

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA
PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAIN**

(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)

***SETTLEMENT OF DISPUTES OVER THE SALE AND PURCHASE OF
INHERITED LAND WITHOUT CONSENT OF OTHER HEIRS (CASE
STUDY OF DECISION NUMBER: 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)***

Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, Fitika Andraini, Dyah Listyarini

Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang

Korespondensi Penulis : salsab1710@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Ni'mah, Salsabila Biuti Oktamiarsa, Fitika Andraini, Dyah Listyarini. *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.8 (2024).

ABSTRAK

Studi ini dilakukan dengan yuridis normative dan metode kapustakaan. Studi ini menunjukkan bahwa perselisihan tanah waris dapat diselesaikan dengan gugatan perdata di pengadilan agama tanpa persetujuan ahli waris lain. Menurut penelitian ini, setiap ahli waris harus setuju dengan transaksi jual beli tanah waris agar tidak ada masalah di kemudian hari. Pembeli tanah warisan yang belum dibagi dapat memperoleh perlindungan hukum dengan membatalkan jual beli dan mengembalikan harta yang mereka beli. Selain itu, mereka menemukan bahwa pembeli harus berhati-hati saat membeli tanah waris yang belum dibagi karena dapat menghentikan jual beli.

Kata Kunci: Warisan, Hukum Islam, Perlindungan Hukum Pembeli

ABSTRACT

This study was conducted using normative juridical and library methods. This study shows that disputes over inherited land can be resolved by a civil lawsuit in a religious court without the consent of other heirs. According to this study, each heir must agree with the sale and purchase transaction of inherited land so that there are no problems in the future. Buyers of undivided inherited land can obtain legal protection by cancelling the sale and returning the property they bought. In addition, they found that buyers should be careful when buying undivided inherited land as it may stop the sale and purchase.

Keywords: Inheritance, Islamic Law, Buyer Legal Protection

A. PENDAHULUAN

Ada banyak sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia sampai saat ini. Warga negara Indonesia menggunakan hukum adat, warga negara Islam menggunakan hukum Islam, dan pewarisan diatur oleh KUHPerduta.¹ Hukum waris mengatakan bahwa ketika seseorang meninggal, harta benda dan uangnya dapat diwariskan kepada keluarga atau orang yang dicintainya. Namun hal seperti menjadi istri atau ibu tidak bisa diberikan kepada seseorang secara wasiat.² Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah yang timbul karena adanya pemilik tanah itu, dan pengaruhnya terhadap orang yang seharusnya menerima warisan itu.

Menurut Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Dasar Pertanahan, "tanah" adalah permukaan atau kerak bumi. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 111 Tahun 2000 tentang Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui Warisan dan Wasiat, ahli waris, ahli waris, atau ahli waris atas tanah dan bangunan dapat memperoleh hak tersebut melalui warisan. Hak ahli waris untuk menggunakan harta tersebut mulai berlaku setelah ahli waris meninggal dunia.³

Kepemilikan tanah kembali kepada seluruh ahli waris. Menurut Pasal 4 Ayat 1 Undang-Undang Dasar Pertanahan, "tanah" adalah semua hak atas tanah yang diwariskan oleh seorang ahli waris berada di tangan ahli waris tersebut, dan karena ahli waris lain juga memiliki hak atas tanah tersebut, persetujuan dari ahli waris lain diperlukan untuk menjual tanah tersebut. Banyak tanah warisan dijual tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dalam kasus ini, salah satu ahli waris ingin mengawasi seluruh tanah yang diwariskan kepadanya tanpa mengganggu ahli waris yang lain. Mereka juga tidak ingin tanah itu diberikan kepada ahli waris yang lain.

¹ V. Firdausy, *Ligitime Portie dalam Pewarisan Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam*, Uniska Law Review, Vol.3, No.1 (2022), p.73-87.

² S. Rahmah, H. K. Mubarak, dan M. Al Mansur, *Bagian Mutlak (Legitime Portie) Ahli Waris Berbagai Golongan Menurut Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Islam*, Doktrin: Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik, Vol.1, No.3 (2023), p.51-69.

³ P. Farahdillah, & D. S. H. Marpaung, *Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi*, Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora, Vol.9, No.1 (2022), p.381- 395.

Menurut Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam, ahli waris dapat meminta ahli waris lain untuk membagi harta warisan baik secara kolektif maupun secara individu. Jika salah satu ahli waris tidak setuju, maka kedua pihak dapat mengajukan perkara ke pengadilan agama untuk membagi harta warisan. Pengadilan agama memiliki otoritas untuk menyelesaikan masalah warisan Islam. Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 memperkuat hal ini. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, otoritas peradilan agama hanya diberikan kepada orang-orang yang beragama Islam, sehingga masalah yang berkaitan dengan waris harus diatur sesuai dengan hukum waris Islam.

Kasus yang telah diputuskan di Pengadilan Agama dalam putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt yaitu Sutawi Bin Sarmin sebagai penggugat dengan Arris Suwarno Bin Sani sebagai tergugat. Mulanya alm. Sarmin Bin Podirono Parjadi (ayah penggugat / kakek tergugat) menikah dengan alm. Tasri (ibu penggugat / nenek tergugat), setelah beberapa tahun menikah keduanya memiliki dua anak perempuan yaitu alm. Suparni Binti Sarmin dan Sutawi Binti Sarmin. Alm. Suparni Binti sarmin telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama Sani, kedua telah meninggal dunia dan mempunyai tiga anak yang bernama S. Aris Suwarno, Supono, Sidiyanto (alm). Selanjutnya, Sutawi Binti Sarmin telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama Darman dan keduanya masih dalam keadaan sehat. Pada tahun 2021 Sarmin Bin Podirono Parjadi dan Tasri meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan yang belum dibagi.

Harta peninggalan yang ditinggalkan yaitu sebidang tanah yang memiliki ukuran 1200 m². Dahulu tanah tersebut dimiliki oleh Kartodikromo Paliyo, setelah itu tanah tersebut diwariskan kepada Sarmin Bin Podirono, namun sebelum diwariskan ke Sarmin Bin Podirono, Kartodikromo Paliyo telah menghibahkan tanah tersebut kepada Darman Ladu dan Sapawi dengan ukuran 338 m². Akan tetapi di dalam sertifikat tanah tersebut ukurannya belum diubah, dimana dari ukuran tanah semula 1200 m², seharusnya menjadi ukuran 782 m².

Permasalahan muncul karena S. Aris Suwarno menjual tanah lepas secara lisan yang terletak di Tanianyar Rt 03/Rw 04 Desa Tondomulyo Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati. S. Aris Suwarno menjual tanah warisan tersebut kepada Aris Nuryanto seluas 391 m² dengan total harga Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah). Dalam persidangan, terungkap bahwa tanah tersebut adalah peninggalan almarhum Sarmin Bin Podirono (Ayah penggugat/ kakek tergugat) dan tanah tersebut sudah bersertifikat. Setelah almarhum meninggal dunia terhadap tanah tersebut belum pernah dibagi waris. Namun, karena harta belum dibagi oleh almarhum Sarmin Bin Podirono Parjadi kepada ahli waris yaitu Sutawi Binti Sarmin, S. Aris Sumarno dan 6 Supono, karena warisan belum dibagi, tanah tersebut tetap dimiliki oleh masing-masing ahli waris. Selain itu, penjualan tanah tersebut dilakukan tanpa izin dan pengetahuan Sutawi Binti Sarmin, salah satu ahli waris yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini didasarkan pada hukum Islam tentang waris.

Dari permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk menganalisis permasalahan kasus tersebut, sehingga mendapatkan dua rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris yang lain berdasarkan study kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi?

B. PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain Berdasarkan Study Kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt

a. Kasus Posisi

Kasus Perdata ini telah diputuskan dan diselesaikan pada tanggal 23 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh panitera pengganti pada Pengadilan Agama Pati Kelas A1 tanpa ada upaya banding dari pihak tergugat.

b. Dakwaan penuntut umum

Bahwa penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 09 Juni 2023 yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Agama Pati dengan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt, dengan dalil sebagai berikut :

Pertama :

Bahwa dahulu di Desa Tondomulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati, pernah hidup seorang lelaki bernama Sarmin Bin Padirono Parjadi yang menikah dengan Tasri. Sarmin Bin Podirono Parjadi telah meninggal dunia pada hari Rabu Tanggal 15 Agustus 2021, sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh kepala Desa Tondomulyo Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati, tertanggal 07 Maret 2021, dengan Tasri juga telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 09 Maret tahun 2016 sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepada Desa Tondomulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati, tertanggal 07 Maret 2021.

Bahwa selama pernikahannya, Sarmin Bin Podirono Parjadi dengan Tasri telah lahir 2 (dua) orang anak perempuan yang bernama Suparni Binti Sarmin dan Sutawi

Binti Sarmin. Bahwa Suparni Binti Sarmin telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama Sani dan keduanya telah meninggal dunia, dan mempunyai 3 (tiga) anak yang masing-masing bernama S. Aris Suwarno, Supono, Sudyanto (almarhum). Bahwa Sutawi Binti Sarmin telah menikah dengan seorang laki laki yang bernama Darman dan keduanya masih dalam keadaan sehat atau disebut sebagai Penggugat atau Ahli Waris.

Atau :

Kedua :

Bahwa almarhum Sarmin Bin Padirono Parjadi mempunyai harta peninggalan yang belum dibagi kepada para ahli waris yaitu sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 156 atas nama Sarmin Bin Podirono Parjadi seluas 1120 m2 (terletak di Tanianyar RT. 03/Rw. 04 Desa Tondomulyo Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati, dengan batas berikut:

- 1) Sebelah Utara : Sudji dan Wardi (sekarang ditempati oleh saudari)

Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, Fitika Andraini, Dyah Listyarini
Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)

- 2) Sebelah Barat : Jalan Desa Tondomulyo
- 3) Sebelah Timur : Sukardi dan Supadi (sekarang ditempati oleh saudari)
- 4) Sebelah Selatan : Hardjo Nawi (sekarang ditempati Aris Nuryanto).

Bahwa tanah objek sengketa di atas telah terjadi perubahan ukuran karena dahulu sebelum diwariskan dari Kartodikromo Paliyo kepada Sarmin Bin Padirono Parjadi telah dihibahkan kepada Darman Ladu dan Sapawi dengan ukuran 338 m² akan tetapi dalam sertifikat belum dirubah ukuran, sehingga ukuran Seritifikat Hak Milik atas nama Bp. Sarmin Bin Podirono Parjadi dengan ukuran 1120 m² telah berkurang dan yang benar tanah tersebut hanya berukuran 782 m² . Bahwa objek sengketa peninggalan Bp. Sarmin Bin Podirono Perjadi yang terletak di Tanianyar, RT. 03/RW. 04, Desa Tondomulyo, Kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati tersebut pada tahun 2020 PENGGUGAT baru mengetahui objek warisan ternyata telah terbit 2 (dua) serifikat dengan dasar Letter C Desa dengan No. C55 Ps.59 D.I, dimana tergugat I dan tergugat II telah melawan hukum dalam memproses dan mengajukan permohonan sertifikat di Kantor Pertanahan Nasional kabupaten Pati, sehingga terbit sertifikat diantaranya:

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 01015 atas nama S. Aris Suwarno (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor (tidak diketahui) atas nama Supono (Tergugat II) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II.

Atau :

Ketiga :

Bahwa Sertifikat dengan No. 01015 dengan luas 391 m² atas nama S. Aris Suwarno (Tergugat I) sekarang telah dikuasai oleh tergugat III, karena berdasarkan keterangan Tergugat I telah dijual lepas secara lisan kepada Aris nuryanto (Tergugat III), dengan harga Rp. □ 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). Bahwa Kepala Desa Tondomulyo, Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati atau Turut Tergugat I dikaitkan dalam perkara ini karena telah keliru turut membantu dalam proses permohonan pemecahan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II harus melalui pemecahan atau pembagian warisan yang dilakukan lebih dahulu,

yakni melalui Sertifikat Hak Milik No. 156 atas nama Sarmin Bin Podirono Parjadi. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati atau turut Tergugat II dikaitkan dalam perkara ini karena telah keliru dalam memproses dan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 01015 atas nama S. Aris Suwarno dan Sertifikat Hak Milik No (Tidak diketahui) atas nama Supono, yang dimana seharusnya tanah objek sengketa tersebut harus dilakukan pembagian waris terlebih dahulu yakni kepada Penggugat Suparni Binti Sarmin dan Sutawi Binti Sarmin (Ibu Kandung Tergugat I dan II).

Bahwa Penggugat sudah berupaya untuk membicarakan masalah ini secara kekeluargaan dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui mediasi dengan kepala Desa Tondomulyo, kecamatan Jakenan, Kabupaten Pati akan tetapi mediasi tersebut gagal dan tidak membuahkan hasil. Bahwa penggugat melaporkan dan memohon mediasi atas terbitnya 2 (dua) sertifikat terhadap objek sengketa atas nama S. Aris Suwarno dan Supono dengan Tergugat I dan Tergugat II melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati, sebagaimana Surat Undangan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pati dengan No. 304/UND.33.18.MP.02.02/III/2021, Tertanggal 28 April 2023, akan tetapi mediasi tersebut tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa karena tanah warisan peninggalan almarhum Sarmin Bin Podirono Parjadi belum pernah dibagi kepada ahli waris, maka jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III tidak sah secara hukum. Bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III tidak sah secara hukum, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 010015 atas nama S. Aris Suwarno yang dikuasai oleh Tergugat III wajib dikembalikan kepada ahli waris.

Bahwa karena tanah warisan peninggalan almarhum Sarmin Bin Podirono Parjadi berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 156 atas nama Sarmin Bin Podirono Parjadi seluas 1120 m² dan telah terjadi perubahan ukuran karena dahulu sebelum diwariskan dari Kartodikromo Paliyo kepada Sarmin Bin Podirono Parjadi telah dihibahkan kepada Darman Ladu dan Sapawi dengan ukuran 338 m² akan tetapi dalam sertifikat belum dirubah ukurannya,

sehingga ukuran sertifikat Hak Milik atas nama Sarmin Bin Podirono Parjadi dengan ukuran 1120 m² telah berkurang, dan yang benar tanah tersebut hanya berukuran 782 m² yang terletak di Tanianyar RT. 03/RW. 04 Desa Tondomulyo Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati belum pernah dibagi kepada para ahli waris, maka Penggugat mengajukan gugatan agar tanah warisan tersebut dibagi sesuai dengan ketentuan Hukum Islam (faro'id), sehingga bagian yang seharusnya diterima oleh masing-masing ahli waris adalah sebagai berikut:

- 1) Sutawi Binti sarmin (anak)mendapat bagian $\frac{1}{2}$ tirkah, yakni sebesar :
 $\frac{1}{2} \times 782$ adalah seluas \square 391 m² (tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi).
- 2) S. Aris Suwarno Bin Sani dan Supono Bin Sani sebagai ahli waris pengganti Suparni Dinti Sarmin mendapat bagian seluas 391 m² (tiga ratus sembilan puluh satu meter persegi) yang berasal dari 782 m² (tujuh ratus delapan puluh dua meter persegi)dikurangi $\frac{1}{2}$ bagian Sutawi Binti Sarmin (anak Bp. Sarmin).

Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini secara sukarela oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III lalai memenuhi Putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat, disamping pula adanya kekhawatiran tanah peninggalan Sarmin Bin Podirono Parjadi tersebut dipindah tangankan oleh para Tergugat kepada orang lain, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Agama Pati menaruh sita jaminan atasnya. Bahwa karenanya Penggugat mohon agar putusan Pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan Hukum baik *Verzet*, *Banding*, *Kasasi*, dan ataupun *Peninjauan kembali (uivoerbar bij voorraad)*. Bahwa untuk dapat terlaksananya pemeriksaan perkara ini Penggugat juga memohon agar Majelis Pemeriksa perkara penetapan biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan hukum yang berlaku.

c. Amar Putusan

Berdasarkan dalil dakwaan dari Penggugat, maka dengan ini penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Pati melalui yang terhormat Majelis Hakim yang menangani perkara ini untuk memeriksa serta mengadili dan selanjutnya menjatuhkan amar putusannya sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
- 2) Menyatakan tanah yang tercantum dalam sertifikat Hak Milik (SHM) No. 156 atas nama Sarmin Bin Podirono Parjadi seluas □ 1120 m² , dan atau dengan ukuran sekarang 782 m², yang terletak di Taniyanyar RT. 03/RW. 04 Desa Tondomulyo Kecamatan Jakenan Kabupaten Pati, merupakan harta peninggalan Sarmin Bin Podirono Parjadi yang belum pernah dibagi kepada ahli waris
- 3) Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 01015 atas nama S. Aris Suwarno dan Sertifikat Hak Milik No. (tidak diketahui) atas nama Supono adalah tidak sah dengan segala hukumnya
- 4) Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk mengembalikan tanah peninggalan Almarhum Sarmin Bin Podirono Parjadi :
 - a) Sertifikat Hak Milik No. 01015 atas nama S. Aris Suwarno
 - b) Sertifikat Hal Milik (tidak diketahui) atas nama Supono Untuk diserahkan kepada ahli waris
- 5) Menyatakan jual beli sebagian tanah objek sengketa yang dilakukan oleh S. Aris Suwarno kepada Aris Nuryanto adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum
- 6) Menetapkan ahli waris Sarmin Bin Podirono Parjadi yaitu:
 - a) Sutawi Bin Sarmin
 - b) S. Aris Suwarno dan Supono (sebagai ahli waris pengganti Suparni Bin Sarmin)
- 7) Menetapkan bagian masing-masing ahli waris menentukan hukum Faro'id (pembagian waris islam) dengan besar sebagai berikut:

Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, Fitika Andraini, Dyah Listyarini
Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)

- a) Sutawi Bin Sarmin mendapat bagian seluas □ 391 m² (tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi)
- b) Aris Suwarno Bin Sani dan Supono Bin Sani sebagai ahli waris pengganti Suparni Binti Sarmin mendapat bagian seluas □ 391 m² (tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi)
- 8) Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, untuk mematuhi putusan yang ditetapkan i. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan
- 9) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini
- 10) Menetapkan putusan Pengadilan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan Hukum baik Verzet, banding, Kasasi, dan ataupun Peninjauan Kembali (uitvoerbaar bij voorraad)
- 11) Menetapkan biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang undangan dan hukum yang berlaku

d. Analisis Data Kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt

Menurut keputusan yang dibuat oleh Pengadilan Agama Pati dalam Kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt, yang berkaitan dengan perselisihan mengenai hak warisan yang dijual menggunakan Hukum Waris Islam. Pengadilan Agama Pati menggunakan beberapa asas dalam Hukum Kewarisan Islam, seperti asas ijbari, asas warasta, dan asas integritas.

Menurut asas ijbari kewarisan, harta yang telah meninggal dari orang yang masih hidup secara otomatis beralih kepada ahli waris saat pewaris meninggal dunia. Asas ini dapat dilihat dari beberapa cara: pertama, peralihan harta setelah pewaris meninggal dunia; kedua, jumlah waris sudah ditentukan oleh ahli waris; dan ketiga, apakah orang yang menerima warisan benar-benar ahli waris atau tidak. Menurut Asas Warasta, kewarisan hanya berlaku jika pewaris meninggal dunia, dan hartanya tidak dapat ditransfer kepada orang lain jika pewaris masih hidup.

Ada kemungkinan bahwa hak kewarisan dalam Islam muncul sebagai akibat dari hubungan darah atau keturunan. Warisan yang ditinggalkan diberikan dengan cara yang sama kepada semua anak. Menurut Konstitusi Hukum Islam, ahli waris dikategorikan berdasarkan hubungan darah, bukan perkawinan. Karena mereka memiliki hubungan darah dengan pewaris, setiap anak berhak atas harta peninggalan. Selain itu, dalam kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt yang diputuskan oleh Pengadilan Agama Pati, Ketua Hakim telah menetapkan ahli waris mana yang berhak menerima warisan dan membaginya sesuai dengan jumlah harta yang ditinggalkan oleh pewaris. Pengadilan memutuskan bahwa ahli waris dalam kasus ini adalah satu anak perempuan dan dua cucu laki-laki—salah satunya meninggal dunia—karena pewaris memiliki dua anak perempuan dan tiga cucu.

Menurut Intruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI), ada beberapa sistem perhitungan yang dapat digunakan untuk menentukan perolehan bagian warisan masing-masing ahli waris. Dalam salah satu putusan pengadilan, pengadilan menggunakan sistem penyelesaian Tahkaruj untuk menetapkan pembagian ahli waris, yaitu jika anak perempuan tidak memiliki anak laki-laki, anak perempuan akan menerima separuh bagian dari warisan. Pengadilan memutuskan sesuai dengan KHI yaitu dengan membagi kembali tanah warisan sesuai dengan jumlah ahli waris yang masih hidup. Pembagian yang dilakukan pengadilan yaitu Sutawi Bin Sarmin mendapat bagian \square 391 m² (tiga ratus Sembilan puluh satu meter persegi) sedangkan S. Aris Suwarno Bin Sani dan Supono Bin Sani (ahli waris pengganti Suparni Bin Sarmin) mendapat bagian seluas 391 m² (tiga ratus sembilan puluh satu meter persegi) dengan kata lain tanah seluas 391 m² dibagi menjadi dua antara S. Aris Suwarno Bin Sani dan Supono Bin Sani.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Warisan yang Belum Dibagi

a. Perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik dalam jual beli tanah waris

Dalam perjanjian jual beli, hak milik atas barang yang dijual dipindahkan karena dalam proses jual beli, penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli, dan pembeli bertanggung jawab untuk membayar harga barang tersebut. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika telah memeriksa fakta material (data fisik) dan keabsahan (data yuridis) dari barang yang dibeli sebelum dan selama proses peralihan hak.

Jika tanah warisan dijual oleh salah satu ahli waris tanpa pembagian dan dengan persetujuan semua ahli waris, itu akan merugikan pembeli tanah tersebut. Namun, pembeli harus beritikad baik selama proses jual beli. Pembeli yang beritikad baik adalah pembeli yang melaksanakan hak dan kewajiban yang muncul dari korelasi aturan atau perjanjian. Itikad baik pada waktu korelasi aturan itu terjadi adalah harapan dalam hati para pihak yang membentuk perjanjian jual beli harta warisan sesuai dengan undang-undang.

Setiap pihak yang membuat dan menjalankan perjanjian harus melandasinya dengan niat baik. Ayat 3 Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa pelaksanaan setiap perjanjian harus dilakukan dengan niat baik. Artinya, kepercayaan, keyakinan, atau kemauan baik dari para pihak harus memengaruhi substansi perjanjian atau kontrak saat membuat dan melaksanakannya.

Perjanjian harus memenuhi syarat sebab yang halal menurut pasal 1320 KUH Perdata untuk sah, dan pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa "suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau ketertibah umum." Dengan demikian, eksonerasi perjanjian seringkali mengakibatkan kerugian bagi konsumen.

KUH Perdata mewajibkan penjual untuk memastikan bahwa barang yang akan dijual dimiliki secara aman dan tentram tanpa cacat yang

disembunyikan dari pembeli. Jika penjual sengaja menyembunyikan cacat tersebut kepada pembeli, pembeli berhak untuk mengajukan tuntutan sesuai dengan ketentuan berikut:

- 1) Penjual diwajibkan untuk mengembalikan harga penjualan kepada pembeli jika pihak penjual mengetahuinya, menurut pasal 1608 KUH Perdata, ditambah dengan pembayaran ganti rugi yang terdiri dari biaya, kerugian, dan bunga. Jenis tuntutan ini diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata, yaitu berupa pembatalan dengan tuntutan ganti rugi.
- 2) Menurut Pasal 1507 KUH Perdata, penjual hanya berkewajiban mengembalikan harga penjualan serta biaya (ongkos) yang dikeluarkan oleh pembeli selama penyerahan barang dan jika cacat tersebut tidak diketahui oleh penjual.
- 3) Jika barang yang dibeli rusak karena cacat tersembunyi, pasal 1510 KUH Perdata menyatakan bahwa penjual tetap wajib mengembalikan harga penjualan barang tersebut kepada pembeli.

Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh KUH Perdata pasal 1491 : “penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, artinya buat menjamin dua hal, yaitu : pertama penguasaan barang yang dijual itu secara safety serta tenteram; kedua terhadap adanya stigma-stigma barang tersebut yang tersembunyi atau yang demikian rupa sampai menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya. Jika penjual tidak mampu menanggung kerugian yang diderita pembeli beritikad baik yang ditimbulkan pembatalan jual beli, maka pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan somasi secara perdata terhadap penjual, dan notaris serta PPAT yang artinya pejabat awam yang terlibat pada proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tadi.

b. Pertanggungjawaban penjual tanah warisan yang perolehannya mengandung cacat hukum

Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang telah setuju, yaitu pembeli dan penjual, dalam perjanjian jual beli. Hak dan kewajiban dalam perjanjian ini berasal dari persetujuan jual beli yang memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam undang-undang.

Ada dua definisi dari kewajiban penjual untuk membayar barang yang diberikan kepada pembeli, menurut Pasal 1474 Kode Hukum Perdata:

- 1) Penguasaan terhadap objek yang diserahkan secara aman dan tentram
- 2) Cacat yang tersembunyi (tidak dapat dilihat)

Seperti yang disebutkan dalam pasal 1474 Kode Hukum Perdata, pasal 1491 Kode Hukum Perdata menetapkan bahwa si penjual memiliki tanggung jawab terhadap si pembeli. Ketika seseorang berada dalam keadaan tertagih, dan undang-undang atau teguran itu menuntut bahwa mereka melakukan apa yang mereka janjikan, itu dianggap wanprestasi.

Ada tiga alasan penggugat dapat membatalkan perjanjian, selain tuntutan pengembalian biaya, ganti rugi, dan bunga:

- 1) Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan
- 2) Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang
- 3) Adanya cacat kehendak

Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan cara:

- 1) Melakukan penuntutan secara aktif dimuka hakim atau pengadilan
- 2) menunggu pihak yang mengajukan pembatalan di depan hakim.

Ini berarti jika pihak lawan mengajukan gugatan karena tidak memenuhi syarat perjanjian, pihak lawan dapat mengajukan pembelaan bahwa perjanjian memenuhi syarat subjektif yang memungkinkan pembatalan perjanjian.

c. Analisis data perlindungan hukum pembeli dalam putusan nomor 1300/pdt.g/2023/pa.pt

Pasal 26 menunjukkan kata dialihkan terkait jual beli dalam UUPA. Kata "transfer" mengacu pada tindakan hukum yang sengaja memindahkan hak atas tanah kepada orang lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau hibah wasiat. Jika seseorang ingin menjual tanah, ada dua syarat yang harus dipenuhi: syarat formil dan syarat materil. Syarat materil memastikan bahwa tanah hak yang bersangkutan dapat diperjualbelikan dan tidak berada dalam sengketa. Dalam UUPA, hak milik (pasal 20), hak guna usaha (pasal 28), hak guna bangunan (pasal 35), dan hak pakai (pasal 41) mengatur sah jual beli. Jika salah satu syarat materil tersebut tidak terpenuhi, penjual tidak memiliki hak atas tanah yang diperjual belikan dalam perjanjian.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdata, jual beli harus berdasarkan syarat sahnya, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hak tertentu, dan sebab yang halal, seperti yang dinyatakan dalam undang undang tersebut. Tidak boleh melanggar atau bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika penjual mengetahui sejak awal bahwa barang tersebut cacat, dia wajib mengembalikan harga barang selain mengganti semua biaya kerugian dan bunga, menurut Pasal 1508 KUHPerdata.

Dalam kasus ini, putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt telah benar dan sesuai dengan UUPA dan KUHPerdata. Oleh karena itu, jual beli tanah tersebut tidak sah dan batal secara hukum karena penjual tidak memiliki persetujuan ahli waris yang lain. Akibatnya, pembeli harus mengembalikan tanah tersebut dan penjual harus mengembalikan biaya, biaya, dan bunga kepada pembeli. Untuk melindungi pembeli, pembeli harus mengikuti keputusan pengadilan dan meminta ganti rugi sebesar yang telah mereka keluarkan. Jika pembeli tidak cukup dengan ganti rugi, mereka dapat menggugat penjual secara perdata atau pidana. Secara pidana, mereka harus melaporkan kepada penyidik kepolisian tentang dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan penjual tanah warisan tersebut berdasarkan ketentuan pasal 318 KUHPidana, dimana pengajuan tersebut itu bertujuan mendapatkan keuntungan dari pembeli dengan melakukan penipuan agar menyerahkan uang seharga pembayaran harga tanah warisan yang dibeli.

C. PENUTUP

1. Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan studi kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt adalah melalui gugatan perdata ke Pengadilan Agama. Dalam kasus ini, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama atas tindakan Tergugat 1 yang menjual tanah warisan tanppa persetujuan ahli waris yang lain:
 - a. Pengadilan memutuskan bahwa jual beli tanah tersebut tidak sah dan harus batal demi hukum. Pengadilan juga memutuskan akan membagi tanah warisan tersebut kepada semua ahli waris yang berhak mendapatkan bagian tanah warisan tersebut.

- b. Putusan pengadilan didukung dengan asas ijbari yang menjelaskan bahwa peralihan harta seseorang terjadi apabila si pewaris meninggal dunia.
 - c. Peralihan warisan dalam asas ijbari dapat dilihat dari beberapa segi yaitu, pertama, peralihan harta warisan setelah pewaris meninggal dunia, kedua, jumlah warisan sudah ditentukan ahli waris, ketiga, orang yang memiliki hubungan darah dengan ahli waris atau perkawinan. Dalam putusan pengadilan, pengadilan memutuskan bahwa pembagian harta warisan karena adanya hubungan darah dengan ahli waris atau perkawinan.
 - d. Dalam putusan pengadilan yang berhak mendapatkan harta warisan menurut kasus Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt yaitu Penggugat (Sutawi Bin Sarmin), Tergugat 1 (S. Aris Suwarno Bin Sani), Tergugat 2 (Supono Bin Sani).
2. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang belum dibagi yaitu:
- a. Penjual wajib mengganti seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli selama proses transaksi jual beli. Penggantian biaya tersebut yaitu penjual harus mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli, seluruh biaya transportasi yang dikeluarkan pembeli, dan denda atau bunga kepada pembeli.
 - b. Jika dalam pengembalian ganti rugi tidak cukup, pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan berupa gugatan perdata maupun gugatan secara pidana terhadap penjual.
 - c. Dalam gugatan secara pidana yaitu pembeli dapat melaporkan adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan sang penjual tanah warisan pada penyidik kepolisian berdasarkan ketentuan ketentuan pasal 378 KUH Pidana.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

- Faradillah, P., & Mapuang, D. S. *Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi*. JUSITITA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora. Vol9 (2022).
- Firdausy, V. *Legitime Portie dalam Pewarisan Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam*. UNISKA LAW REVIEW, Vol.3 (2022).
- Larasati, A. *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*. Zaaken. Vol.1 (2020).
- Nidal, A. *Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli)*. Suloh : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh. Vol.11 (2023).
- Noviarni, D. *Kewarisan Dalam Hukum Islam Di Indonesia*. Jurnal Hukum Keluarga Islam. Vol.1 (2021)..
- Nugroho , F. A., Sihabudin, S., & Susilo , H. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum Faculty of Law (2017).
- Rahma, S., Mubarak, H. K., & Al Mansur, M. *Bagian Mutlak (Legitime Portie) Ahli Waris Berbagai Golongan Menurut Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Islam*. Doktrin. Vol.1 (2023).
- Sari, I. *Pengaturan Pembagian Hak Kewarisan Kepada Ahli Waris Islam Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (KHI)*. Jurnal Ilmiah Dirgantara. Vol.7 (2017).
- Sarjiyati, S. *Pembagian Warisan Menurut Hukum Islam*. Jurnal DAYA-MAS. Vol.4 (2019).
- Sidik, M., Kasim, N. M., & Kamba, S. N. *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris*. Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Tanah Waris. Vol.1 (2023).
- Sinaga, A. R. *Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*. Jurnal Notarius. Vol.1 (2022).
- Sofiana, A., & Khisni, A. (2017). *Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual beli melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya*. Jurnal Akta, 4, 65-70.
- Tambi, M. F. (2018, November). *Studi Komoarasi Pembagia Warisan Menurut Hukum Islam Dan Adat*. Lex Pravatum, 6, 44-50.
- Umardani, M. K. (2020). *Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadis) Secara Tidak Tunai*. Journal Of Islamic Law Studies, 4, 16-35.

Karya Ilmiah

- Sitohang, F. J. 2019. *Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi (Study Putusan Nomor:25/Pdt.G/2013/PN.Slmn)*, Skripsi, (Pematang Siantar: Universitas HKBP Nommesen).

Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, Fitika Andraini, Dyah Listyarini
Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)

Website

Tim Hukumonline. *Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Perdata*. diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/pembagian-harta-waris-menurut-hukum-perdata-lt6236c9ba3d767/>.

CIMBNIAGA. *Penjelasan Lengkap Harta Warisan dan Cara Mengelolanya*. diakses dari cimbniaga.co.id.

Misael and Partners. *Golongan Waris Menurut Hukum Waris Barat*. diakses dari misaelandpartners.com.