

Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Warisan Setelah Adanya Pembagian Hak Waris Di Kota Baubau

Muh. Rezky Ramadhan Maamu¹
St. Muslimah Suciati²
Safril Sofwan Sanib³

¹ Fakultas Hukum, Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia. rezkyrmuh@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia. sitimuslimahsuciati@gmail.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Halu Oleo, Kendari, Indonesia. safriksanib@gmail.com

Abstract

The lease agreement of inherited land after the distribution of inheritance rights to the heirs is basically null and void, because the agreement made by the parties does not fulfill the 4th element (Four) of the validity of the agreement in Article 1320 of the Civil Code, namely a halal cause, where the lease agreement only involves two heirs, and the leased object does not belong to the leasing party, so that the lease agreement does not have binding legal force. As a result, the agreement that has been carried out is null and void. The tenant party (heirs of alm. Idrus) can claim compensation for the lease of inherited land to the renting party (intended, alm. Harusi and alm. Syaharudin) where the renter does not have legal standing over the agreed object. Because it is null and void against the lease agreement, the tenant cannot claim compensation to Asni because legally the position of the parties is returned to its original state, so by law the tenant is not entitled to get back the rent to Asni.

Keywords: Compensation; Division of Heirs' Rights; Lease Agreement.

Abstrak

Perjanjian sewa-menyewa tanah warisan setelah adanya pembagian hak waris kepada para ahli waris pada pokoknya adalah batal demi hukum, karena kesepakatan yang di buat oleh para pihak tidak memenuhi unsur ke-4 (Empat) syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata yaitu suatu sebab yang halal, dimana perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya melibatkan dua ahli waris saja, serta objek yang disewakan bukan kepunyaan dari pihak yang menyewakan, sehingga perjanjian menyewa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akibatnya perjanjian yang telah dilakukan batal demi hukum. Pihak penyewa (ahli waris dari alm. Idrus) dapat menuntut ganti kerugian terhadap sewa-menyewa tanah warisan kepada pihak yang menyewakan (yang dimaksudkan, alm. Harusi dan alm. Syaharudin) dimana yang menyewakan tidak memiliki kedudukan hukum atas obyek yang diperjanjikan. Karena batal demi hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka penyewa tidak dapat menuntut ganti kerugian kepada Asni karena secara hukum kedudukan para pihak dikembalikan pada keadaan semula, maka demi hukum penyewa tidak berhak mendapatkan kembali uang sewa kepada Asni.

Kata Kunci: Ganti Rugi; Pembagian Hak Ahli Waris; Perjanjian Sewa-menyewa.

1. Pendahuluan

Tanah warisan adalah tanah yang menjadi bagian dari harta warisan yang diwariskan oleh seseorang setelah kematiannya berdasarkan Pasal 830 KUHPerdata menyatakan bahwa "pewarisan hanya terjadi karena kematian".

Menurut Pasal 832 KUHPerdota menyatakan bahwa “Menurut undang-undang yang berhak menjadi ahli waris adalah para keluarga sedarah, baik sah, maupun di luar kawin dan si suami dan istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera di bawah ini. Dalam hal, bilaman baik keluarga sedarah, maupun si yang hidup terlama di antara suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si yang meninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekadar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu. ”, maka hanyalah ahli waris yang berhak mendapatkan warisan dari pewaris dan Pasal 171 huruf c KHI yang menyatakan bahwa “Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan”. Dengan demikian yang dimaksud dengan ahli waris adalah mereka yang jelas-jelas mempunyai hak waris ketika pewarisnya meninggal dunia, tidak ada halangan untuk mewarisi.¹ Tanah warisan dapat mencakup tanah pertanian, lahan kosong, rumah, atau properti lainnya yang diwariskan kepada ahli waris setelah pemiliknya meninggal.

Sering kita mendengar istilah peralihan atau pendaftaran peralihan hak tanah (seperti yang berlaku pada rumah) yang secara lebih formal disebut sebagai sesuatu yang lumrah di masyarakat, yakni menggunakan istilah “balik nama”. Pelaksanaan pengalihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan beralih atau dialihkan. Beralih, contohnya seperti karena warisan dan dialihkan contohnya seperti atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.² Apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut wafat, maka hukum waris dijalankan. Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang pengalihan harta/hak yang ditinggalkan orang yang sudah wafat dan akibatnya bagi para ahli warisnya.³

Salah satu kasus yang terjadi di Kota Baubau yaitu Harusi dan Syaharuddin selaku pihak pertama menyewakan tanah kepada Idrus selaku pihak kedua dengan luas tanah 6m² x 15m² pada tanggal 9 April 2002 untuk dijadikan tempat usaha (penjualan kayu), dengan nominal sewa sejumlah Rp400.000/tahun dan mulai menyewa dari tahun 2002 sampai tahun 2043. Serta perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut dibuat secara lisan.

Uraian mengenai kwitansi pembayaran sewa-menyewa tanah:

1. Pada tanggal 9 April 2002 alm. Harusi mengambil uang sejumlah Rp4.000.000,00 (Empat juta rupiah) untuk harga sewa tanah selama 10 tahun terhitung dari 9 April 2002 sampai dengan 9 April 2012 (Lampiran 1);
2. Pada tanggal 19 November 2002 alm. Syaharudin mengambil uang sejumlah Rp4.000.000,00 (Empat juta rupiah) perpanjangan sewa tanah 10 tahun terhitung dari 9 April 2012 sampai dengan 9 April 2022 (Lampiran 2);

¹ Indah Sari, “Pengaturan Pembagian Hak Kewarisan Kepada Ahli Waris Dalam Hukum Waris Islam Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (KHI),” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7, no 2 (2017): 102.

² Atika Sandra Dewi, “Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli,” *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 4, no. 2 (2021): 40.

³ Effendi Perangin, *Hukum Waris* (Rajawali Pers, 2014), 3.

3. Pada tanggal 20 Juli 2003 alm. Syaharuddin Mengambil uang Rp400.000,00(Empat ratus ribu rupiah) untuk perpanjangan sewa tanah 1 tahun dihitung dari tanggal 10 April 2022 sampai dengan 10 April 2023 (Lampiran 3);
4. Pada tanggal 15 Maret 2005 alm. Harusi mengambil uang sebesar Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah) untuk perpanjangan sewa tanah 10 tahun dihitung dari tanggal 11 April 2023 sampai dengan 11 April 2033 (Lampiran 4);
5. Pada tanggal 24 Mei 2010 alm. Harusi mengambil uang Rp4.000.000,00 (Empat juta rupiah) untuk perpanjangan sewa 10 tahun dihitung dari tanggal 11 April 2033 sampai dengan 11 April 2043 (Lampiran 5).⁴

Permasalahan awal Harusi dan Syaharuddin menyewakan tanah warisan orang tua dan kakek neneknya yaitu alm. La Kolono yang wafat pada tanggal 14 Agustus 1964 dan almh. Wa Sarifa yang wafat pada tanggal 15 April 1962 dan belum dibagi dengan kedua saudaranya yaitu alm. La Embe dan alm. Aruhamu. Sehingga timbul rencana untuk membagi tanah tersebut oleh ahli waris alm. La Embe yaitu Asni, Asnani, Arifin, Asriani, dan Mursidin dan ahli waris alm. Aruhamu yaitu Syahril, Syaharuddin wafat 1 November 2022, almh. Arsia wafat 3 Agustus 2004 dan Arifuddin, tetapi sebelum dibagi Harusi meninggal dunia pada tanggal 10 Desember 2021, dan tidak mempunyai ahli waris, walaupun alm. Harusi meninggal dunia kesepakatan pembagian tanah warisan tetap dilakukan oleh ahli waris dari alm. La Embe dan alm. Aruhamu.

Setelah pembagian selesai dan sudah disepakati oleh ahli waris alm. La Embe dan ahli waris alm. Aruhamu tanah warisan seluas ± 2800m² atau 70m² x 40m² dibagi 2, masing-masing mendapatkan tanah warisan seluas 1400m² atau 35m² x 40m², untuk para ahli waris alm. La Embe di bagi pada 5 orang ahli warisnya masing-masing mendapatkan 14m² x 20m² atau 280m² dan untuk para ahli waris alm. Aruhamu di bagi pada 4 orang ahli warisnya masing-masing mendapatkan 14m² x 25m² atau 350m², alm. Harusi tidak mendapatkan bagian dikarenakan sewaktu alm. Harusi masih hidup telah menjual tanah warisan orang tuanya dengan ukuran 35m² x 20m², 25m² x 35m²

Maka para ahli waris bersepakat tanah warisan yang dijual oleh alm. Harusi adalah bagiannya dan ditetapkan tanah yang disewakan oleh alm. Harusi masuk bagian dari Asni selaku ahli waris dari alm. La Embe, sehingga hak kepemilikan tanah yang disewakan beralih kepada Asni. Para ahli waris dari alm. La Embe dan alm. Aruhamu sempat mengajukan kepada Idrus agar perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut di atur ulang dikarenakan nominal harga sewa yang tidak sesuai tetapi Idrus tetap tidak mau dengan dalih dia sudah membayar uang sewa sebelumnya kepada alm. Harusi dan alm. Syaharuddin.⁵

Melihat latar belakang permasalahan di atas, maka dapat ditarik dua benang merah permasalahan, yakni bagaimanakah kekuatan hukum perjanjian sewa-menyewa

⁴ Wawancara dengan Arifin salah satu ahli waris alm. La Embe, Baubau, Tanggal 4 Agustus 2023.

⁵ Wawancara dengan pihak ahli waris alm. La Embe dan alm. Aruhamu, Baubau, Tanggal 19 Agustus 2023.

tanah warisan secara lisan setelah adanya pembagian hak waris di Kota Baubau dan apakah penyewa tanah dapat menuntut ganti rugi bilamana perjanjian sewa-menyewa tanah warisan tersebut dibatalkan ataupun batal demi hukum.

2. Metode

Penelitian ini metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka (*Bibliography Study*) terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier dan atau bahan non hukum. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan interpretasi (penafsiran) terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah.

3. Analisis dan Pembahasan

Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Warisan Secara Lisan Setelah Adanya Pembagian Hak Waris Di Kota Baubau

Secara umum perjanjian ialah suatu kaitan dengan hukum antara 2 (dua) pihak ataupun lebih didasarkan suatu perjanjian yang dapat menimbulkan perbuatan hukum. Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian sewa-menyewa ini tunduk kepada ketentuan-ketentuan umum dari perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1548 KUHPerdata yang menyatakan bahwa:⁶

“Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut”.

Sejatinya perjanjian sewa-menyewa tanah warisan adalah sah bilamana memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Mengacu pada ketentuan di atas dikaitkan dengan fakta pada kasus perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh alm. Harusi dan alm. Syaharudin dengan alm. Idrus dimana mereka melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dibuat secara lisan dimana pihak Idrus menyewa tanah itu dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2043 berdasarkan kwitansi pembayaran. Pada tahun 2021 muncul gagasan untuk

⁶ Daniel Wanjar Manik, “Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/Pn.Medan),” (Skripsi, Universitas HKBP Nonmemsen, 2018), 1.

membagi tanah warisan antara alm. Harusi, ahli waris alm. La Embe dan ahli waris alm. Aruhamu, tetapi di tanggal 21 Desember 2021 alm. Harusi meninggal dunia sehingga pembagian warisan baru terlaksana di awal tahun 2022. Berdasarkan kesepakatan ahli waris alm. La Embe dan ahli waris alm. Aruhamu bahwasanya tanah yang disewakan oleh alm. Harusi dan alm. Syaharuddin kepada alm. Idrus masuk bagian dari Asni selaku ahli waris dari alm. La Embe.

Berdasarkan penjelasan diatas dan penjelasan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa alm. Harusi pada prinsipnya tidak memiliki legal standing dalam menggunakan dan menikmati tanah warisan yang ditinggalkan oleh ayahnya alm. La Kolono dikarenakan semasa alm. Harusi masih hidup sudah menjual tanah warisan orang tuanya dengan ukuran 35m² x 20m² dan 25m² x 35m² yang dimana jumlahnya sudah melebihi dari bagian ahli waris yang lain, oleh karena itu semua ahli waris bersepakat bahwa tanah yang dijual oleh alm. Harusi adalah bagiannya, begitupun dengan alm. Syaharuddin tidak juga memiliki legal standing dalam hal menyewakan tanah warisan tersebut dikarenakan setelah pembagian waris dilakukan didapati bahwa bagian warisan yang didapatkan oleh alm. Syaharuddin tidak termasuk tanah warisan yang disewakan, maka menurut Penulis, alm. Harusi dan alm. Syaharuddin tidak berhak untuk menyewakan tanah warisan tersebut.

Menurut hemat Penulis upaya untuk merestrukturisasi perjanjian atau mengubah perjanjian dengan melakukan negosiasi dengan pihak yang melakukan penyewaan atas tanah warisan merupakan bentuk manifestasi itikad baik dari Asni sebagai pihak yang selanjutnya adalah pemilik atas tanah tersebut. Mengingat sebelumnya perjanjian tersebut dilakukan sebelum dilakukan pembagian harta warisan, maka objek perjanjian berupa tanah tersebut sebenarnya bukanlah kepemilikan mutlak dari satu pihak saja dalam hal ini alm. Harusi, melainkan juga kepemilikan bersama dengan alm. La Embe beserta ahli warisnya dan alm. La Aruhamu beserta ahli warisnya. Maka dengan ditolaknya upaya negosiasi untuk mengubah pokok perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat oleh alm. Harusi dan Syaharuddin sebelumnya, maka hal tersebut menurut Penulis dapat dijadikan dasar untuk melanjutkan penuntutan hak atas tanah ini melalui mekanisme gugatan di pengadilan sebagai bentuk perlindungan bagi Asni selaku pemilik sah dari tanah warisan tersebut.

Menurut analisis penulis terkait keabsahan sah dan tidaknya kwitansi perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan para pihak itu bukanlah suatu perjanjian yang sah sebagaimana proses dari terjadinya perjanjian tersebut tidak dengan beritikad baik sebab faktanya alm. Harusi dan alm. Syaharuddin yang tidak memiliki hak atas objek tanah tersebut menyewakan kepada alm. Idrus yang notabene pihak penyewa tidak sama sekali beritikad baik. Itikad baik yang dimaksudkan adalah bahwa sebelum dilakukan penyewaan pada objek tanah tersebut seharusnya alm. Idrus meminta agar seluruh ahli waris yang memiliki hak ikut dan setuju serta menyaksikan prosesi pembuatan kesepakatan dengan melalui kwitansi. Sehingga menurut penulis kwitansi tersebut batal demi hukum dan cacat yuridis sebagai bukti suatu sahnya perjanjian namun kwitansi tersebut sebagai bukti adanya penerimaan uang tunai.

Hak Penyewa Tanah Untuk Menuntut Ganti Rugi Bilamana Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Warisan Tersebut Dibatalkan Atau Batal Demi Hukum

Hak yang memberi kuasa langsung terhadap sebuah benda serta bisa dipertahankan akan siapa saja ialah hak benda. Salah satu karakteristik hak kebendaan yaitu *droit de suite* yang berarti sebuah hak yang senantiasa ikut dengan pemilik objek maupun hak yang ikut benda ditangan sang pemilik. KUHPer tidak mengatur dengan tegas bahwa menyewakan barang milik orang lain adalah batal demi hukum. Ini berbeda dengan pengaturan jual beli yang secara jelas mengatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal demi hukum, yang berarti seseorang tidak boleh menjual barang yang bukan miliknya berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata. Untuk itu perlu diketahui yang menjadi kewajiban dari orang yang menyewakan dapat dilihat dalam Pasal 1550 KUHPer, yaitu:

1. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
3. memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan, selama berlangsungnya sewa.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat diidentifikasi bahwa pihak penyewa dengan tidak beritikad baik dalam merespon dibatalkannya perjanjian oleh pengadilan adalah dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang berisi tuntutan ganti kerugian terhadap sebagian biaya yang sudah dikeluarkan dalam melakukan penyewaan tanah warisan dalam kurun waktu 2002 hingga 2043, walaupun penyewa sudah menikmati tanah itu dari tahun 2002 sampai tahun 2024 akan tetapi masih tersisa 19 tahun masa sewa lagi. Mengingat berdasarkan fakta yang Penulis kemukakan sebelumnya bahwa pembayaran atas tanah yang disewakan oleh alm. Harusi dan alm. Syaharuddin kepada alm. Idrus telah selesai dilakukan pembayaran berdasarkan beberapa bukti kwitansi pembayaran sewa tanah hingga tahun 2043, sehingga manakala perjanjian tersebut dibatalkan oleh pengadilan melalui pengajuan gugatan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan perjanjian dari ahli waris alm. Idrus maupun dari Asni selaku ahli waris alm. La Embe yang mempunyai hak terhadap tanah warisan yang disewakan secara sepihak oleh alm. Harusi dan alm. Syahrudin, maka ahli waris alm. Idrus memiliki hak untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk menuntut ganti kerugian baik secara materil maupun secara imateril.

Berdasarkan uraian penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwasanya pihak penyewa dapat menuntut ganti kerugian terhadap sewa-menyewa tanah warisan apabila majelis hakim memutuskan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Dikarenakan pihak penyewa ayah dari alm. Idrus dengan melakukan sewa-menyewa tanpa menanyakan dan memanggil ahli waris lainnya sehingga dikatakan bahwa pihak penyewa tidak beritikad baik meskipun telah melaksanakan seluruh prestasi dalam perjanjian dan kesepakatan yang dibuat dalam menyewa tanah warisan tersebut. Dimana dengan adanya pembatalan dari pihak ketiga yang baru diketahui juga berhak atas tanah warisan tersebut.

Adapun kerugian immateril seperti adanya hak yang hilang sebab masih memiliki hak untuk menikmati dan memanfaatkan tanah hingga tahun 2043 nanti. Untuk itu pihak penyewa dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada pihak yang menyewakan karena tanpa hak menyewakan tanah warisan yang diketahui bahwa dia bukan pemiliknya dengan menggunakan instrumen Pasal 1365 KUHPerduta.

Berdasarkan kasus ini juga Penulis menyimpulkan bahwa setelah Penulis melakukan penelitian didapati fakta yaitu, pihak yang menyewakan bukanlah pihak yang berhak menyewakan. Oleh karena hal tersebut perjanjian sewa-menyewa bukan cuma dapat dibatalkan tetapi juga sekaligus batal demi hukum, apabila perjanjian batal demi hukum maka secara otomatis kedudukan para pihak dikembalikan pada keadaan semula seperti sebelum perjanjian ini dibuat, sehingga juga dimungkinkan demi hukum penyewa berhak mendapatkan kembali uang sewa yang telah dia bayarkan tanpa perlu menuntut ganti rugi. Walaupun pengembalian uang sewa hanya sebagian dikarenakan penyewa sudah menikmati dan mendapatkan hasil dari menyewa tanah tersebut dari tahun 2002 sampai tahun 2024.

Menurut hemat Penulis bahwa jika pihak penyewa yang pada perjanjian tersebut batal demi hukum karena suatu sebab yang halal tidak terpenuhi maka batal demi hukum atau dianggap perjanjian tersebut tidak pernah terjadi sehingga untuk mendapatkan perlindungan dan memperoleh hak terhadap pihak penyewa guna mendapatkan haknya agar melakukan gugatan perbuatan melawan hukum pada pihak yang menyewakan dan tidak memiliki kedudukan hukum pada objek yang disewakan sehingga terdapat kerugian pada pihak penyewa. Mengenai kwitansi tersebut yang batal demi hukum sebagaimana menjadi bukti bahwa penerimaan uang pada kesepakatan dalam melakukan perjanjian antara alm. Harusi, alm. Syahrudin dengan alm. Idrus, namun bukti tersebut hanya menjadi suatu bukti penerimaan uang tunai bukan bukti sahnya suatu perjanjian, maka untuk memenuhi haknya pada perjanjian objek tanah yang bukan kepunyaanya yaitu ahli waris alm. Idrus haruslah menuntut ganti kerugian kepada alm. Harusi, alm. Syahrudin.

4. Penutup

Perjanjian sewa-menyewa tanah warisan setelah adanya pembagian hak waris kepada para ahli waris pada pokoknya adalah batal demi hukum, karena kesepakatan yang di buat oleh para pihak tidak memenuhi unsur ke-4 (Empat) syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta yaitu suatu sebab yang halal, dimana perjanjian sewa-menyewa tersebut hanya melibatkan dua ahli waris saja, serta objek yang disewakan bukan kepunyaan dari pihak yang menyewakan, sehingga perjanjian menyewa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Akibatnya perjanjian yang telah dilakukan batal demi hukum.

Pihak penyewa (ahli waris dari alm. Idrus) dapat menuntut ganti kerugian terhadap sewa-menyewa tanah warisan kepada pihak yang menyewakan (yang dimaksudkan, alm. Harusi dan alm. Syaharudin) dimana yang menyewakan tidak memiliki kedudukan hukum atas obyek yang diperjanjikan. Karena batal demi hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa tersebut, maka penyewa tidak dapat

menuntut ganti kerugian kepada Asni karena secara hukum kedudukan para pihak dikembalikan pada keadaan semula, maka demi hukum penyewa tidak berhak mendapatkan kembali uang sewa kepada Asni.

Referensi

Book:

Effendi Perangin. *Hukum Waris*. Rajawali Pers, 2014.

Journal:

Dewi, Atika Sandra. "Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Proses Jual Beli." *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 4, no. 2 (2021).

Sari, Indah. "Pengaturan Pembagian Hak Kewarisan Kepada Ahli Waris Dalam Hukum Waris Islam Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam (KHI)." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 7, no 2 (2017).

Skripsi:

Manik, Daniel Wanjar, "Analisis Yuridis Pembatalan Hak Sewa Bangunan Oleh Pemilik Tanah Terhadap Ruko Yang Dibangun Oleh Orang Lain (Studi PutusanNo:227/Pdt.G/2012/Pn.Medan," Skripsi, Universitas HKBP Nonmensen, Medan, 2018

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Kompilasi Hukum Islam

Wawancara:

Wawancara dengan Arifin salah satu ahli waris alm. La Embe, Baubau, Tanggal 4 Agustus 2023.

Wawancara dengan pihak ahli waris alm. La Embe dan alm. Aruhamu, Baubau, Tanggal 19 Agustus 2023.