ANALISIS KASUS TENTANG JUAL BELI TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH SYARIAH SIGLI NOMOR: 291/PDT-G/2013/MS-SGI)

Maulana Rialzi

Abstract

The result shows that in the Islamic law, inheritance land which has not been distributed is prohibited to be bought and sould because it is still owned by the other heirs. If all heirs approve of the buy and sell it can be bought and sold, otherwise it is considered illegal and revoked. Legal protection for the buyer of undistributed inheritance land is that he can file a complaint in civil case on the seller and the Notary/PPAT (official who is empowered to draw up deeds) who has drawn up the sales agreement. He can also file a complaint in criminal case by reporting a fraud as it is stipulated in Article 378 of the Criminal Code Judge's legal consideration in the Ruling of the Sharia Court No. 291/Pdt.G/ 2013/Ms-Sgl has fulfilled the sense of justice for the land owner since all heirs have had their equal share on the land so that they are not harmed.

***Keyword*:** *Soil, Heritage*

Pendahuluan

Hukum kewarisan Islam adalah salah satu aturan yang mengatur manusia dengan manusia dalam hal harta warisan (harta peninggalan). Hukum ini mengatur perpindahan harta dari orang yang telah meninggal kepada orang yang masih hidup dengan penghitungan dan pembagian yang rinci. Sehingga tidak serta merta harta yang ditinggalkan berpindah tangan tanpa aturan yang jelas, agama Islam sudah mengatur sedemikian rupa. Hal ini dapat dimengerti karena masalah warisan pasti akan dialami oleh setiap orang. Di samping itu juga, hukum waris menyangkut tentang harta benda apabila tidak diselesaikan akan menimbulkan sengketa diantara para ahli waris (Otje Salman, 2002: 3).

Syari'ah Islam memberikan hak diantara orang yang mendapatkan warisan itu secara tertib sesuai dengan proporsinya, sesuai dengan hak masing-masing ahli waris. Warisan ialah semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang/uang pinjaman dan juga barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup (Masjfuk Zuhdi, 1993: 57).

Terhadap pembagian harta warisan harus secepatnya dibagi kepada ahli waris yang berhak, hal ini untuk menghindari jangan sampai terjadi peralihan hak para ahli waris oleh salah satu ahli waris pada saat harta warisan itu belum dibagi. Akan tetapi jika ada persetujuan bulat dari para ahli waris, maka harta warisan ini tidak perlu secepatnya dibagi.Proses penerusan dan pengoperan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan mede eigendom (hak milik bersama).

Jika salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua ahli 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 ahli waris tersebut beritikad buruk ingin menguasai dan menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris lain, maka ahli waris yang lain dapat mengajukan gugatan. Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam menyebutkan para ahli waris baik secara bersama-sama atau perseorangan dapat mengajukan permintaan kepada ahli waris yang lain untuk melakukan pembagian harta warisan. Bila ada diantara ahli waris yang tidak menyetujui permintaan itu,maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Agama untuk dilakukan pembagian warisan.

Penyelesaian masalah kewarisan islam merupakan kewenangan Peradialan Agama.Hal ini ditegaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dan Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama. Pada pasal 1 ayat (1)Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama dijelaskan bahwa kewenangan Peradilan Agama dibatasi khusus bagi orang-orang yang beragama islam sehingga masalah kewarisan merupakan kewenangan Peradilan Agama yang dalam penyelesaiannya didasarkan pada hukum kewarisan Islam. Kasus yang telah diputuskan di Mahkamah Syar'iyah Sigli dalam Putusan Nomor 291/Pdt.G/2013/Ms.Sgi yaitu antara Syarifah Zubaidah sebagai penggugat dengan T. Iskandar sebagai tergugat. Bahwa pada mulanya almarhumah Pocut Halimah (ibu penggugat dan tergugat) menikah dengan almarhum Habib Hasan (ayah penggugat) dan dikaruniai seorang anak perempuan yang bernama Syarifah Zubaidah (penggugat), setelah beberapa tahun menikah maka terjadilah perceraian hidup terhadap perkawinan tersebut.

Kemudian Pocut Halimah menikah lagi dengan almarhum Teuku Usman dari pernikahannya tersebut lahirlah seorang anak laki-laki yaitu T.Iskandar (tenggugat). Ini

artinya antara Syarifah Zubaidah dan T. Iskandar mempunyai hubungan kekeluargaan, yaitu merupakan saudara seibu. Pada tahun 2003 ibu kandung dari Syarifah Zubaidah dan T.Iskandar meninggal dunia, dan setelah beliau meninggal dunia terhadap semua harta peninggalan beliau belum pernah dibagi-bagi kepada para ahli waris yang sah,yaitu Syarifah Zubaidah dan T. Iskandar. Permasalahan muncul karena T. Iskandar beranggapan bahwa ia berhak atas 1 (satu) petak tanah yang dikenal dengan Kebun Pante yang terletak di Gampong Arusan, Kecamatan Kembang Tanjong, Kabupaten Pidie. T. Iskandar beranggapan bahwa tanah tersebut adalah tanah peninggalan atau warisan dari ayahnya sehingga ia berhak atas tanah tersebut, kemudian pada tahun 2008 T. Iskandar menjual tanah tersebut kepada 2 (dua) orang yaitu yang pertama kepada Bapak M. Daud seluas ± 6.734,6 m2 dan yang kedua kepada Tgk. Din seluas ± 2.135,6 m2, dengan total harga 75.000.000 (tujuh puluh lima juta rupiah).

Dari keterangan-keterangan dalam persidangan, terungkap bahwa tanah tersebut adalah benar tanah peninggalan dari Almarhum Teuku Usman (ayah kandung tergugat/ ayah tiri penggugat) dan tanah tersebut belum pernah didatarkan atau belum bersertifikat. Setelah Almarhum meninggal terhadap tanah tersebut belum pernah dibagi waris dan yang menjadi ahli waris adalah Pocut Halimah (isteri) dan Teuku Iskandar (anak laki-laki kandung/ tergugat), sedangkan, Syarifah Zubaidah (anak tiri/ penggugat) tidak termasuk sebagai ahli waris karena tidak mempunyai hubungan darah dengan Teuku Usman sehingga syarifah zubaidah tidak berhak atas tanah tersebut.

Namun karena harta tersebut belum dibagi dan Almarhumah Pocut Halimah (ibu kandung penggugat) sebagai salah satu ahli waris dari Teuku Usman, maka Syarifah Zubaidah menjadi berhak atas tanah tersebut, tetapi hanya sebesar porsi waris yang diperoleh oleh ibu kandungnya. Hal ini berarti tanah tersebut masih termasuk dalam boedel warisan dan masih menjadi hak masing-masing ahli waris karena warisan tersebut belum dibagi-bagi.Dan terhadap jual beli tanah warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Syarifah Zubaidah selaku salah satu ahli waris yang juga berhak atas tanah tersebut. tetapi hanya sebesar porsi waris yang diperoleh oleh ibu kandungnya. Hal ini berarti tanah tersebut masih termasuk dalam boedel warisan dan masih menjadi hak masing-masing ahli waris karena warisan tersebut belum dibagi-bagi. Dan terhadap jual beli tanah warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin dari Syarifah Zubaidah selaku salah satu ahli waris yang juga berhak atas tanah tersebut.

Hakim Mahkamah Syar'iyah pun mengabulkan gugatan dan menyatakan terhadap jual-beli tanah tersebut antara T. Iskandar dengan Bapak M. Daud dan Tgk. Din tidak mempunyai kekuatan hukum dan segala bentuk surat menyurat yang berkaitan dengan tanah tersebut dinyatakan batal demi hukum, serta menghukum Bapak M. Daud dan Tgk. Din atau siapa saja yang menguasai tanah tersebut untuk menyerahkannya kepada Syarifah Zubaidah selaku penggugat dan selanjutnya akan dibagi menurut hak warisnya masing-masing.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis yang berjudul **"Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syar'iyah Sigli Nomor: 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi)".**

Pandangan Hukum Islam Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Jual beli dapat dikatakan sah apabila syarat dan rukunnya terpenuhi.Hukum penjualan warisan sama halnya dengan hukum penjualan pada umumnya.Penjualan warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukunnya jual beli. Warisan yang dimaksud adalah warisan yang sudah jelas, yaitu sudah dilaksanakannya hak-hak pewaris. Misalnya setelah dikurangi biaya perawatan, hutang-hutang, zakat, mengurusi jenazah pewaris, dan setelah digunakan untuk melaksanakan wasiat. Setelah hak-hak pewaris terlaksanakanbaru kewajiban pewaris dilaksanakan. Kewajiban pewaris di sini maksudnya, harta peninggalan pewaris dengan sendirinya beralih kepada ahli warisnya. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagiannya masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan, dengan alasan karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak ahli waris yang lain dan belum jelas siapakah yang akan menjadi pemilik barang tersebut. Dalam rukun jual beli dijelaskan, persyaratan untuk penjual dan pembeli dalam melaksanakan transaksi diantaranya yaitu menerangkan bahwa penjual yang menjual barang tersebut adalah pemilik asli atau pemilik mutlak dari barang tersebut. Namun, apabila semua ahli waris sepakat atau menyetujui menjual belikan warisan yang belum dibagi tersebut maka jual beli warisan tersebut menjadi sah untuk diperjual belikan.

Sedangkan apabila jual beli warisan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris lainya maka jual beli tersebut dianggap tidak sah, karena dalam warisan tersebut masih terdapat hak dari para ahli waris lainnya. Dalam surat An Nisa' ayat 29 Allah SWT berfirman yang artinya:

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu"(M. Ali Hasan, 2003: 107) .

Selanjutnya Nabi Muhammad SAW bersabda kepada Hakim bin Hizam yang artinya :

"Jangan engkau menjual apa-apa yang bukan milikmu".

Menjual belikan warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainya sama seperti menghasab (merampas) hak milik orang lain. Islam menyamakan orang yang mengambil hak orang lain disebut pencuri atau penghasab (merampas) harta orang lain.Islam telah mengharamkan mencuri dan menghasab (merampas).Islam menganggap segala perbuatan mengambil hak milik orang lain sebagai perbuatan yang batal. Dan memakan hak milik orang lain itu berarti memakan barang barang haram.

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Dengan dinyatakannya 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 para ahli waris lainya. Namun terhadap pembeli yang beritikad baik dalam proses jual beli tanah

tersebut berhak mendapatkan perlindungan hukum oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perlindungan hukum terdiri dari dua suku kata yaitu perlindungan yang berarti hal atau perbuatan melindungi Sedangkan hukum adalah suatu aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Pendapat mengenai perlindungan hukum juga dikemukakan oleh Wirjono Prodjodikoro yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.Dalam perjanjian jual beli undang-undang wajib memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik agar pembeli yang beritikad baik tersebut tidak dirugikan. Undang-undang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik yang disebut dalam Bahasa Belanda dengan"te goerden troe"yang diterjemah dengan "kejujuran"dapat dibedakan dalam dua macam, yaitu pertama itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan-hubungan hukum atau perjanjian, kedua itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut.

Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum atau perjanjian tersebut. Itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum itu tidak lain adalah perkiraan dalam hati sanubari para pihak yang membuat perjanjian jual beli harta warisan dengan syarat-syarat dan prosedur berdasarkan undang-undang. Seorang yang ingin membeli harta warisan tersebut, mengira dalam hati sanubarinya bahwa penjual barang tersebut benar-benar sebagai pemilik sah. Kalau kemudian ternyata penjual barang bukan pemilik atas barang yang diperjual belikan, maka pembeli adalah beritikad baik.

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. "Artinya : dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak".

Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.

Dalam hal pembeli beritikad baik maka dalam perlindungannya KUH Perdata dalam pasal 1491 memberikan perlindungan berupa penanggungan pasal tersebut menyebutkan :

"Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya."

Dalam adanya penanggungan ini meskipun tidak diperjanjikan namun tetap berlaku mengikat penjual sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1492, yaitu :

"Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian bendayang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan."

Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik yang disebabkan oleh pembatalan jual beli tersebut maka, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut. Alasan hukum yang dapat dijadikan dasar dalam pengajuan gugatan tersebut adalah bahwa pembeli telah menderita kerugian akibat perbuatan dari penjual dan untuk itu pembeli berhak meminta atau menuntut kembali uang harga pembelian tanah warisan tersebut kepada penjual. Selain pembeli dapat mengajugan gugatan secara perdata, pembeli juga dapat mengajukan gugatan secara pidana, yaitu pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh penjual tanah warisan tersebut kepada penyidik Kepolisian berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitap Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Dimana dasar dan alasan pengajuan laporan bahwa pembeli bermaksud mencari keuntungan untuk dirinya sendiri \dengan cara melakukan penipuan terhadap pembeli agar mau membeli tanah yang masih menjadi tanah warisan dan menyerahkan uang seharga pembayaran harga pembelian tanah warisan.

Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Mahkamah Syar'iyah Nomor : 291/Pdt-G/2013/Ms-Sgi Telah Memenuhi Keadilan Bagi Pemilik Tanah

Dalam wawancara dengan Hakim Mahkamah Syar'iyah Sigli, bahwa dalam menerima atau menolak serta memproses suatu perkara yang diajukan dalam masalah ini mengenai sengketa yang berkaitan dengan waris, Hakim selalu merujuk pada peraturan perundang-undangan yaitu Kompilasi Hukum Islam.Hal ini sesuai dengan keputusan menteri agama repuplik Indonesia nomor 154 tahun 1991 tentang pelaksanaan instruksi presiden republik Indonesia nomor 1 tentang kompilasi hukum Islam, yang dimuat dalam bagian pertimbangan dari putusan tidak lain adalah alasan-alasan Hakim sebagai pertanggung jawaban kepada masyarakat mengapa ia sampai mengambil keputusan demikian, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif. Alasan dan dasar daripada putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan sehingga keterangan-keterangan dari para penggugat dan tergugat juga menjadi suatu pertimbangan bagi majelis hakim dalam memutuskan perkara. Seperti dalam kasus ini penggugat menyatakan tanah yang menjadi harta warisan tersebut adalah harta bersama antara ibunya Pocut Halimah dengan Almarhum Teuku Usman (ayah kandung tergugat/ ayah tiri penggugat), namun tergugat membantah tanah yang menjadi tanah warisan tersebut bukanlah harta bersama Pocut Halimah dan Teuku Usman, melainkan tanah tersebut adalah harta bawaan dari Teuku Usman karena tanah tersebut telah menjadi milik Teuku Usman jauh sebelum Teuku Usman Menikah dengan Pocut Halimah.

Keterangan penggugat tersebut dikuatkan oleh keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan penggugat yaitu yang bernama Ridwan bin Abdurrahman dan M. Gade bin sahan, keduanya membenarkan apa yang telah menjadi keterangan Tenggugat pada saat persidangan. Dalam upaya penyelesaian sengketa pembuktian dengan keterangan

saksi sangat penting, terutama terhadap objek sengketa dalam hal ini tanah warisan yang belum mempunyai sertifikat karena tidak ada surat yang otentik untuk membuktikan tanah tersebut adalah tanah milik dari Teuku Usman. Oleh karena tidak adanya bukti surat yang menunjukkan kepemilikan tanah tersebut, maka para pihak akan berusaha mengajukan saksi yang dapat membenarkan atau menguatkan dalail-dalil yang diajukan dalam persidangan.

Dari keterangan kedua saksi yang diajukan tergugat tersebut Majelis Hakim menilai keterangan saksi-saksi tersebut dapat mendukung dalil dari tergugat sehingga keterangan saksi tersebut bisa dijadikan sebagai alat bukti karena telah memenuhi syarat formal dan materiil. Tentang hukumnya atau pertimbangan hukum, menggambarkan tentang bagaimana hakim dalam mengkualifisir fakta atau kejadian, penilaian hakim tentang fakta-fakta yang diajukan, hakim mempertimbangkan secara kronologis dan rinci setiap isi baik dari penggugat maupun tergugat, memuat dasar-dasar hukum yang dugunakan oleh hakim dalam menilai fakta dan memutus perkara.Majelis hakim berpendapat karena perkara ini adalah sengketa warisan maka harus terlebih dahulu ditentukan kapan pewaris meninggal dunia, selanjutnya sebelum memeriksa tentang harta warisan dan porsi ahli warisnya, harus terlebih dahulu ditetapkan siapa-siapa saja ahli waris yang berhak terhadap harta warisan tersebut.

Berdasarkan dari keterangan dalam persidangan terungkap tanah yang menjadi sengketa dalam pokok gugatan adalah tanah peninggalan dari Almarhun Teuku Usman yang meninggal pada tahun 1961, setelah Almarhum meninggal dunia terhadap harta warisannya belum pernah dibagi waris. Sehingga majelis

hakim harus menetapkan terlebih dahulu ahli waris dari Almarhum Teuku Usman, dan yang menjadi ahli warisnya adalah Pocut Haliman (isteri) dan Teuku Iskandar (anak laki-laki kandunng/ tergugat). Syarifah zubaidah (anak tiri/ penggugat) tidak termasuk sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Teuku Usman karena antara Almarhum Teuku Usman dengan Syarifah Zubaidah tidak mempunyai hubungan darah, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 171 huruf C kompilasi Hukum Islam yaitu :

“ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama islam, tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris”.

Selanjutnya hakim juga menetapkan ahli waris dari Almarhumah Pocut Halimah, yaitu yang menjadi ahli waris adalah Syarifah Zubaidah (anak perempuan kandung / Penggugat) dan Teuku Iskandar (anak laki-laki kandung/ Tergugat).

Dari penetapan ahli waris tersebut dapat disimpulakan, pada awalnya penggugat tidak berhak atas tanah warisan tersebut karena bukan ahli waris dari Almarhum Teuku usman, namun karena harta warisan tersebut belum pernah dibagi dan hakim menetapkan ibu kandungnya Pocut Halimah sebagai salah satu ahli waris dari Almahum Teuku Usman, maka Penggugat menjadi berhak atas tanah warisan tersebut tetapi hanya sebesar porsi waris yang diperoleh ibu kandungnya.

Terhadap tanah yang diperjual belikan oleh penggugat dalam persidangan penggugat mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah peninggalan ayah kandungnya

dan belum pernah dibagi waris, serta tergugat juga mengakui telah menjual tanah tersebut kepada M. Daud dan Tgk. Din. Hakim berkesimpulan sesuai dengan pasal 311 R.Bg bahwa " pengakuan yang dilakukan didepan hakim merupakan bukti lengkap, baik terhadap yang mengemukakannya secara pribadi maupun lewat seorang kuasa hukumnya". Untuk itu jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan M. Daud dan Tgk. Din, mengandung cacat formil dan tidak sah dan menyatakan surat-surat yang berhubungan dengan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Dari dasar pertimbangan hakim tersebut dapat disimpulkan dasar pertimbangan hakim tersebut telah memenuhi keadilan bagi pemilik tanah, karena ahli waris adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut serta ahli waris tidak boleh dirugikan. para ahli waris mempunyai hak milik secara bersama atas tanah warisan tersebut. Sudah sewajarnya Majelis hakim membatalkan Jual beli tersebut karena jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan dari ahli waris lain sehingga merugikan salah satu ahli waris.

Kesimpulan

1. Menurut hukum Islam Jual beli warisan dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat dan rukun jual beli. Terhadap warisan yang belum dibagi tidak sah untuk diperjual belikan karena masih terdapat hak hak ahli warislain. Tetapi jika semua ahli waris menyetujui jual beli warisan tersebut, maka, jual beli warisan tersebut dianggap sah. Namun, jika jual beli warisan dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain maka jual beli tersebut dianggap tidak sah dan jual beli tersebut dianggap batal. Hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT pada surat An-Nisa' ayat 29.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi adalah pembeli dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut. Selain itu, pembeli juga dapat mengajukan gugatan secara pidana, yaitu melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan berdasarkan ketentuan pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).

3. Dari dasar pertimbangan hakim tersebut dapat disimpulkan dasar pertimbangan hakim telah memenuhi kedilan bagi pemilik tanah karena paraahli waris mempunyai hak milik secara bersama-sama atas tanah tersebut dan ahli waris tidak boleh dirugikan.

Reference

Bablily, Mahmud Muhammad, *Etika Berbisnis, Studi Kajian Konsep Perekonomian Menurut Al-Qur'an Dan As-Sunnah*, Ramadhani, Solo,1990.

DepDikBud Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2001.

Hasan, M. Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam,* Rajawali Pers, Jakarta,2003

Prodjodikoro, R. Wirjono, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1981.

_____, *Asas-asas Hukum Perdata*, Cetakan VII, sumur,Bandung,1979.

Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta,2009.

Sabiq, Sayid, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, PT Al-Ma'arif, Bandung, 1988.

Salman, Otje, Hukum Waris Islam, PT Refika Aditama, Bandung, 2002.

Syahrani, Ridwan, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung 1992.

Zuhdi, Masjfuk, *Studi Islam, Jilid III*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993.