

BAB V

PENUTUP

V.1 Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang sebagaimana telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya dan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, maka

terkait permasalahan hukum dalam penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa ahli waris yang kehilangan tanah warisan yang merupakan tanah dengan hak milik bersama dapat mempertahankan hak waris atas tanah warisan tersebut berdasarkan Hak *Revindicatie* yang dimiliki ahli waris sebagai pemilik tanah warisan. Dalam keadaan telah terjadi transaksi jual beli tanah warisan dan supaya tanah tersebut dapat kembali ke dalam *boedel* warisan maka ahli waris lain selaku pihak penjual dapat melakukan gugatan kebendaan yaitu gugatan *Revindicatie* kepada pembeli supaya tanah yang berada di kekuasaan pembeli dikembalikan kepada kekuasaan penjual. Gugatan *Revindicatie* ini juga dilakukan dalam rangka pembatalan perjanjian jual belinya. Dalam rangka pembatalan perjanjian jual belinya, maka penjual juga meminta di dalam petitumnya kepada hakim agar perjanjian jual beli tanah tersebut juga ikut dibatalkan. Artinya gugatan *Revindicatie* tidak serta-merta secara otomatis membatalkan perjanjian jual beli, karena hakim tidak boleh memutus lebih dari apa yang dimintakan oleh penggugat. Dengan kata lain hakim tidak boleh ultra petita.

Apabila hakim telah mengabulkan permintaan penjual dan tanah warisan tersebut sudah berada di dalam kekuasaan penjual, selanjutnya berdasarkan *Hereditatis Petitio* yang dimiliki ahli waris maka seluruh ahli waris dapat mengajukan gugatan untuk menuntut hak waris atas bagian tanah tersebut kepada ahli waris selaku pihak penjual yang menguasai tanah. Selanjutnya agar tanah warisan yang dikuasai oleh ahli waris selaku penjual dapat kembali ke dalam *boedel* warisan, maka ahli waris dengan membuktikan berdasarkan Hak *Saisine* dan surat keterangan waris bahwa ia memiliki kedudukan sebagai pemilik atas tanah warisan, meminta kepada hakim untuk menuntut berdasarkan Hak *Revindicatie* agar ahli waris yang menguasai tanah warisan mengembalikan tanah warisan tersebut ke dalam *boedel* warisan untuk selanjutnya dapat dibagi kepada seluruh ahli waris.

Selanjutnya terkait dengan perjanjian jual beli tanah warisan, perjanjian jual beli tanah adalah batal demi hukum. Hal ini karena berdasarkan KUHPerdota perjanjian jual beli tanah telah melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian yaitu kesepakatan pihak penjual mengandung hal penipuan yaitu penjual memberikan keterangan yang tidak benar kedalam surat keterangan waris yang dijadikan dasar dalam melakukan perjanjian jual beli tanah. Selanjutnya pihak penjual tidak memiliki kewenangan dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, karena dalam hal ini penjual menjual tanah warisan dengan hak milik bersama. Terhadap harta warisan dengan hak milik bersama itu dimiliki secara bersama-sama dengan seluruh ahli waris, hal ini karena kedudukan seluruh ahli waris atas tanah warisan tersebut adalah sama-sama sebagai pemilik. Apabila tanah warisan tersebut akan dialihkan kepada pihak ketiga maka harus dilakukan pemisahan dan pembagian harta bersama, atau dilakukan atas persetujuan seluruh ahli waris. Namun penelitian ini, pihak penjual hanya menjual tanah warisan itu tanpa dilakukan pemisahan dan pembagian lebih dulu, dimana penjual menjual tanah warisan secara sepihak tanpa mendapatkan persetujuan dan tanpa diketahui oleh seluruh ahli waris lainnya. Selain itu perjanjian jual beli tanah telah melanggar syarat objektif sahnya perjanjian yaitu terkait dengan sebab yang halal. Perjanjian jual beli ini dilakukan dengan melanggar ketentuan waris menurut KUHPerdota. Oleh karena itu berdasarkan KUHPerdota jual beli tanah ini adalah batal demi hukum. Berdasarkan UUPA, apabila jual beli tanah tidak memenuhi salah satu syarat materil yang dalam hal ini adalah penjual tidak memenuhi syarat sebagai pihak yang berhak menjual tanah warisan maka perjanjian jual beli tanah warisan tersebut adalah batal demi hukum.

V.2 Saran

Berdasarkan permasalahan yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini, maka penulis memiliki beberapa saran yang berkaitan dengan permasalahan-permasalahan tersebut, yaitu:

1. Pembagian hak waris atas harta warisan sebaiknya segera dilakukan kepada seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya perbuatan secara melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu ahli waris untuk mendapatkan seluruh harta warisan.
2. PPAT harus lebih berhati-hati dalam memeriksa data yuridis tanah, status pihak yang berhak menjual tanah sebelum membuat akta jual beli tanah. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya pihak-pihak yaitu ahli waris yang juga memiliki kedudukan sebagai pemilik tanah maupun pembeli untuk dirugikan. Hal ini juga dilakukan untuk mencegah lahirnya akta jual beli yang cacat hukum.
3. Pembeli juga harus lebih berhati-hati ketika hendak membeli tanah dengan selayaknya melakukan pemeriksaan terhadap data yuridis seperti status tanah di Kantor Pertanahan / BPN setempat, status pihak yang menjual tanah dan apabila perlu datang ke lokasi tanah yang akan dibeli. Hal ini juga dilakukan untuk menghindari kerugian yang dialami pembeli dikemudian hari manakala terdapat pihak lain yaitu ahli waris yang menggugat tanah yang telah dibeli pembeli, dan juga supaya pembeli tidak dikatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dalam jual beli tanah.

Daftar Pustaka

A. Buku

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

- Ahlan Sjarif, Surini dan Nurul Elmiyah, Hukum Kewarisan BW “Pewarisan Menurut Undang-Undang”, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia).
- Amirudin, dan H. Zainal, Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Albertus Sutjipto, BPHTB Atas Warisan Tanah dan/atau Bangunan, Media Notariat Membangun Notaris Profesional, Jakarta: Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2001.
- Bambang Sugono, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2004.
- Djaja S. Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan Bandung: Nuansa Aulia, 2015.
- Effendi Perangin, Hukum Waris, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Eman Suparman, Hukum Waris Indonesia, Bandung: Refika Aditama, 2014.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian), Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Gregor van der Burght*, Hukum Waris, Terj. F.Tengker, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Hilman Hadikusuma, Hukum Waris Indonesia menurut: Perundangan hukum adat, hukum agama, hindu-islam, PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Herlien, Beberapa Masalah Mengenai Pemilikan Bersama, Jakarta: Media Notariat, Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 1991.
- J. Satrio, Hukum Waris Bandung: Penerbit Alumni, 1992.
- , Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- , Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya, Bandung: Alumni, 1999.

- Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Mariam Firdaus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Muhammad Yamin, dan Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Diterjemahkan oleh Isa Arief, Jakarta: Intermasa, 1979.
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* Jakarta: Kencana, 2015.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri 35* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 1983.
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2002.
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 2004.
- , *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2008.
- , *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penulisan Hukum Normatif: Suatu Tujuan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010.
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

B. Jurnal

- Aniza Dessy Daldani dan Rusdianto, Kepastian Hukum Hak Komunal Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2016 Ditinjau Dari Hukum Pertanahan Indonesia, *Al-Qanun*, Vol. 21, No. 1, Juni 2018.
- Bambang Sugeng Ariadi S, Johan Wahyudi, Razky Akbar, Kajian Penerapan Asas Ultra Petita Pada Petitum Ex Aequo Et Bono, *Yuridika: Volume 29 No 1*, Januari - April 2014.
- Edwin Nehemia Wuisan, Sengketa Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Di Kuasai Oleh Ahli Waris Yang Bersengketa, *Lex Crimen* Vol. V/No. 6/Ags/2016.
- Helitha Novianty Muchtar; Muhamad Amirulloh; dan Tasya Safiranita, Penerapan Prinsip Yuridiksi In Rem (Forum Rei Sitae) Dalam Gugatan Orang Terkenal Terhadap Cybersquatter Di Indonesia, *Jurnal Rechtsvinding*, Volume 7, Nomor 2, Agustus 2018.
- Ilham Akbar, Akibat Hukum Catat Kehendak Terkait Hakikat Benda Pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan, *SYARIAH Jurnal Hukum dan Pemikiran*, Volume 16, Nomor 2, Desember 2016.
- Mawar Maria Pangemanan, Kajian Hukum Atas Hak Waris Terhadap Anak Dalam Kandungan Menurut KUHPdata, *IV Lex Privatum*, Vol. IV No. 1, 2016.
- Oemar Moechthar, Kedudukan Negara Sebagai pengelola Warisan Atas Harta Peninggalan Tak Terurus Menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek, *Yuridika: Volume 32 No. 2*, Mei 2017.
- Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPdata), *E-Journal Univ. Negeri Gorontalo*, Vol 05, No 01, 2012.
- Stefen Potoboda, Akibat Hukum Kegagalan Dalam Pemenuhan Kewajiban Kontraktual, *Lex et Societatis*, Vol. II/No. 1/Januari/2014.

Trisadini Prasastinah Usanti, Lahirnya Hak kebendaan, Perspektif, Vol XVII. 56
2012.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun
1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

D. Peraturan Lainnya

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober
1992.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011.

Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No.
DPT/12/63/12/69.

E. Pustaka yang Tidak Dipublikasi

Yanly Gandawidjaja, Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
Terhadap Warisan Serta Pemisahan Dan Pembagian Warisan Berupa
Tanah dan Bangunan Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002,
Universitas Katolik Parahyangan, Bandung, 2013 (tidak dipublikasikan).

F. Website

Irma Devita, Keterangan Waris, diakses dari <https://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/>, pada 25 April 2019 pukul 16.42 WIB.

Maulana Rialzi, Thesis: Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Studi Putusan Mahkamah Syariah Sigli Nomor 291/PDRT/-G/2013/MS-SGI), <https://media.neliti.com/media/publications/164819-ID-analisis-kasus-tentang-jual-beli-tanah-w.pdf>, (terakhir diakses pada 11 Februari 2019 pukul 22.50 WIB).

Kedudukan Hukum Pemilik Terhadap Benda Miliknya Yang Hilang Atau Dicuri, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a978920a8bc7/kedudukan-hukum-pemilik-terhadap-benda-miliknya-yang-hilang-atau-dicuri>, diakses pada 21 Maret 2019 pukul 00.32 WIB.

G. Sumber Lain

Johannes Gunawan dan Bernadette Waluyo, Materi Kuliah Hukum Perikatan, Universitas Katolik Parahyangan Fakultas Hukum, Bandung.

LAMPIRAN

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992:

LUCKY IWANTO vs A. TOHIR BIN RAHMAN c.s.

**PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA**

NOMOR REGISTER: 1816 K/PDT/1989
TANGGAL PUTUSAN: 22 OKTOBER 1992

POKOK MASALAH:

1. Jual-beli (Iktikad Baik dalam Jual-beli)
2. Tanah (Sertifikat Tanah)

KAJIDAH HUKUM: Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beriktikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh.

PUTUSAN
NOMOR: 1816 K/PDT/1989

DEMI KEADILAN BERDASARKAN
KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

LUCKY IWANTO, bertempat tinggal di Jln. Dr. Mawardi Raya No. 9 RT 12/RW 03, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, Suhardi Caraya, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Maret 1989, Pemohon-kasasi, dahulu Penggugat-Pembanding;

MELAWAN

1. Ahli waris almarhum Utih binti Baba, yaitu: **A. TOHIR BIN RAHMAN, MANSUR BIN JABAR, NGINDEP BINTI JABAR, TJIK YUN BINTI ZEIN, A. SYUKUR BIN MANAN, UMAR BIN MANAN, ROMLAH BINTI MATJIK, AHMAD RIDUAN BIN WANCIK, SAFIK BIN WANCIK, ROSIDAH BINTI WANCIK, LINDA BINTI WANCIK,**
2. **RUSMINAH BINTI WANCIK, MALA WANCIK, YULI BINTI WANCIK, SEDAP BINTI M. ADIL**, bertempat tinggal di Lorong Setia No. 31 RT 5/7, Ulu Palembang;

2. PEMERINTAH RI c.q. MENTERI DALAM NEGERI c.q. GUBERNUR KDH TINGKAT I SUMATERA SELATAN c.q. WALIKOTA MADYA KDH TINGKAT II PALEMBANG c.q. KEPALA KANTOR AGRARIA KOTAMADYA PALEMBANG, beralamat Jln. Kapten A. Rivai No. 37, Palembang, para Termohon-kasasi, dahulu Tergugat I, II - Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon-kasasi sebagai Penggugat-asli telah menggugat sekarang para Termohon-kasasi sebagai Tergugat-asli I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa Penggugat-asli pada tanggal 2 September 1974 telah membeli sebidang tanah berikut rumah di atasnya, yang letak, luas, dan batas-batasnya seperti disebut dalam gugatan dari Mohamad Ali bin Nurdin dan H. Abdul Hamid bin H. Djamaludin Tasin dengan akta jual-beli dan pelepasan hak No. 1 di hadapan Notaris PPA Darbi, S.H., kemudian telah didaftarkan secara resmi di Sirah Kampung 18 Ilir dengan No. 603/4/18/1974 tanggal 10 September 1974 (bukti P.1);

bahwa atas dasar jual-beli dan pelepasan hak tersebut, Penggugat-asli telah mendaftarkan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah Kodya/KDH Tingkat II Palembang, maka atas dasar Surat Keputusan Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Selatan tanggal 20 September 1975 No. SK Ditag. 202/UH/HM/1975, kemudian telah diperoleh dengan resmi dan sah Sertifikat Hak Milik

YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA ■ 467

Sumber dari:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 2 Bidang Perdata Umum 19980 – 2009, PT Pilar Yuris Ultima, Jakarta, cetakan pertama (2009), hlm. 467 – 473.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 176 K/Pdt/2011 tanggal 19 April 2011

Dapat diunduh di alamat web:

<https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/downloadpdf/f6b15b4078e81db872cf5075b92d523f/pdf>.