⁷⁷ Tindakan sepihak salah satu ahli waris jelas melanggar hak kepemilikan ahli waris lainnya.
2. Melanggar kewajiban hukum: Berdasarkan Pasal 834 KUHPperdata, para ahli waris secara bersama-sama berhak atas harta peninggalan.⁷⁸ Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang menyangkut harta warisan harus dilakukan secara bersama-sama atau dengan persetujuan seluruh ahli waris.

⁷⁶ Munir Fuady, Op.Cit., hlm. 13-15.

⁷⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit., Pasal 834.

⁷⁸ Ibid.

3. Melanggar asas kepatutan: Dalam pergaulan masyarakat, tindakan menggunakan hak milik bersama tanpa izin pemilik lainnya bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian yang seharusnya dijunjung tinggi.⁷⁹

c. Adanya Kesalahan (*schuld*)

Unsur ketiga adalah adanya unsur kesalahan pada diri pelaku. Kesalahan dalam hukum perdata dapat berupa:

1. Kesengajaan (*opzet/dolus*): Pelaku mengetahui dan menghendaki akibat dari perbuatannya. Dalam hal ini, pelaku sadar bahwa tindakannya melanggar hak orang lain namun tetap melakukannya.⁸⁰
2. Kelalaian (*culpa/negligence*): Pelaku tidak berhati-hati atau tidak mengindahkan kepentingan orang lain sebagaimana seharusnya dilakukan oleh orang yang normal dalam situasi yang sama.⁸¹

Dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan, unsur kesalahan dapat berupa:

1. Kesengajaan: Ahli waris yang bersangkutan mengetahui bahwa objek tersebut adalah harta warisan bersama dan memerlukan persetujuan ahli waris lain, namun tetap menggunakannya secara sepihak untuk kepentingan pribadi.
2. Kelalaian: Ahli waris tidak melakukan kehati-hatian yang semestinya dengan tidak meminta persetujuan ahli waris lain sebelum melakukan tindakan hukum atas objek warisan.⁸²

⁷⁹Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 187.

⁸⁰R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1999), hlm. 80.

⁸¹Ibid., hlm. 81.

⁸²Eman Suparman, Op.Cit., hlm. 82-83.

d. Adanya Kerugian (*schade*)

Unsur keempat adalah adanya kerugian yang diderita oleh pihak lain sebagai akibat dari perbuatan pelaku. Kerugian dalam hukum perdata dapat dibedakan menjadi :

1. Kerugian Materiil:

Kerugian nyata (*damnum emergens*) Kerugian yang benar-benar terjadi, seperti berkurangnya harta kekayaan, biaya yang dikeluarkan, atau kerusakan barang.⁸³

Keuntungan yang hilang (*lucrum cessans*) Keuntungan yang seharusnya diperoleh namun hilang karena perbuatan pelaku.⁸⁴

2. Kerugian Immateriil Adalah Kerugian yang bersifat non-ekonomis, seperti Penderitaan psikologis dan mental, Kehilangan rasa aman dan ketenangan, Hilangnya nama baik atau kehormatan, Ketakutan dan kecemasan berkepanjangan.⁸⁵

Dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan, kerugian yang dapat timbul antara lain:

Kerugian Materiil:

1. Ahli waris lain kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan harta warisan
2. Nilai ekonomis objek warisan berkurang karena dibebani hak tanggungan
3. Risiko kehilangan objek warisan jika debitur wanprestasi dan objek dilelang
4. Biaya yang harus dikeluarkan untuk proses hukum guna mempertahankan haknya⁸⁶

Kerugian Immateriil:

1. Rasa tidak aman dan ketakutan akan kehilangan hak waris
2. Tekanan psikologis akibat konflik keluarga

⁸³ Ibid., hlm. 135.

⁸⁴ Ibid., hlm. 136.

⁸⁵ Rosa Agustina, Op.Cit., hlm. 142-145.

⁸⁶ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 89-90.

3. Hilangnya kepercayaan antaranggota keluarga
4. Penderitaan batin karena hak yang diabaikan⁸⁷

e. Adanya Hubungan Kausalitas (*causaal verband*)

Unsur kelima adalah adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian yang timbul. Dalam doktrin hukum perdata, terdapat beberapa teori kausalitas yaitu :⁸⁸

1. Teori *Conditio Sine Qua Non* Setiap faktor yang tanpanya kerugian tidak akan terjadi dianggap sebagai penyebab.
2. Teori *Adequate Veroorzaking* Hanya sebab yang menurut pengalaman manusia normal dapat menimbulkan akibat tertentu yang dapat dianggap sebagai penyebab hukum.⁸⁹
3. Teori *Objective Voorzienbaarheid* Kerugian yang dapat dipertanggungjawabkan adalah kerugian yang secara objektif dapat diduga akan terjadi.⁹⁰

Dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan, hubungan kausalitas sangat jelas kerugian yang diderita ahli waris lain merupakan akibat langsung dari tindakan sepihak ahli waris yang menggunakan SHM sebagai jaminan tanpa persetujuan.⁹¹

⁸⁷ Eman Suparman, Op.Cit., hlm. 91.

⁸⁸ J. Satrio, Op.Cit., hlm. 155-160.

⁸⁹ Ibid., hlm. 156.

⁹⁰ Rosa Agustina, Op.Cit., hlm. 150-152.

⁹¹ Effendi Perangin, Op.Cit., hlm. 93.

f. Relevansi Teori Perbuatan Melawan Hukum dalam Konteks Penelitian

Penggunaan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah warisan sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa persetujuan seluruh ahli waris sangat berpotensi memenuhi seluruh unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.⁹² Hal ini karena:

1. Terdapat perbuatan nyata berupa penggunaan SHM sebagai agunan
2. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif ahli waris lain dan bertentangan dengan kepatutan
3. Terdapat unsur kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kelalaian
4. Menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi ahli waris lain
5. Kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari perbuatan pelaku⁹³

Dengan demikian, ahli waris yang dirugikan memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan menuntut ganti rugi serta pembatalan tindakan hukum yang dilakukan tanpa persetujuannya.

2.8. Teori Perlindungan Hukum

a. Konsep Dasar Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori fundamental dalam ilmu hukum yang menempatkan hukum sebagai instrumen untuk melindungi kepentingan dan hak-hak subjek hukum dari tindakan sewenang-wenang, ketidakadilan, dan pelanggaran hak.⁹⁴ Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh

⁹² Munir Fuady, Op.Cit., hlm. 165.

⁹³ Eman Suparman, Op.Cit., hlm. 95-96.

⁹⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 1-2.

subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan maka Sertipikat menjamin kepastian Hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian Hukum lokasi atas tanah, batas serta luas bidang tanah dan kepastian Hukum mengenai hak atas tanah miliknya, dengan kepastian Hukum tersebut dapat diberikan perlindungan Hukum terhadap orang yang tercantum namanya dalam Sertipikat sebagai pemilik tanah.¹ Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib. Berdasarkan uraian diatas maka disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap peralihan harta waris tanpa persetujuan. Perlindungan hukum memiliki beberapa prinsip dasar:

1. **Prinsip Pengakuan dan Perlindungan Hak Asasi Manusia** : Hukum harus mengakui dan melindungi hak-hak dasar setiap individu.

2. Prinsip Legalitas : Setiap tindakan pemerintah dan individu harus berdasarkan hukum yang berlaku.
3. Prinsip Pembatasan Kekuasaan : Kekuasaan negara dan individu harus dibatasi agar tidak sewenang-wenang.
4. Prinsip Akses terhadap Keadilan : Setiap orang harus memiliki akses yang sama terhadap sistem peradilan untuk mempertahankan haknya.

b. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat dapat dibedakan menjadi dua bentuk :⁹⁵

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa. Bentuk perlindungan ini memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

Dalam konteks hukum pertanahan dan hukum waris, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui:

1. Sistem Pendaftaran Tanah:
 - a. Kewajiban pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁹⁵ Philipus M. Hadjon, Op.Cit., hlm. 2-3.

- b. Pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

2. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan:

- a. Keharusan adanya persetujuan dari pemilik atau pemegang hak yang sah sebelum suatu objek tanah dapat dibebani hak tanggungan
- b. Prosedur administratif yang ketat dalam pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Keharusan Persetujuan Seluruh Ahli Waris:

- a. Dalam hal harta warisan yang belum dibagi, setiap tindakan hukum harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris
- b. Notaris dan PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa semua pihak yang berhak telah memberikan persetujuan.

4. Fungsi Pengawasan Notaris dan PPAT:

- a. Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen dan kewenangan para pihak.
- b. Kewajiban untuk menolak pembuatan akta jika terdapat indikasi pelanggaran hukum.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan yang diberikan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum, dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa dan memulihkan hak-hak yang dilanggar.⁹⁶ Perlindungan ini berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui lembaga peradilan.⁹⁷

⁹⁶ Philipus M. Hadjon, Op.Cit., hlm. 4.

⁹⁷ Ibid.

Bentuk perlindungan hukum represif dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan meliputi :

1. Gugatan Perdata ke Pengadilan Negeri :
 - a) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum: Ahli waris yang dirugikan dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata untuk meminta ganti rugi dan pembatalan tindakan hukum yang dilakukan tanpa persetujuannya.
 - b) Gugatan Wanprestasi: Jika terdapat perjanjian di antara para ahli waris, gugatan dapat didasarkan pada Pasal 1243 KUHPerdata
 - c) Gugatan Pembatalan Akta: Meminta pengadilan untuk membatalkan akta-akta yang dibuat tanpa persetujuan yang sah.
2. Laporan Pidana :
 - a) Jika terdapat unsur pemalsuan dokumen, ahli waris dapat melaporkan ke pihak kepolisian dengan tuduhan pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP.
 - b) Jika terdapat unsur penipuan, dapat dilaporkan berdasarkan Pasal 378 KUHP.
3. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN):
 - a) Apabila terdapat cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat atau pembebanan hak tanggungan yang melibatkan keputusan pejabat tata usaha negara, ahli waris dapat mengajukan gugatan ke PTUN.
 - b) Gugatan dapat berupa permohonan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang merugikan.
4. Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS):
 - a) Mediasi: Penyelesaian sengketa melalui bantuan mediator yang netral.

b) Arbitrase: Penyelesaian sengketa melalui arbiter yang dipilih para pihak.

c) Konsiliasi: Penyelesaian sengketa dengan bantuan konsiliator.

c. Hak Konstitusional Ahli Waris atas Perlindungan Hukum

Ahli waris yang dirugikan akibat penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan pada dasarnya memiliki hak konstitusional untuk memperoleh perlindungan hukum.⁹⁸ Hak ini dijamin dalam:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:

a) Pasal 28D ayat (1): "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."

b) Pasal 28H ayat (4): "Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun."

2. Prinsip *Access to Justice*: Negara melalui lembaga peradilan wajib memberikan akses keadilan (*access to justice*) kepada setiap warga negara tanpa diskriminasi. Hal ini berarti:

a) Setiap orang berhak mengajukan gugatan ke pengadilan

b) Biaya perkara harus terjangkau

c) Proses peradilan harus transparan dan adil

d) Putusan pengadilan harus dapat dilaksanakan⁹⁹

d. Implementasi Perlindungan Hukum dalam Praktik

Dalam praktik, perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan dapat dilakukan melalui :¹⁰⁰

⁹⁸ Ibid.

⁹⁹ Ibid., hlm. 76-78.

¹⁰⁰ Adrian Sutedi, Op.Cit., hlm. 125-128.

1. Pencegahan Sejak Dini:

- a) Sosialisasi hukum waris kepada masyarakat
- b) Peningkatan peran notaris dan PPAT dalam verifikasi dokumen
- c) Pengawasan ketat dari Badan Pertanahan Nasional

2. Penyelesaian Sengketa yang Efektif:

- a) Mediasi di pengadilan sebagai upaya perdamaian
- b) Proses persidangan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan
- c) Eksekusi putusan yang tegas

3. Sanksi yang Tegas:

- a) Sanksi perdata berupa ganti rugi
- b) Sanksi pidana jika terbukti ada unsur pidana
- c) Sanksi administratif bagi pejabat yang lalai

2.9. Teori Kepastian Hukum

a. Konsep Kepastian Hukum

Kepastian hukum (*rechtszekerheid*) merupakan salah satu tujuan fundamental dari hukum yang menjamin bahwa hukum dapat diprediksi, jelas, konsisten, dan diterapkan secara adil kepada semua orang tanpa diskriminasi.¹⁰¹ Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman terkemuka, mengemukakan bahwa hukum harus mengandung tiga nilai dasar (*Drei Elementen der Rechtsidee*), yaitu:

- 1. Keadilan (*Gerechtigkeit*): Hukum harus memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*suum cuique tribuere*).

¹⁰¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 158.

2. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*): Hukum harus memberikan jaminan bahwa aturan hukum dapat dilaksanakan dengan pasti dan konsisten.
3. Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*): Hukum harus memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat.

b. Dimensi Kepastian Hukum

1. Kepastian dalam Hukum Itu Sendiri (*Certainty of Law*)

Kepastian ini menghendaki bahwa:

- a) Aturan hukum harus jelas dan tidak multi-tafsir
- b) Aturan hukum tidak boleh saling bertentangan (*antinomi*)
- c) Aturan hukum harus dapat dilaksanakan dalam praktik
- d) Hukum harus stabil dan tidak berubah-ubah tanpa alasan yang kuat

2. Kepastian oleh Karena Hukum (*Certainty by Law*)

Kepastian ini menghendaki bahwa :

- a) Hukum harus memberikan kepastian bagi setiap orang mengenai hak dan kewajibannya
- b) Hukum harus dapat diprediksi akibat hukumnya
- c) Hukum harus diterapkan secara konsisten dan tidak diskriminatif

c. Kepastian Hukum dalam Penegakan Hukum (*Legal Certainty in Law Enforcement*)

Kepastian ini menghendaki bahwa :

- a) Aparat penegak hukum harus menerapkan hukum secara konsisten
- b) Putusan pengadilan harus dapat diprediksi berdasarkan hukum yang berlaku
- c) Eksekusi putusan harus dilaksanakan secara efektif

d. Kepastian Hukum dalam Hukum Pertanahan

Dalam konteks hukum pertanahan, kepastian hukum diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang komprehensif. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur mengenai pendaftaran tanah dalam Pasal 19 yang menyatakan :

"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, yang berarti:

1. Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat (*niet volledig bewijskracht*)
2. Sertifikat bukan merupakan alat bukti yang mutlak
3. Pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat dianggap sebagai pemegang hak yang sah, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya

e. Kepastian Hukum dalam Hukum Waris

Dalam hukum waris, kepastian hukum diwujudkan melalui :

1. Kejelasan Status Kepemilikan:

- a) Sejak pewaris meninggal dunia, harta peninggalan menjadi hak bersama seluruh ahli waris (*boedel waris*).
- b) Status kepemilikan bersama ini harus diakui dan dihormati oleh semua pihak.

2. Prosedur Formal dalam Peralihan Hak:

- a) Setiap peralihan hak atas harta warisan harus melalui prosedur yang sah, yaitu pembagian waris yang disepakati atau ditetapkan pengadilan.
- b) Peralihan hak harus didaftarkan pada instansi yang berwenang untuk memberikan kepastian hukum.

3. Persetujuan Semua Pihak yang Berhak:

- a) Setiap tindakan hukum atas harta warisan yang belum dibagi harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris.
- b) Tanpa persetujuan seluruh ahli waris, tindakan hukum tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan.

4. Perlindungan Hak Ahli Waris:

- a) Hukum memberikan perlindungan kepada setiap ahli waris untuk mempertahankan haknya.
- b) Ahli waris yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

f. Ketidakpastian Hukum Akibat Penggunaan SHM Warisan Tanpa Persetujuan

Apabila Sertifikat Hak Milik yang berasal dari harta warisan digunakan sebagai jaminan tanpa persetujuan semua ahli waris, maka tindakan tersebut menciptakan

ketidakpastian hukum yang serius, baik bagi ahli waris maupun pihak ketiga.¹⁰² Ketidakpastian hukum tersebut meliputi:

1. Ketidakpastian bagi Ahli Waris

- a) Ketidakjelasan Status Kepemilikan: Ahli waris lain tidak dapat memastikan apakah hak mereka atas objek warisan masih utuh atau telah dibebani hak tanggungan.
- b) Risiko Kehilangan Hak: Jika debitur wanprestasi dan objek warisan dilelang, ahli waris lain dapat kehilangan haknya tanpa kesalahan mereka sendiri.
- c) Ketidakpastian Nilai Ekonomis: Pembebanan hak tanggungan mengurangi nilai ekonomis objek warisan dan membatasi kemampuan ahli waris lain untuk memanfaatkannya.

2. Ketidakpastian bagi Pihak Ketiga (Bank/Kreditur)

- a) Risiko Pembatalan Jaminan: Jaminan yang diberikan dapat dibatalkan oleh pengadilan jika ahli waris lain mengajukan gugatan.
- b) Ketidakpastian Eksekusi: Jika terjadi wanprestasi, eksekusi jaminan dapat terhambat karena adanya gugatan dari ahli waris lain.
- c) Kerugian Finansial: Bank dapat mengalami kerugian jika jaminan tidak dapat dieksekusi.

3. Ketidakpastian bagi Notaris dan PPAT

- a) Risiko Gugatan: Notaris dan PPAT dapat digugat jika terbukti lalai dalam memverifikasi kewenangan pemberi jaminan.

¹⁰² Adrian Sutedi, Op.Cit., hlm. 135-138.

- b) Sanksi Administratif: Notaris dan PPAT dapat dikenai sanksi oleh organisasi profesi jika melanggar kode etik.
- c) Sanksi Pidana: Jika terbukti terlibat dalam pemalsuan atau penipuan, notaris dan PPAT dapat dikenai sanksi pidana.

g. Upaya Mewujudkan Kepastian Hukum

Untuk mewujudkan kepastian hukum dalam konteks penggunaan SHM warisan, diperlukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Verifikasi Menyeluruh: Notaris, PPAT, dan bank harus melakukan verifikasi menyeluruh terhadap status kepemilikan objek jaminan, termasuk memastikan bahwa semua ahli waris telah memberikan persetujuan.
2. Transparansi Informasi: Informasi mengenai status objek tanah harus mudah diakses oleh pihak yang berkepentingan.
3. Penegakan Hukum yang Konsisten: Pengadilan harus secara konsisten membatalkan tindakan hukum yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.
4. Edukasi Hukum: Masyarakat perlu diedukasi mengenai hak dan kewajiban mereka dalam hukum waris dan hukum pertanahan.

2.10. Teori Keadilan dalam Hukum Perdata

a. Konsep Keadilan Menurut Aristoteles

Keadilan (*justice, justitia, Gerechtigkeit*) merupakan nilai fundamental dan tujuan tertinggi dari hukum yang telah menjadi objek kajian filsafat hukum sejak zaman kuno.¹⁰³ Aristoteles (384-322 SM), seorang filsuf Yunani Kuno, memberikan kontribusi

¹⁰³ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, translated by Anders Wedberg, (New York: Russell & Russell, 1961), hlm. 5-8.

yang sangat signifikan dalam teori keadilan melalui karyanya *Nicomachean Ethics* (*Ethica Nicomachea*).¹⁰⁴

Aristoteles membagi keadilan menjadi dua bentuk utama :

a. Keadilan Distributif (*Justitia Distributiva*)

Keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada setiap orang sesuai dengan haknya (*sum cuique tribuere*) berdasarkan proporsi yang seimbang¹⁰⁵. Keadilan ini bersifat proporsional, bukan sama rata. Prinsip dasarnya adalah:[106]

1. Kesetaraan Proporsional: Setiap orang harus mendapatkan bagian yang sesuai dengan kontribusi, kebutuhan, atau haknya.
2. Distribusi yang Adil: Pembagian hak, kewajiban, keuntungan, dan beban harus dilakukan secara adil berdasarkan kriteria yang relevan.
3. Penghormatan terhadap Hak: Setiap orang memiliki hak yang harus dihormati dan dilindungi.

Dalam konteks hukum waris, keadilan distributif tercermin dalam :

1. Pembagian Harta Warisan: Harta warisan harus dibagikan kepada seluruh ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik hukum Islam, hukum adat, maupun hukum perdata Barat.
2. Pengakuan Hak Setiap Ahli Waris: Setiap ahli waris memiliki hak yang sama untuk diakui dan dihormati, tanpa diskriminasi.
3. Larangan Monopoli: Tidak seorang pun ahli waris boleh menguasai atau memanfaatkan harta warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

¹⁰⁴ Aristotle, *Nicomachean Ethics*, translated by W.D. Ross, in *The Complete Works of Aristotle*, edited by Jonathan Barnes, (Princeton: Princeton University Press, 1984), Book V.

¹⁰⁵ Carl Joachim Friedrich, *The Philosophy of Law in Historical Perspective*, (Chicago: University of Chicago Press, 1963), hlm. 20-22.

b. Keadilan Korektif atau Komutatif (*Justitia Commutativa*)

Keadilan korektif adalah keadilan yang bertujuan memulihkan keseimbangan yang terganggu akibat adanya pelanggaran hak atau kerugian yang diderita seseorang.[Prinsip dasarnya Adalah :

1. Pemulihan Keseimbangan: Mengembalikan keadaan kepada posisi semula sebelum terjadi pelanggaran.
2. Ganti Rugi: Pihak yang dirugikan berhak mendapatkan kompensasi atas kerugian yang dideritanya.
3. Sanksi: Pihak yang melanggar harus mempertanggungjawabkan perbuatannya dan menerima sanksi yang setimpal.

Dalam konteks penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan, keadilan korektif berperan melalui:

1. Pembatalan Perbuatan Hukum: Pengadilan dapat membatalkan tindakan hukum yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris untuk mengembalikan keadaan kepada posisi semula.
2. Pengembalian Hak: Hak ahli waris yang dilanggar harus dikembalikan sepenuhnya, termasuk hak untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan objek warisan.
3. Ganti Rugi: Ahli waris yang dirugikan berhak mendapatkan ganti rugi, baik materiil maupun immateriil, atas kerugian yang dideritanya.
4. Sanksi: Ahli waris yang melakukan tindakan sepihak dapat dikenai sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Teori Keadilan Menurut John Rawls

John Rawls, seorang filsuf Amerika kontemporer, mengembangkan teori keadilan yang sangat berpengaruh dalam karyanya *A Theory of Justice* (1971).¹⁰⁶ Rawls mengemukakan dua prinsip keadilan :

1. Prinsip Kebebasan yang Sama (*Equal Liberty Principle*): Setiap orang memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, sepanjang tidak bertentangan dengan kebebasan yang sama bagi orang lain.
2. Prinsip Perbedaan (*Difference Principle*) dan Prinsip Persamaan Kesempatan (*Equal Opportunity Principle*): Ketidaksetaraan sosial dan ekonomi harus diatur sedemikian rupa sehingga :
 - a) Memberikan manfaat terbesar bagi anggota masyarakat yang paling tidak beruntung
 - b) Posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang dalam kondisi persamaan kesempatan yang adil

Dalam konteks hukum waris, teori Rawls mengimplikasikan bahwa :

- a) Setiap ahli waris memiliki hak yang sama untuk diakui dan dihormati
- b) Tidak boleh ada diskriminasi dalam pembagian harta warisan
- c) Ahli waris yang lebih lemah kedudukannya harus dilindungi dari tindakan sewenang-wenang ahli waris lain

d. Keadilan dalam Hukum Positif Indonesia

Dalam sistem hukum Indonesia, keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang dijamin dalam :¹⁰⁷

¹⁰⁶ John Rawls, *A Theory of Justice*, Revised Edition, (Cambridge, Massachusetts: The Belknap Press of Harvard University Press, 1999).

¹⁰⁷ Satjipto Rahardjo, Op.Cit., hlm. 165-168.

1. Pancasila: Sila Kelima "Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia" menegaskan bahwa keadilan adalah nilai fundamental negara Indonesia.
2. Undang-Undang Dasar 1945:
 - a) Pembukaan UUD 1945 menyebutkan tujuan negara adalah "memajukan kesejahteraan umum" dan "mencerdaskan kehidupan bangsa" yang mengandung nilai keadilan.
 - b) Pasal 28D ayat (1) menjamin hak setiap orang atas kepastian hukum yang adil.
3. Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman: Pasal 2 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009 menyatakan bahwa "Peradilan dilakukan 'DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA'."

e. Pelanggaran Keadilan dalam Penggunaan SHM Warisan Tanpa Persetujuan

Penggunaan SHM warisan sebagai jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan pelanggaran serius terhadap prinsip keadilan, baik keadilan distributif maupun keadilan korektif :¹⁰⁸

1. Pelanggaran Keadilan Distributif
 - a) Monopoli Hak: Salah satu ahli waris menguasai dan memanfaatkan harta warisan secara sepihak, sementara ahli waris lain tidak dapat menikmati haknya
 - b) Diskriminasi: Ahli waris yang melakukan tindakan sepihak memperlakukan dirinya sendiri berbeda dengan ahli waris lainnya, padahal semua ahli waris memiliki kedudukan yang sama.

¹⁰⁸ Rosa Agustina, Op.Cit., hlm. 220-225.

- c) Pelanggaran Hak Milik Bersama: Hak milik bersama (*mede-eigendom*) menghendaki bahwa setiap pemilik bersama memiliki hak yang sama dan setara, sehingga tindakan sepihak merupakan pelanggaran terhadap hak tersebut.

2. Pelanggaran Keadilan Korektif

- a) Ketidakseimbangan: Tindakan sepihak menciptakan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum antara para ahli waris.
- b) Kerugian Tanpa Pemulihan: Ahli waris lain menderita kerugian tanpa mendapatkan kompensasi atau pemulihan hak.
- c) Ketiadaan Pertanggungjawaban: Ahli waris yang melakukan tindakan sepihak tidak mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada ahli waris lain.[134]

f. Upaya Mewujudkan Keadilan

Untuk mewujudkan keadilan dalam konteks penggunaan SHM warisan, diperlukan:

1. Pengakuan Hak Seluruh Ahli Waris: Setiap ahli waris harus diakui dan dihormati haknya secara setara.
2. Persetujuan Bersama: Setiap tindakan hukum atas harta warisan harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris.
3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Adil: Pengadilan harus memberikan putusan yang adil berdasarkan hukum dan keadilan.

2.11. Tinjauan Putusan Pengadilan Terkait Kasus Serupa

a. Pentingnya Yurisprudensi dalam Sistem Hukum Indonesia

Yurisprudensi adalah putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan dijadikan pedoman oleh hakim dalam memutus perkara

yang serupa.¹⁰⁹ Meskipun Indonesia menganut sistem hukum Eropa Kontinental (*civil law system*) yang tidak mengenal doktrin *stare decisis* (keterikatan pada preseden), namun dalam praktik, putusan-putusan Mahkamah Agung sering dijadikan rujukan oleh pengadilan-pengadilan di bawahnya.¹¹⁰ Fungsi yurisprudensi dalam sistem hukum Indonesia :

1. Mengisi Kekosongan Hukum: Ketika undang-undang tidak mengatur secara jelas suatu persoalan, yurisprudensi dapat mengisi kekosongan tersebut.
2. Memberikan Interpretasi: Yurisprudensi memberikan interpretasi otoritatif terhadap ketentuan undang-undang yang multi-tafsir.
3. Menciptakan Kepastian Hukum: Dengan adanya yurisprudensi, masyarakat dapat memprediksi bagaimana pengadilan akan memutus perkara serupa.
4. Unifikasi Hukum: Yurisprudensi membantu menciptakan keseragaman dalam penerapan hukum di seluruh Indonesia.

b. Putusan-Putusan Mahkamah Agung tentang Harta Warisan

Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengeluarkan berbagai putusan yang secara konsisten menegaskan prinsip-prinsip hukum waris, khususnya mengenai larangan tindakan sepihak atas harta warisan. Beberapa prinsip hukum yang dapat disarikan dari putusan-putusan tersebut :

a) Harta Warisan Merupakan Harta Bersama yang Tidak Terbagi (*Boedel Waris*)

¹⁰⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 56-58.

¹¹⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Chandra Pratama, 1996), hlm. 145-147.

Mahkamah Agung secara konsisten menyatakan bahwa sejak pewaris meninggal dunia hingga dilakukan pembagian waris, harta peninggalan merupakan hak bersama seluruh ahli waris.¹¹¹ Hal ini berarti:

1. Kepemilikan Bersama: Setiap ahli waris memiliki bagian yang tidak terpisah (*onverdeeld aandeel*) atas seluruh harta warisan
2. Hak yang Setara: Tidak ada ahli waris yang memiliki hak lebih tinggi dibanding ahli waris lainnya, kecuali ditentukan lain oleh hukum atau wasiat.
3. Larangan Tindakan Sepihak: Tidak seorang pun ahli waris boleh bertindak sendiri atas harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

b) Setiap Tindakan Hukum Atas *Boedel Waris* Harus Mendapat Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Mahkamah Agung menegaskan bahwa setiap tindakan hukum yang menyangkut harta warisan, termasuk penjualan, pengalihan, pembebanan hak tanggungan, atau penyewaan, harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris.¹¹² Putusan Mahkamah Agung Nomor 2653 K/Pdt/2016 :

"Bahwa penjualan atau pengalihan hak atas tanah yang merupakan harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan. Persetujuan seluruh ahli waris merupakan syarat mutlak untuk sahny a tindakan hukum atas harta warisan yang belum dibagi."

c) Perbuatan Sepihak oleh Salah Satu Ahli Waris Dapat Dinyatakan Batal Demi Hukum

¹¹¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 3431 K/Pdt/2015.

¹¹² Effendi Perangin, Op.Cit., hlm. 175-177.

Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya menyatakan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietig*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).¹¹³

Putusan Mahkamah Agung Nomor 456 K/Pdt/2018:

"Bahwa jual beli atas tanah warisan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Akibat hukumnya, tanah tersebut harus dikembalikan kepada para ahli waris."

Perbedaan antara batal demi hukum dan dapat dibatalkan :

1. Batal Demi Hukum (*Nietig*):

- a) Tindakan hukum dianggap tidak pernah ada sejak semula
- b) Tidak memerlukan putusan pengadilan untuk membatalkannya
- c) Kebatalan berlaku surut sejak tindakan hukum dilakukan
- d) Contoh: Tindakan hukum yang melanggar ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa

2. Dapat Dibatalkan (*Vernietigbaar*):

- a) Tindakan hukum tetap berlaku sampai dibatalkan oleh pengadilan
- b) Memerlukan gugatan ke pengadilan
- c) Kebatalan berlaku sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap
- d) Contoh: Tindakan hukum yang dilakukan karena paksaan, penipuan, atau kekhilafan

c. Analisis Putusan-Putusan Terkait Penggunaan SHM Warisan sebagai Jaminan

Meskipun tidak banyak putusan yang secara spesifik membahas penggunaan SHM warisan sebagai jaminan tanpa persetujuan ahli waris, namun prinsip-prinsip

¹¹³ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Op.Cit., hlm. 278-282.

hukum yang terkandung dalam putusan-putusan di atas dapat diterapkan secara analogis.¹¹⁴ Prinsip-Prinsip Hukum yang Relevan:

1. Prinsip Persetujuan Seluruh Ahli Waris: Penggunaan SHM warisan sebagai jaminan tanpa persetujuan seluruh ahli waris melanggar prinsip ini dan karenanya dapat dibatalkan.
2. Prinsip Perlindungan Hak Ahli Waris: Ahli waris yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan pembatalan dan menuntut ganti rugi
3. Prinsip Itikad Baik: Pihak ketiga (bank, kreditur) yang menerima jaminan harus melakukan verifikasi dengan itikad baik untuk memastikan bahwa pemberi jaminan memiliki kewenangan penuh.
4. Prinsip Kepastian Hukum: Pembatalan jaminan yang cacat hukum diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan keadilan.

d. Signifikansi Yurisprudensi bagi Penelitian Ini

Keberadaan yurisprudensi yang konsisten mengenai harta warisan sangat penting bagi penelitian ini karena :

1. Pedoman Bagi Hakim: Yurisprudensi memberikan pedoman bagi hakim dalam memutus perkara serupa, sehingga menciptakan konsistensi dalam putusan pengadilan.
2. Kepastian Hukum Bagi Masyarakat: Masyarakat dapat memprediksi bagaimana pengadilan akan memutus perkara yang melibatkan penggunaan SHM warisan tanpa persetujuan ahli waris.

¹¹⁴ Eman Suparman, Op.Cit., hlm. 205-207.

3. Penguatan Posisi Hukum Ahli Waris yang Dirugikan: Yurisprudensi memperkuat posisi hukum ahli waris yang dirugikan dalam mengajukan gugatan dan menuntut haknya.
4. Dasar Argumentasi Hukum: Yurisprudensi menjadi dasar argumentasi hukum yang kuat dalam analisis permasalahan penelitian
5. Pencegahan Pelanggaran: Dengan adanya yurisprudensi yang tegas, diharapkan dapat mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa mendatang.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan ini menggerakan metode Yuridis Empiris atau yang dapat juga dikatakan jenis penelitian hukum sosiologis (penelitian lapangan/*field research*) yaitu penelitian hukum yang mengkaji dan melihat ketentuan hukum yang berlaku dan bagaimana hukum bekerja didalam lingkungan masyarakat.¹¹⁵ Atau dengan kata lain yaitu penelitian yang dilakukan dengan keadaan sebenarnya yang nyata terjadi dengan maksud mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.¹¹⁶ Dalam penelitian ini penulis bertolak pada hasil observasi penelitian terkait tentang tinjauan yuridis terhadap keabsahan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa persetujuan ahli waris.

Dilihat dari jenis sudut penelitian yang puontis lakukan tergolong dalam panelitian observasi dengan cara survey atan dengan cara penulis melakukan turun langsung kelapangan untuk memperoleh data yang diperlukan. Sedangkan apabila di tinjau dari sifatnya, penelitian ini termasuk penelitian yang bersifat Deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan secara jelas dan terperinci tentang tinjauan yuridis terhadap keabsahan sertifikat hak milik sebagai jaminan dalam perjanjian kerjasama tanpa persetujuan ahli waris.

¹¹⁵ Bambang Waluyo, *penelitian hukum dalam praktek*, jakarta: sinar Grafika, 2012,hlm

¹¹⁶ Ibid,hlm 16

3.2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini digunakan penelitian yuridis yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.¹¹⁷

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan tentang sertifikat hak milik, perjanjian, kerja sama, ahli waris berdasarkan Undang-Undang, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari studi kasus.

3.3. Sumber Data

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu dari mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang bewujud laporan, buku harian dan seterusnya. Ronny Hanitijo Soemitro membagi jenis dan sumber data atas data primer dan data sekunder.¹¹⁸

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari berkas kasus Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan.

¹¹⁷ Soeryuno Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkar*, Raja Grafindo, Jakarta, 1998, hal 12.

¹¹⁸. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hakure dan Yurimetri*, Ghata Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 9.

3.4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data lapangan akan dilakukan dengan cara :

1. Wawancara

Baik secara terstruktur maupun tidak struktur Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan-pertanyaan yang sudah disediakan peneliti, sedangkan wawancara tak terstruktur yakni wawancara yang dilakukan tanpa berpedoman pada daftar pertanyaan. Materi diharapkan berkembang sesuai dengan jawaban informasi dan situasi yang berlangsung

2. Observasi

Observasi adalah penelitian yang dilakukan secara langsung, yang berkaitan dengan objek penulis.

3. Catatan Lapangan

Diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan. Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan

3.5. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generasilisasi yang terdiri atas objek dan subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.¹¹⁹ Jadi populasi bukan hanya orang,

¹¹⁹ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal.57.

tetapi juga benda-benda alam yang lain Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada objek subjek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik/sifat yang dimiliki oleh subjek atau objek itu.¹²⁰ Adapun yang menjadi Responden dalam penelitian ini adalah para penggugat.

2. Sampel

Teknik sampling yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah secara purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Responden yang menjadi sumber data dalam penelitian ini adalah Tergugat I, tergugat 2, turut tergugat 1.

Table 1 (3.5. Populasi dan Sampel)

No.	Subjek Populasi	Jumlah	Keterangan
1.	Penggugat I	1 orang	Pemilik SHM No. 795
2.	Penggugat II-V	4 orang	Ahli Waris
3.	Tergugat	2 orang	Tergugat I Yang Memegang SHM No. 795 Sebagai Jaminan Dari Penggugat I dan Menjadikan SHM No. 795 Sebagai Jaminan Surat Perjanjian Kepada Tergugat II
4.	Turut Tergugat	1 orang	Pembuat Surat Perjanjian Tergugat I dan Tergugat II
5.	Akademisi	1 orang	Penulis

¹²⁰ Ibid

3.6. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dari populasi dan responden terlebih dahulu penulis kelompokkan menurut jenisnya kemudian data tersebut diolah Selanjutnya data yang berasal dari wawancara disajikan dalam bentuk uraian kalimat kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian Sedangkan data yang berasal dari kuesioner disajikan dalam bentuk table kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini.¹²¹

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dihas. Analisis data kualitatif, adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹²²

Pengertian analisis adalah dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis, Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.¹²³ Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

¹²¹ Zainuddin, *Teknik Serta Sistem Pengumpulan Data*, Palu: Sinar Grafika, 2009, hlm. 98

¹²² Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal 12.

¹²³ H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*. UNS Press, Surakarta, 1988, hal. 37.