



**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERUBAHAN
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARISAN
DENGAN CARA MELAWAN HUKUM
(Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723
PK/Pdt/2017)**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Memenuhi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat Mencapai
Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

MOHD. ANDRE VIERI NASUTION

NPM : 1516000049
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

**FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
MEDAN
2019**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERUBAHAN KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN CARA MELAWAN
HUKUM**

(Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017)

Nama : Mohd. Andre Vieri Nasution
NPM : 1516000649
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

DOSEN PEMBIMBING II



M. Erwin Radityo, S.H., M.Kn.

**DIKETAHUI/DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**



Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.

**DIKETAHUI OLEH :
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



Dr. Surya Dita, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI
TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERUBAHAN KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN CARA MELAWAN
HUKUM

(Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017)

Nama : Mohd. Andre Vieri Nasution
NPM : 1516000049
Program Studi : Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata

TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI

Pada hari/Tanggal : Jumat, 08 November 2019
Tempat : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Sosial Sains
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Jam : 12:00 WIB
Dengan Tingkat Judicium : Sangat Memuaskan (A)

PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

Anggota I : Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

Anggota II : M. Erwin Radityo, S.H., M.Kn

Anggota III : Andoko, S.H., M.Hum

Anggota IV : Abdul Rahmaa Maulana Siregar, S.H., M.HLI

DIKTAHUI OLEH :
DEKAN PRODI ILMU HUKUM,
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN



Dr. Surya Neta S.H., M.Hum.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mohd. Andre Vieri Nasution
NPM : 1516000049
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Dengan Cara Melawan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017).

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat).
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/memformatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia memberikan konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila di kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, 10 Oktober 2019



hd. Andre Vieri Nasution

Nal : Permohonan Meja Hijau



Pa-BPAA-2019-001

Medan, 04 November 2019
Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan
Fakultas SOSIAL SAINS
UNPAB Medan
Di -
Tempat

Telah di terima
berkas persyaratan
dapat di proses
Medan, 04/11/2019
Ka. BPAA
an. *Amir*

T. GIBEL WARIYONO, S.P., M.M.

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : MOHD. ANDRE YIERI NASUTION
Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 16 Juli 1997
Nama Orang Tua : SULAIMAN HST
N. P. N. : 151600049
Fakultas : SOSIAL SAINS
Program Studi : Ilmu Hukum
No. HP : 082277057422
Alamat : Jl. Setia Budi Gg. Mustafa No. 8 Medan

Detang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul Tinjauan Yuridis Tentang Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan dengan Cara Melawan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:723/PKPU/2017). Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan index prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk Ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SELTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan Ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jenis 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna perijilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangi dosen pembimbing, prodi dan dekan.
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 dtsr (Sesuai dengan Jabat Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKAKL (pada saat pengambilan Ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam map
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan rincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	Rp.	100,000
4. [221] Beasiswa Kongresnasie	Rp.	100,000
Total Biaya	Rp.	2,200,000
5. Uang kuliah (10% dari 1 tahun)	Rp.	2,625,000

4/ November 2019 (Am)

Ukuran Toga :
Rp. 4.820.000

XXL



Hormat saya

Am
MOHD. ANDRE YIERI NASUTION
151600049

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :
 - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPT Perpustakaan UNPAB Medan.
 - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan.
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk : Fakultas - untuk BPAA (asli) - Mhs.yth.



Plagiarism Detector v. 1092 - Originality Report:

Analyzed document: 30/10/2019 14:45:10

"MOHD. ANDRE VIERI NASUTION_1516000049_ILMU HUKUM.docx"

Licensed to: Universitas Pembangunan Panca Budi_License4



Relation chart:



Distribution graph:



Comparison Preset: Rewrite. Detected language: Indonesian

Top sources of plagiarism:

% 75	wrds: 9600	http://ib.umnes.ac.id/930/1/1226.pdf
% 41	wrds: 5266	http://hukum.stalenjurnal.upb.ac.id/index.php/hukum/article/download/652/648
% 40	wrds: 5364	https://patuhoeingindonesia.blogspot.com/2014/07/peralihan-hak-milik-atas-tanah-karna.htm...

[Show other Sources:]

Processed resources details:

282 - Ok / 26 - Failed

[Show other Sources:]

Important notes:

Wikipedia:	Google Books:	Ghostwriting services:	Anti-cheating:



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Fak. 061-8458077 PO. BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

PERMOHONAN MENGAJUKAN JUDUL SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : MOHD. ANDRE YIERI NST
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 16 Juli 1997
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000049
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Konsentrasi : Perdata
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 130 SKS, IPK 3,63
 Dengan ini mengajukan judul skripsi sesuai dengan bidang ilmu, dengan judul:

No.	Judul SKRIPSI	Persetujuan
1.	Tinjauan yuridis tentang perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum/analisis putusan Mahkamah Agung RI Nomor 723 PK/PUU/2017	<input checked="" type="checkbox"/> RBL 16/10/2018
2.	Tinjauan yuridis pembebasan lahan menjadi jalan untuk akses keluar-masuk perumahan/analisis putusan Mahkamah Agung RI Nomor 597X/PUU/2018	<input type="checkbox"/>
3.	Tinjauan yuridis pemisahan pemberian akses jalan oleh pemilik tanah terhadap pihak lain/analisis putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2185 K/PUU/2013	<input type="checkbox"/>

Nilai : Judul yang diteliti oleh Kepala Program Studi ditetorkan pada 12

(Dr. Shakti Akumamah, M.T., Ph.D.)

Medan, 15 Oktober 2018

Pemohon,

(Mohd. Andre Yieri NST)

Nomor :
 Tanggal :
 Disahkan oleh :
 Dekan

 (Dr. Surya Hita, S.H., M.Hum.)

Tanggal : 25 Januari 2019
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing I :

 Dr. Enny Medaline, S.H., M.Kn.

Tanggal : 13 Jan 2019
 Disetujui oleh :
 Ka. Prodi Ilmu Hukum

 (Abdul Rahman Maulana Sirgani, S.H., M.H.Li.)

Tanggal : 15 November 2018
 Disetujui oleh :
 Dosen Pembimbing II :

 M. Erwin Radhyo, S.H., M.Kn.

No. Dokumen: FM-LPPM-08-01 Revisi: 02 Tgl. Eff: 20 Des 2015

Sumber dokumen: <http://mahasiswa.pancabudi.ac.id>

Dicetak pada: Senin, 15 Oktober 2018 19:40:55



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :
 www.pancabudi.ac.id email: unpub@pancabudi.ac.id Medan - Indonesia

PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : Mohd. Andre Vieri NST
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan/16 Juli 1997
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000049
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Konsentrasi : Perdata
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 142 SKS, IPK 3.58

menyampaikan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul:

Analisis Yuridis Tentang Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Dengan Cara
 Menawar Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 723 PK/Pdt/2017)

yang kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 23 Juli 2019.

Pemohon,

(Mohd. Andre Vieri NST)

PENGESAHAN :
 Diterima Tgl.

Persetujuan Dekan,

r. Surya Nita, SH, M.Hum

Diketahui bahwa : TIDAK ADA JUDUL DAN
 ISI SKRIPSI YANG SAMA
 Nomor : 476/Hk.Pdt/FSSH/2019
 Tanggal : 23 Juli 2019
 Ketua Program Studi Ilmu Hukum,

Abdul Rahman Maulana Siregar, SH, MH.Li

Pembimbing I :

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

Pembimbing II :

(Mochammad Erwin Radityo, SH., M.Kn)



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS HUKUM
 Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061)50200503
 Medan - Indonesia

FM-BPAA-2012-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI
 Fakultas : SOSIAL SAINS
 Dosen Pembimbing I : Dr. ONNY MEDALINE, S.H, M.Kn
 Nama Mahasiswa : Mohd. Andre Vierl Nasution
 Jurusan/Program Studi : SOSIAL SAINS/ILMU HUKUM
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000049
 Bidang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) *)
 Judul Tugas Akhir /Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERUBAHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN CARA MELAWAN HUKUM (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR : 723 PK/PDT/2017)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
	Revisi Bab 4 sub bab F		
	Pengajuan judul dan abstrak		
	Pengajuan Proses Skripsi		
	Acc proposal skripsi untuk seminar		
	Pelaksanaan seminar proposal		
	Pengajuan skripsi Lektor		
	Perbaikan hasil skripsi lengkap		
	Acc skripsi ^{skripsi} untuk meja hijau		

Medan, 29 OKTOBER 2019

Diketahui/Disetujui oleh :

Dekan



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI
FAKULTAS SOSIAL SAINS

Status Terakreditasi Nomor : 091/BAN-PT/Ak-XV/S/II/2013, Tanggal 21 Februari 2013
Jl. Jend. Gatot Sobroto Km. 4,5 PO BOX 1099 Telp. 061 30106063 Medan 20122

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi Medan
Fakultas : Sosial Sains
Dosen Pembimbing II : M. Erwin Radityo, S.H., M.Kn.
Nama Mahasiswa : Mohd. Andre Vieri Nasution
Program Studi : Ilmu Hukum
NPM : 1516000049
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S.1)
Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Tentang Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Dengan Cara Melawan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017)

No.	Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf
1.		Pengajuan judul	SE
2.		Pengesahan judul dan outline skripsi	SE
3.		Pengajuan proposal skripsi untuk di koreksi	SE
4.		Perbaikan hasil proposal skripsi untuk di koreksi	SE
5.		Acc proposal skripsi dilanjutkan ke Pembimbing I	SE
6.		Pelaksanaan seminar proposal skripsi	SE
7.		Pengajuan skripsi lengkap untuk di koreksi	SE
8.		Perbaikan hasil skripsi lengkap untuk di koreksi	SE
9.		ACC skripsi lengkap dan dilanjutkan untuk di koreksi oleh Pembimbing I	SE

Medan, November 2019

Diketahui/Disetujui Oleh :

Dekan,



Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERUBAHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN CARA MELAWAN HUKUM

(Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017)

Mohd. Andre Vieri Nasution *
Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.**
M. Erwin Radityo, S.H., M.Kn.**

Perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan seringkali menimbulkan sengketa hingga perkara diantara para ahli waris. Hal ini disebabkan karena adanya ahli waris atau orang lain yang ingin menguasai warisan secara sepihak, dengan cara sembunyi-sembunyi, atau tanpa pemberitahuan dengan ahli waris lainnya. Perbuatan seperti ini disebut dengan perbuatan melanggar hukum.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan adalah Bagaimana tinjauan hukum terhadap sahnya peralihan hak atas tanah warisan menurut Hukum Perdata di Indonesia?, Bagaimana akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan?, dan Bagaimana analisis penulis terhadap Putusan Hakim dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017?.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan cara studi pustaka. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dengan cara mengidentifikasi data sekunder yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas, menganalisis putusan pengadilan, mengutip literatur dan undang-undang yang berhubungan dengan materi penelitian

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan adalah perubhana tersebut batal demi hukum. Hasil analisis penulis adalah bahwa Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Putusan Peninjauan Kembali dalam Pekara Nomor: 723 PK/Pdt/2017 telah memuat rasa keadilan hukum. Namun, penulis sangat menyayangkan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I yang dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Kepemilikan, Tanah Warisan, Perbuatan Melawan Hukum.

-
- * Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
** Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian	9
F. Tinjauan Pustaka	11
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN HUKUM TERHADAP SAHNYA	
 PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN	
 MENURUT HUKUM PERDATA	
A. Pengaturan hukum pemberian warisan di Indonesia.....	19
B. Syarat-syarat sahnya peralihan hak atas tanah warisan.....	32
C. Kedudukan Pejabat yang berwenang dalam peralihan hak	

atas tanah warisan.....	36
BAB III AKIBAT HUKUM ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERUBAHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH WARISAN	
A. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan Melawan hokum dalam suatu perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan.....	41
B. Unsur-Unsur perbuatan melawan hukum.....	47
C. Akibat hukum atas perbuatan melawan hokum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan.....	50
BAB IV ANALISIS PENULIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR: 723 PK/PDT/2017	
A. Permasalahan.....	53
B. Bahan pendukung terkait permasalahan.....	55
C. Dasar hukum dan Peraturan Perundang-Undangan terkait ...	57
D. Uraian fakta dan kronologis kejadian.....	57
E. Analisis penulis terhadap Putusan Hakim Mahkamah Agung Dalam memutus Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor : 723 PK/Pdt/2017.....	64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA	72
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dilahirkan sebagai makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup. Untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tersebut, tidak mungkin diproduksi dan dihasilkan sendiri. Manusia berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan kehidupannya.¹Salah satu kebutuhan manusia dalam melangsungkan kehidupannya adalah tanah.

Senada dengan pernyataan tersebut, Andy Hartanto menyatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan,

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hal. 11.

pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat².

Berkaitan dengan tanah, dalam konsepsi Agama Islam juga dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah memiliki banyak fungsi dan kegunaannya, baik itu fungsi ekonomi, sosial, agama dan politik.³

Dari beberapa pernyataan di atas, membuktikan bahwa sangatlah beralasan apabila tanah dianggap sebagai salah satu unsur penting dalam kehidupan umat manusia manapun di belahan dunia ini. Karena tanah merupakan salah satu hal penting bagi kehidupan manusia, maka tidak bisa dipungkiri bahwa tanah akan menimbulkan banyak hubungan antara tanah dengan manusia.

Hubungan-hubungan yang dimaksud adalah hubungan yang timbul antara manusia dengan manusia lainnya yang disebabkan oleh keberadaan tanah. Salah satu hubungan yang sering timbul berkaitan dengan tanah adalah hubungan hukum. Terciptanya hubungan hukum karena tanah merupakan hal yang lazim di Indonesia, karena Indonesia merupakan Negara hukum. Maka pada akhirnya tanah memiliki hubungan dengan Negara.

² Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4.

³ Sarkawi, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hal. 1.

Terhadap hal tersebut, Bambang Eko Supriyadi menyatakan bahwa dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), menegaskan bahwa “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah.⁴

Hubungan Negara dengan tanah melahirkan wewenang dan tanggung jawab.⁵ Bentuk kewenangan tersebut sekaligus menjadi dasar hukum pertanahan di Indonesia yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUPA, ditegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia merupakan milik negara, adapun bunyi dari pasal tersebut adalah:

(1) Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.

⁴ Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 7.

⁵ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hal. 42.

(2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah Bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.

Sebagai makhluk sosial, manusia dalam kehidupannya juga akan mengalami fenomena-fenomena yang wajib bagi setiap manusia, baik masa sekarang maupun di kehidupan mendatang akan merasakan dan mengalaminya, seperti sakit, kecelakaan dan meninggal dunia. Dalam Agama samawi, menganut suatu ajaran dan kepercayaan bahwa manusia berasal dari tanah, hidup di atas tanah, dan meninggal kembali ke tanah (dikubur di dalam tanah).

Salah satu fenomena yang setiap orang akan mengalaminya dan tidak bisa dihindari adalah kematian. Dengan meninggalnya seseorang maka akan terjadi peristiwa hukum, dan akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya adalah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak dan kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia tersebut. Sehingga berkaitan dengan penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris.⁶

⁶ Emam Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2007, hal. 2.

Hukum kewarisan sangat berkaitan dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia akan meninggal dunia.⁷ Berkaitan dengan hukum waris, Pitlo mengemukakan pendapatnya bahwa hukum waris merupakan kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut. Jadi dengan kata lain ketika seseorang dengan pertalian sedarah misalnya keluarga kecil dan kepala keluarga tersebut meninggal dunia terjadi seluruh harta warisannya akan diwariskan kepada anak-anaknya dalam hal ini disebut pelimpahan atau pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut.⁸

Dari penjelasan tersebut lagi-lagi timbul hubungan baru, yaitu hubungan tanah dengan hukum kewarisan. Artinya bahwa tanah sebagai harta benda yang tidak bergerak dapat menjadi harta warisan apabila pemilik tanah tersebut memiliki keturunan atau anak yang selanjutnya disebut sebagai ahli waris.

Disadari atau tidak, tanah sebagai benda yang bersifat “permanen” (tidak dapat bertambah) banyak menimbulkan masalah jika dihubungkan dengan pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.⁹Oleh karena itu, Untuk perubahan

⁷ M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal, 2.

⁸ A. Plito, *Hukum Waris : Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 1.

⁹ Effendi Perangin, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, 1991, hal. 55.

kepemilikan hak atas tanah dalam perbuatan hukum dapat terjadi dalam bentuk kewarisan.

Adapun bentuk peralihan hak atas tanah diatur dalam pasal 26 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Namun, perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan seringkali menimbulkan sengketa hingga perkara diantara para ahli waris. Hal ini disebabkan karena adanya ahli waris yang ingin menguasai warisan secara sepihak, dengan cara sembunyi-sembunyi, atau tanpa pemberitahuan dengan ahli waris lainnya. Perbuatan seperti ini sering disebut dengan perbuatan melanggar hukum.

Contoh kasus perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum yaitu pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017. Jika melihat Putusan tersebut, maka dapat diketahui bahwa para pihak yang berperkara telah melakukan upaya hukum hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung. Dalam perkara tersebut pihak para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon dalam kasasi/para Termohon dalam PK dan pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK, keseluruhannya adalah ahli waris yang sah dari pewaris.

Adapun pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK telah melakukan perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum. Hal ini dibuktikan pada persidangan di tingkat kasasi yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2759 K/Pdt/2013, dan dikuatkan lagi dengan hasil upaya hukum PK yaitu pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017, kedua Putusan di tingkat Kasasi ini pada pokoknya memutuskan bahwa pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK telah melakukan perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik melakukan penelitian dalam bentuk Skripsi dengan judul: **“Tinjauan Yuridis Tentang Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Dengan Cara Melawan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana tinjauan hukum terhadap sahnya peralihan hak atas tanah warisan menurut Hukum Perdata di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan?

3. Bagaimana analisis penulis terhadap Putusan Hakim dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui tinjauan hukum terhadap peralihan hak atas tanah warisan menurut Hukum Perdata di Indonesia.
2. Untuk mengetahui akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan.
3. Untuk mengetahui analisis penulis terhadap Putusan Hakim dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan memberikan faedah atau manfaat, adapun faedah penelitian ini dapat dilihat dari tiga aspek yaitu:

1. Manfaat Akademis

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum.

3. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan diambil oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari terkait perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di Kepustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing* melalui internet ditemukan beberapa hasil penulisan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, diantaranya:

1. Skripsi oleh Inaka Patria Farino, NIM: 120710101035. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dengan judul penelitian skripsi : “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki

Sertifikat Ganda”. Pelaksanaan Penelitian tahun 2016, dengan perumusan masalah sebagai berikut :¹⁰

- a. Apakah akibat hukum peralihan hak atas tanah bagi ahli waris jika tanah tersebut ternyata memiliki sertifikat ganda?
 - b. Apakah wujud perlindungan hukum bagi ahli waris jika tanah tersebut memiliki sertifikat ganda?
2. Skripsi oleh Ahmad Subhan Suaib, NIM:10500112089. Mahasiswa Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Alauddin Makassar, dengan judul penelitian skripsi : “Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 17/PDT.G/2016/PN Mks)”, Pelaksanaan penelitian tahun 2019, dengan perumusan masalah sebagai berikut :¹¹
- a. Bagaimanakah pertimbangan hukum pengadilan dalam putusan No.17/PDT.G/2016/PN Mks?
 - b. Bagaimanakah diktum (pernyataan putusan terakhir) putusan pengadilan dalam putusan No.17/PDT.G/2016/PN Mks?
3. Skripsi oleh Prasetyo Kamila, NIM: 140200400. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, dengan judul penelitian skripsi: “Tinjauan

¹⁰ Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda*, <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480> , diakses tgl 14 Mei 2019, pk1 13:05 WIB.

¹¹ Ahmad Subhan Suaib, *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 17/PDT.G/2016/PN Mks)*, <http://repositori.uin-alauddin.ac.id/13608/1/Ahmad%20Subhan%20Suaib.pdf>, diakses tgl 14 Mei 2019, pk1 14:00 WIB.

Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya”. Pelaksanaan penelitian tahun 2018, dengan perumusan masalah sebagai berikut :¹²

- a. Bagaimanakah peralihan hak atas tanah menurut UUPA?
- b. Bagaimanakah kedudukan hukum perjanjian pinjam hak pakai?
- c. Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak atas tanah secara pinjam pakai?

F. Tinjauan Pustaka

1. Pengetian Perubahan Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pada Pasal 506 Ayat 1 KUHPerdara, disebut bahwa tanah merupakan benda tak bergerak sebagaimana disebut. Dalam Pasal 616 KUHPerdara jual beli tanah atau penyerahan (*levering*) barang tak bergerak (tanah) dilakukan dengan pengumuman akta tanah yang bersangkutan.

Dalam bahasa Belanda, hak atas tanah disebut “*inlands bezitrecht*” yang artinya adalah pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya yang bersangkutan seperti halnya ia menguasai rumah, ternak, sepeda atau lain-lain benda miliknya.¹³

¹² Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya*, <http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, diakses tgl 14 Mei 2019, pkl 14:15 WIB.

¹³ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1983, hal. 202.

Urip Santoso mengemukakan bahwa bentuk peralihan hak milik atas tanah ada 2 (dua) bentuk, yaitu:¹⁴

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.
- b. Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.

2. Pengertian Warisan

Dalam Pasal 830 KUHPerdota menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Artinya bahwa Hukum Perdata mendefenisikan warisan adalah harta peninggalan yang dimiliki seseorang (pewaris) yang telah meninggal dunia.

¹⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38-39.

Pengertian warisan Menurut Subekti adalah harta yang bersumber atau yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia atau sebagai pemberian pewaris kepada ahli warisnya yang berhak yang ditentukan oleh Undang-Undang atau karena mendapat wasiat/*testament*.¹⁵

Menurut Wilbert D. Kolkman, pemberian warisan terhitung sejak meninggalnya pewaris, maka hak dan kewajibannya demi hukum akan beralih pada penerima waris yang sah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merusmuskan bahwa : “Penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris (*boedel*) berlandaskan haknya sebagai penerima waris dari pewaris.¹⁶

Hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan kekayaan tersebut, akibatnya bagi yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka maupun pihak ketiga.¹⁷

3. Perbuatan Melawan Hukum

Pengertian perbuatan melawan hukum disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “tiap perbuatan yang melawanhukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang

¹⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hal.95.

¹⁶ Wilbert D. Kolkman, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hal. 148.

¹⁷ Djaja S. Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Auli, Bandung, 2018, hal. 5.

menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan melanggar hukum berarti telah melakukan suatu perbuatan yang tidak sesuai dengan kaidah-kaidah atau norma-norma hukum yang berlaku. Pada prinsipnya, seseorang dinyatakan telah melanggar hukum apabila perbuatannya menyimpang dengan aturan hukum yang berlaku.

Menurut Sedyo Prayogo, mengemukakan pengertian perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subyektif) orang lain atau perbuatan (atau tidak berbuat) yang bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam hubungannya dengan sesama masyarakat dengan mengingat adanya alasan pembenar menurut huku.¹⁸

G. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu

¹⁸ Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2 Mei-Agustus 2016, hal. 282.

gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan lain dalam masyarakat.¹⁹

Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.²⁰

Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti Peraturan Perundang-Undangan, Keputusan Pengadilan, Teori Hukum, dan dapat berupa Pendapat Para Pakar atau Sarjana.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengambilan dan pengumpulan data dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.²¹

¹⁹Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 25-26.

²⁰ Munir Fuady, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal. 220.

²¹Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 68.

Metode kepustakaan digunakan ketika calon peneliti mencari jawaban rumusan masalah pada sumber bacaan, seperti literatur buku, jurnal, internet, dan sebagainya. Studi kepustakaan dan menganalisa secara sistematis bahan-bahan yang utamanya berkaitan dengan perdata kekerasan termaksud juga bahan-bahan lainnya yang ada kaitanya dan dibahas dengan skripsi ini.

4. Jenis Data

Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data kepustakaan yaitu pendataan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku hukum, literatur, tulisan-tulisan ilmiah dalam majalah, peraturan perundang-undangan dan bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:

- 1) Peraturan Perundang-undangan, yaitu:Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Putusan Pengadilan, yaitu :Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor : 723 PK/Pdt/2017.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang membrikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.²²

5. Analisis Data

Setelah keseluruhan data yang diperoleh pada penelitian ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif, pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, dalam arti peneliti bertitik tolak pada proses pengorganisasian dan pengurutan data ke dalam pola dengan memilih pasal-pasal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 BAB, yang terdiri dari :

²²*Ibid.*, hal. 118-119.

BAB I Pendahuluan, terdiri dari : Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan hukum terhadap sahnya peralihan hak atas tanah warisan menurut Hukum Perdata, terdiri dari: Pengaturan hukum pemberian warisan di Indonesia, Syarat-syarat sahnya peralihan hak atas tanah warisan, dan Kedudukan hukum pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah warisan.

BAB III Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan, terdiri dari: Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam suatu perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan, Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, dan Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan.

BAB IV Analisis penulis terhadap Putusan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017, terdiri dari : Kasusposisi, Dasar dan pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor : 723 PK/Pdt/2017, dan Analisis penulis terhadap terhadap Putusan Hakim Agung dalam memutus Perkara Nomor: 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor: 723 PK/Pdt/2017.

BAB V Penutup terdiri dari: Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN HUKUM TERHADAP SAHNYA PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN MENURUT HUKUM PERDATA

A. Pengaturan hukum pemberian warisan di Indonesia

Hukum Kewarisan merupakan salah satu hukum privat, dan juga hukum kewarisan adalah merupakan bagian dari hukum kekeluargaan yang memegang peran sangat penting, bahkan menentukan dan mencerminkan sistem dan bentuk hukum yang berlaku dalam suatu masyarakat. Hal ini disebabkan karena hukum kewarisan merupakan hukum yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia bermasyarakat.¹

Hukum kewarisan juga merupakan bagian dari Hukum Perdata, dimana di Indonesia peraturan hukum bersifat pluralisme, yaitu terdiri dari Hukum Islam, Hukum Perdata Barat, dan Hukum Adat. Dalam sistem Hukum Adat pembagian warisan tergantung pada struktur kekerabatan materilineal (keturunan ibu), paterilineal (keturunan ayah) dan sistem kekerabatan bilateral atau parental (keturunan ibu dan ayah).²

¹ H. Moh. Aminuddin, *Penetapan Ahli Waris Dan Pembagian Warisan*, Open Journal Systems, Volume 13, Nomor 6, Januari 2018, hal. 1294.

²*Ibid.*

1. Hukum Waris Islam

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama, maka hukum kewarisan islam menjadi hukum positif di Indonesia, khususnya bagi Umat Islam. Dalam perkembangannya, hukum kewarisan di dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI) di atur pada Pasal 171 sampai dengan Pasal 193.

Adapun Alinea ketiga pembukaan UUD 1945 menjelaskan pemikiran religius bangsa Indonesia bahwa masyarakat indonesia merupakan masyarakat yang begitu kental dengan nilai ketuhanan. UUD 1945 dan pembukaanya merupakan pencerminan dari falsafah Pancasila memuat pula asas-asas yang merupakan pencerminan dari tekad dan aspirasi rakyat Indonesia sebagai bangsa yang mencapai kemerdekaanya dengan perjuangan, salah satunya adalah asas Ketuhanan yang mengamanatkan bahwa tidak boleh ada produk hukum nasional yang bertentangan dengan agama dan bersifat menolak atau bermusuhan dengan agama.³

Dari penjelasan di atas terlihat bahwa Hukum Islam yang berkenaan dengan Agama Islam adalah hal yang tidak bertentangan dengan Konstitusi Negara Indonesia. Maka, Hukum Islam sah keberlakuannya termasuk dalam pengaturan mengenai warisan. Di dalam KHI pengertian Hukum Kewarisan

³ Mochtar Kusumaatmadja dan Arief Shidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung, 2000, Alumni, hal. 138.

adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.⁴

Dalam Hukum Islam, apabila seseorang meninggal dunia, maka yang paling berhak untuk mendapatkan harta warisan tersebut adalah *ashāb alfur d* (orang-orang yang mendapatkan bagian tertentu seperti yang telah ditetapkan oleh Al-Qur'an). Kalau seandainya harta warisan sudah dibagikan kepada *ashāb alfur d* dan ternyata harta tersebut masih tersisa, maka harta sisa tersebut diberikan kepada *‘asabah*. Jika seandainya *asabahnya* juga tidak ada, maka harta tersebut diberikan kepada *zawil arhām dan apabila zawil arhām* juga tidak ada, maka harta tersebut diberikan kepada *bait al-māl* (Balai Harta Keagamaan) yang nantinya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama Islam dan kesejahteraan umum.⁵

Adapun asas hukum warisan dalam perspektif Hukum Islam dibagi dalam 5 (lima) macam sebagaimana dinyatakan oleh Amir Syarifuddin, meliputi:⁶

- a. Asas *ijbari*, yang bermaksud bahwa pelaksanaan pembagian harta warisan itu mengandung arti paksaan tidak kehendak pewaris sebagaimana hukum warisan perdata barat. Asas *Ijbari* dalam Kompilasi Hukum Islam juga

⁴ Departemen Agama RI, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Direktorat Jenderal Pembinaan Kelembagaan Agama Islam, Jakarta, 2002, hal. 81.

⁵ Fatchur Rahman, *Ilmu Waris*, Al-Maarif, Bandung, 1994, hal. 131.

⁶ Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dalam Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm. 18.

mengenai cara peralihan harta warisan, juga disebut dalam ketentuan umum tersebut pada Pasal 182 ayat (2) KHI.

- b. Asas Individual. Maksud dari pada asas ini adalah harta warisan dari pewaris yang telah diterima oleh ahli warisnya, dapat dimiliki secara individu perorangan. Jadi bagian-bagian setiap ahli waris tidak terikat dengan ahli waris lainnya, tidak seperti dalam hukum Adat ada bagian yang sifatnya tidak dapat dimiliki secara perorangan, tetapi dimiliki secara kelompok. Asas Individual dalam Kompilasi Hukum Islam mengenai besarnya bagian ahli waris tercantum dalam Bab III Pasal 176 sampai dengan Pasal 180 KHI.
- c. Asas Bilateral, artinya ahli waris menerima harta warisan dari garis keturunan atau kerabat dari pihak laki-laki dan pihak perempuan, demikian sebaliknya peralihan harta peninggalan dari pihak garis keturunan pewaris laki-laki maupun perempuan. Asas bilateral tercantum dalam Pasal 174 (ayat 1) KHI, yaitu : ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek (golongan laki-laki) serta ibu, anak perempuan, saudara perempuan dan nenek (golongan perempuan) menurut hubungan darah.
- d. Asas Keadilan Berimbang, yang berarti bahwa dari pihak laki-laki dan pihak perempuan menerima harta warisan secara berimbang artinya dari garis keturunan pihak laki-laki dan dari garis keturunan pihak perempuan menerima harta warisan sesuai dengan keseimbangan tanggung jawab

dalam kehidupan rumah tangga, sebagaimana dicantumkan di dalam Pasal 176 – 180 KHI.

- e. Asas Warisan Semata Kematian, Hukum warisan Islam hanya mengenal satu bentuk warisan karena adanya kematian, seperti dalam hukum warisan Perdata Barat (BW) dengan istilah “*ab intestato*”, namun dalam hukum warisan BW, selain *ab intestato* juga karena adanya ”wasiat” yang disebut “*testament*” termasuk sebagai bagian dari hukum warisan. Lain halnya dengan hukum Islam wasiat suatu lembaga hukum tersendiri, bukan sebagai bagian hukum warisan. Dalam KHI asas ini tercermin dalam rumusan berbagai istilah yaitu hukum kewarisan, pewaris, ahli waris dan harta peninggalan dalam Pasal 171 pada bab ketentuan umum KHI.

2. Hukum Waris Perdata Barat

Dalam KUHPerduta (*Bergerlijk Wetboek*), Hukum Waris diatur di dalam Buku II yang bersama-sama dengan benda pada umumnya. Plitomenyatakan bahwa hukum waris merupakan kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai harta benda kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut. Jadi dengan kata lain ketika seseorang dengan pertalian sedarah misalnya keluarga kecil dan kepala keluarga tersebut meninggal dunia terjadi seluruh harta warisannya akan diwariskan kepada anak-anaknya dalam hal ini

disebut pelimpahan atau pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut.⁷

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat diwarisi. Beberapa pengecualian, seperti hak seorang bapak untuk menyangkal sahnya seorang anak dan hak seorang anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari bapak atau ibunya (kedua hak itu adalah dalam lapangan hukum kekeluargaan), dinyatakan oleh undang-undang diwarisi oleh ahli warisnya.⁸

Sistem hukum waris perdata memiliki ciri khas yang berbeda dengan sistem hukum waris lainnya yang berlaku di Indonesia, yaitu bahwa hukum waris perdata menghendaki agar harta peninggalan pewaris supaya sesegera mungkin dapat dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut. Kalaupun harta peninggalan pewaris hendak dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi, maka harus melalui persetujuan oleh seluruh ahli waris.⁹ Adapun perbedaan antara harta warisan dan harta peninggalan berdasarkan pendapat Ali Afandi adalah harta warisan belum dikurangi hutang dan biaya-biaya

⁷ A. Plito, *Op. Cit.*, hal. 1.

⁸ Effendi Perangi, *Hukum Waris*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2013, hal. 3.

⁹ Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineke Cipta, Jakarta, 2000, hal. 7.

lainnya, sedangkan harta peninggalan sudah dikurangi hutang dan telah siap untuk dibagi.¹⁰

Hukum WarisPerdata Barat mengenal 3 (tiga) asas, yaitu pertama, asas individual atau asas pribadi dimana yang menjadi ahli waris adalah perorangan atau pribadi, bukan kelompok ahli waris dan bukan kelompok klan, suku atau keluarga. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 832 KUHPerdato *juncto* Pasal 852 KUHPerdato yang menentukan bahwa yang berhak menerima warisan adalah suami atau isteri yang hidup terlama, anak beserta keturunannya. Kedua, asas bilateral, artinya bahwa seseorang tidak hanya mewaris dari bapak saja tetapi juga sebaliknya dari ibu, demikian juga saudara laki-laki mewaris dari saudara laki-lakinya, maupun saudara perempuannya.¹¹

Asas bilateral ini dapat ditemukan dalam Pasal 850, 853 dan 856 KUHPerdato yang mengatur bila anakanak dan keturunannya serta suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada lagi maka harta peninggalan dari si meninggal diwarisi oleh ibu dan ayah serta saudara baik saudara laki-laki maupun saudara perempuan. Ketiga, asas kesederajatan, artinya bahwa ahli waris yang derajatnya dekat dengan si pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya, maka untuk mempermudah perhitungan diadakan penggolongan-penggolongan seluruh ahli waris.¹²

¹⁰*Ibid.*

¹¹ Nur Aisah, *Tinjauan Hukum Tentang Kedudukan Janda Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Volume 2, Nomor 2, 2014, hal. 7.

¹²*Ibid.*

Dalam sistem kewarisan perdata, ada suatu ketegasan hukum bahwa pewaris sebagai pemilik harta mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya itu, hal ini merupakan konsekuensi atau bentuk dari hukum waris sebagai hukum yang bersifat mengatur. Ahli waris yang mempunyai hak mutlak atas bagian yang tidak tersedia dari harta warisan disebut ahli waris *Legitimarisis*. Sedangkan bagian yang tidak tersedia dari harta warisan yang merupakan hak ahli waris *Legitimarisis*, dinamakan *Legitime Portie*. Hak *Legitime Portie* adalah, hak ahli waris *Legitimarisis* terhadap bagian yang tidak tersedia dari harta warisan disebut ahli waris *legitimarisis*.¹³

Pasal 913 KUHPerdata menegaskan bahwa bagian mutlak atau *Legitime Portie*, adalah sesuatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada waris, dalam garis lurus menurut Undang-Undang, terhadap mana si yang meninggal atau pewaris tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat.

Surini Ahlan Sjarif menyatakan bahwa ahli waris menurut *abintestato*, yaitu karena kedudukannya sendiri menurut undang-undang, demi hukum dijamin tampil sebagai ahli waris atas pewaris. Sedangkan ahli waris menurut surat wasiat atau "*ad Testamento*", yaitu ahli waris yang tampil karena "kehendak terakhir" dari si pewaris, yang kemudian dicatatkan dalam surat

¹³*Ibid.*

wasiat.¹⁴ Ahli waris yang tampil menurut surat wasiat atau testamentair *erfrecht*, dapat melalui dua cara yaitu *Erfstelling*. Yang artinya penunjukkan satu/beberapa orang menjadi ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta peninggalan, sedangkan orang yang ditunjuk dinamakan testamentair erfgenaam, yang kemudian dicatat dalam surat wasiat, cara kedua yaitu, *Legaat* atau hibah wasiat merupakan pemberian hak kepada seseorang atas dasar testament/warisan yang khusus, orang yang menerima legat disebut legataris.¹⁵

Namun, perlu dipertimbangkan pendapat Hartono Soerjopratiknjo yang menyatakan bahwa orang mempunyai kebebasan dan kekuasaan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Seseorang pewaris mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari para ahli warisnya, karena meskipun ada ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang yang menentukan siapa-siapa akan mewaris harta peninggalannya dan berapa bagian masing-masing, akan tetapi ketentuan-ketentuan tentang pembagian itu bersifat hukum mengatur dan bukan hukum memaksa.¹⁶

Pasal 830 KUHPerdara menyebutkan Pewarisan hanya bisa berlangsung karena kematian. Jadi, harta peninggalan baru terbuka atau dinyatakan ada jika

¹⁴ Surini Ahlan Sjarif, *Intisari Hukum Waris Menurut Bergerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 14.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Testamenter*, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta, 1984, hal.. 308.

si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka. Dalam hal ini, ada ketentuan khusus dalam Pasal 2 KUHPerdara, yaitu anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan bila kepentingan si anak menghendaknya. Mati sewaktu dilahirkan dianggap ia tidak pernah ada.

3. Hukum Waris Adat

Menurut Soepomo, hukum waris adat adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan dan mengoperkan barang-barang harta benda dan barang yang tidak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.¹⁷Kamaruddin menyatakan bahwa Sistem kewarisan menurut hukum adat berangkat darilatar belakang pada bentuk susunan kemasyarakatannya, yaitu sistem keturunan dan kekerabatannya yang pada pokoknya dibedakan dalam tiga macam yaitu sistem patrilineal, matrilineal, maupun parental atau birateral. Sedangkan sistem kewarisan yang berlaku di Jawa adalah sistem individual, kolektif, dan mayorat. Sistem keturunan berkaitan dalam penetapan ahli waris, sedangkan sistem kewarisan berkaitan dalam menentukan metode pembagian harta warisan. Ketiga sistem kewarisan tersebut, dapat berlaku pada sistem patrilineal, matrilineal, maupun parental atau birateral.Sistem kewarisan parental di Jawa, menurut Hilman sistem itu

¹⁷ Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hal. 81.

cenderung bersifat melaksanakan system individual dimana harta warisan dibagi-bagi pemilikannya kepada para waris.¹⁸

Hukum adat Indonesia yang normatif pada umumnya menunjukan corak yang tradisional, keagamaan, kebersamaan, konkret dan visual, terbuka dan sederhana dapat berubah dan menyesuaikan, tidak dikondifikasi, musyawarah dan mufakat.¹⁹ Masyarakat hukum adat adalah kelompok-kelompok masyarakat yang tetap dan teratur dengan mempunyai kekuasaan sendiri dan kekayaan sendiri baik yang berwujud maupun tidak berwujud.²⁰

Dalam hukum adat dikenal tiga sistem kekeluargaan yang hal ini dapat mempengaruhi pembagian harta warisan, sebagai berikut:

a. Sistem Parental

Dalam susunan parental ini seorang anak hanya memperoleh semenda dengan jalan perkawinan, maupun langsung oleh perkawinannya sendiri, maupun secara tak langsung oleh perkawinan sanak kandungnya, memang kecuali perkawinan antara ibu dan ayahnya sendiri. Susunan sistem kekerabatan parental berlaku pada masyarakat Jawa, Madura, Kalimantan dan Sulawesi.²¹

b. Sistem Patrilineal

¹⁸ Kamaruddin, *Beragam Norma Hukum dalam Penerapan Waris*. Jurnal Al-Risalah, Volume 13, Nomor 1, Mei 2013, hal .23.

¹⁹ Hilman Hadikusuma, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2014, hal. 33.

²⁰ *Ibid.*, hal. 105.

²¹ Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hal. 40.

Sistem kekerabatan patrilineal menganut kekerabatan yang menyatakan bahwa anak menghubungkan diri dengan ayahnya (berdasarkan garis keturunan laki-laki). Pada sistem kekerabatan ini anak juga menghubungkan diri dengan kerabat ayah berdasarkan garis keturunan laki-laki secara unilateral. Di dalam susunan masyarakat Patrilineal yang berdasarkan garis keturunan bapak atau laki-laki, keturunan dari pihak bapak dinilai mempunyai kedudukan lebih tinggi serta hak-haknya juga akan mendapatkan lebih banyak. Susunan sistem kekerabatan Patrilineal berlaku pada masyarakat Batak dan Bali.²²

c. Sistem Matrilineal

Sistem kekerabatan Matrilineal menganut kebiasaan kekerabatan bahwa anak menghubungkan diri dengan ibunya yakni berdasarkan garis keturunan perempuan. Sistem kekerabatan ini anak juga menghubungkan diri dengan kerabat ibu berdasarkan garis keturunan perempuan atau ibu secara unilateral. Dalam masyarakat yang susunannya matrilineal, keturunan menurut garis ibu dipandang sangat penting, sehingga menimbulkan hubungan pergaulan kekeluargaan yang jauh lebih rapat dan meresap diantara para warganya yang seketurunan menurut garis ibu atau perempuan, hal mana yang menyebabkan tumbuhnya konsekuensi

²²*Ibid.*

(misalkan, dalam masalah warisan) yang jauh lebih banyak dan lebih penting daripada keturunan menurut garis bapak.²³

Perlu diketahui bahwa hukum waris adat tidak merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang tidak terbagi atau dapat terbagi menurut jenis macamnya dan kepentingan para warisnya. Harta waris adat terdiri dari harta yang tidak dapat dibagi-bagikan penguasaannya dan pemilikannya kepada para waris dan ada yang dapat di bagikan, harta yang tidak terbagi adalah harta milik bersama para ahli waris ia tidak boleh dimiliki secara perseorangan, tetapi ia dapat dipakai dan dinikmati. Hukum waris adat ini tidak mengenal istilah legitime portie (bagian mutlak), dimana untuk para ahli waris telah ditentukan hak-hak waris atas bagian tertentu dari harta warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 913 KUHPerduta.

B. Syarat-syarat sahnya peralihan hak atas tanah warisan

Bahwa dalam dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan hak menguasai negara tersebut, maka disusunlah Undang-Undang

²³ Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hal. 5.

Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan UUPA salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat termasuk dalam hal pewarisan atas tanah.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:²⁴

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Dalam hal ini peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat-syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain atau sebagai ahli waris.
- b. Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain yang disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum dalam hal ini adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.

²⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38-39.

Peralihan hak atas tanah karena kewarisan merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan menurut CST Kansil terdiri dari:²⁵

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja yang menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak juga, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak itu (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Ada dua cara untuk memperoleh warisan sehingga peralihan hak atas tanah warisan tersebut dinyatakan sah, dengan ketentuan sebagai berikut:²⁶

- a. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang, yaitu ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang untuk mendapatkan bagian-bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau pertalian darah dengan si pewaris.
- b. Wasiat atau *testament*, yaitu ahli waris yang mendapat bagian dari warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu surat wasiat yang ditinggalkan oleh si pewaris sebelum dia meninggal.

Sebagai negara hukum, maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah warisan haruslah sesuai ketentuan hukum yang berlaku guna memberikan

²⁵CST Kansil, *Op. Cit.*, hal. 199.

²⁶ Adrian Plito, *Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta, 2009, hal. 22.

kepastian hukum atas perbuatan hukum tersebut. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan:²⁷

- a. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Peristiwa hukum terjadi seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya, diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa:

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya atau pewaris dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, maka wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

²⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 69.

- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak atau hak milik tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan itu. Pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang sah dan akta pembagian waris tersebut.”
- e. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berdasarkan akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau ketika didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, maka didaftarkan peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

C. Kedudukan Pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah warisan

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan

kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya. Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang atau harta benda kepada keturunannya. Cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya dapat berlaku sejak pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia.²⁸

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapatmendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan PPAT. Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan., namun demi kepastian hukum dalam proses tersebut seharusnya dilibatkan PPAT dalam proses peralihan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan terkait, yaitu : akta pemindahan dan pembebanan hak atastanah dan Hak Milik Atas

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris*, Gema Insani Pers, Bandung, 1990, hal. 250.

Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.²⁹

Pejabat umum, adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Pejabat Umum dalam bahasa Belanda, adalah “*Openbaar Ambtenaar*” *Openbaar* artinya bertalian dengan pemerintahan, urusan yang terbuka untuk umum, kepentingan umum. *OpenbaarAmbtenaar* berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum (openbare akten), seperti notaris dan jurusita.³⁰

Adapun ketentuan umum mengenai jabatan PPAT diatur dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1998-52; TLN 3746). Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertahanan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran, diatur dalam Pasal 3740 KUHPerdara, pemindahan hak dalam Pasal 44 KUHPerdara, Pasal 51 Kitab KUHPerdara tentang pembagian hak bersama, Pasal 62 KUHPerdara tentang sanksi administratif jika dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi sebagai berikut :

²⁹ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986, hal. 3.

³⁰ John Salehindo, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 53.

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan suatu jaminan dalam hal kepastian hukum yang dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftarantanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian tertulis tentang objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftarantanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanahnya. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).³¹

Dengan demikian, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang kemudian menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun lingkup pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, sebagai berikut:³²

³¹ Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016, hal. 14.

³²*Ibid.*

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh negara melalui pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan hukum yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, antara lain:
 - 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- c. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dengan demikian, kedudukan Pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah warisan adalah untuk adanya akta otentik untuk dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah warisan yang telah dimiliki tersebut, sehingga perbuatan hukum peralihan atas tanah warisan tersebut menjadi berkekuatan hukum dan diakui oleh Negara.

Pernyataan ini dikuatkan oleh Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan

bahwa akta otentik diklasifikasikan lagi menjadi akta relaas dan akta *partij*. Akta *relaas* yaitu akta yang dibuat oleh notaris memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta *partij* yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada notaris.

BAB III
AKIBAT HUKUM ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM
DALAM PERUBAHAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
WARISAN

A. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam suatu perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan

Sebagaimana diketahui bahwa segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan keperdataan dalam hal perjanjian-perjanjian atau komitmen-komitmen haruslah dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian serta para pihak yang bersepakat tersebut memiliki itikad baik, termasuk dalam hal perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan haruslah perbuatan tersebut sah secara hukum dan beritikad baik. Apabila ada salah satu pihak dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan menentang ketentuan-ketentuan tersebut maka ianya telah melakukan perbuatan melawan hukum, adapun akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat-syarat tersebut adalah batal demi hukum (*void ab initio*).

Adapun syarat-syarat sah nya suatu perjanjian ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPer, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Subekti menyatakan bahwa suatu perjanjian lahir pada saat detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai

hal-hal pokok yang menjadi objek perjanjian. Jika sudah terdapat persesuaian paham dan pertemuan kehendak pada saat negoisasi, maka itulah yang disebut sebagai detik tercapainya kesepakatan. Selanjutnya Subekti menjelaskan bahwa pernyataan yang sepatutnya dapat dianggap melahirkan maksud dari orang yang hendak mengikatkan dirinya adalah pernyataan yang dapat menjadi dasar dari suatu perjanjian.¹

Dengan demikian, sangatlah jelas dan suatu keharusan hukum bahwa kesepakatan dan atau persetujuan seluruh ahli waris dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan haruslah dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak serta mendapatkan persetujuan yang resmi dari ahli waris lainnya.

2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan menurut hukum;

Seseorang yang belum dewasa atau yang tidak cakap, tidak dibenarkan secara hukum untuk melakukan suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap”. Dalam hal tindakan ini dilakukan oleh anak sebagai ahli waris, maka berlakulah perwalian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 345 KUHPerdara, perwalian dengan wasiat yang diatur di dalam Pasal 355 KUHPerdara dan perwalian yang ditunjuk oleh hakim yang diatur di dalam Pasal 359 KUHPerdara.

¹R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta, 2008, hal. 26.

3. Suatu perihal/objek tertentu;

Suatu hal tertentu bermaksud bahwa objek perjanjian harus berupa suatu hal atau suatu barang atau benda yang dapat ditentukan jenisnya. “Suatu hal tertentu” yang menjadi objek perjanjian tidak harus selalu dalam bentuk barang, akan tetapi dapat pula dalam bentuk jasa.

4. Sesuatu sebab yang halal

Menurut Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kausa merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian. Undang-Undang menunjuk perjanjian tanpa sebab, sebab palsu, atau terlarang tidak mempunyai kekuatan, atau dengan kata lain tidak sah.² Suatu sebab yang halal dirumuskan dalam Pasal 1335, Pasal 1336, dan Pasal 1337 KUHPerdara.

Syarat pertama dan kedua di atas dinamakan syarat-syarat subjektif; apabila salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat-syarat objektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Ahmadi Miru menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik itu perjanjian yang dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis. Hal ini berbeda dengan perikatan yang tidak konkret, tetapi abstrak atau tidak dapat diamati karena perikatan itu

² Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 120.

hanya akibat dari adanya perjanjian yang menyebabkan orang atau para pihak yang terikat untuk memenuhi apa yang telah dijanjikan.³

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan kekuatan suatu Undang-Undang. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa apabila ada salah satu pihak yang berkedudukan sebagai ahli waris yang sah telah setuju dengan perbuatan ahli waris lainnya untuk melakukan peralihan hak atas tanah warisan, maka si ahli waris yang melakukan perbuatan peralihan hak atas tanah warisan itu terbebas dari tuntutan perbuatan melawan hukum.

Selain dari pada itu, faktor itikad baik juga menjadi penting dalam suatu perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan. Yang pada pokoknya apabila suatu perjanjian memiliki sebab yang halal, itu berarti perjanjian tersebut berdasarkan itikad baik. Dalam Pasal 1338 ayat (3) menentukan mengenai itikad baik, yakni bahwa itikad baik menuntut agar dalam pelaksanaan suatu perjanjian para pihak mengindahkan tuntutan kepatutan dan kepatutan yang berlaku dalam pergaulan hidup. Artinya bahwa perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan

³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 3.

sejatinya harus dilakukan dengan itikad baik, seperti tidak serakah untuk keuntungan semata, atau melawan hak ahli waris lainnya.

Sebagaimana dijelaskan dalam Bab sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah warisan oleh para pihak sebagai ahli waris atau pihak lain sebaiknya dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang guna mendapatkan kepastian hukum yang sah guna kepentingan hukum lebih lanjut seperti pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Maka, selain faktor menentang syarat-syarat sahnya perjanjian dan itikad baik, adapun faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum dalam suatu perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan di tahap pembuatan akta PPAT, sebagai berikut:

1. Penyimpangan terhadap syarat sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
2. Penyimpangan terhadap syarat Materiil. Syarat materiil berhubungan Subyek yang berhak melakukan jual beli (Pembeli dan Penjual), dan Obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa. Selain itu terdapat penyimpangan antara lain :
 - a. Salah satu penghadap dalam akta jual beli adalah anak di bawah umur atau belum genap berusia 21 tahun.
 - b. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa, namun pemberi kuasa yang disebutkan dalam akta kuasa telah meninggal dunia.

- c. Penghadap bertindak berdasarkan kuasa substitusi, akan tetapi dicantumkan dalam akta pemberian kuasa mengenai hak substitusi.
 - d. Pihak penjual dalam akta PPAT tidak disertai dengan adanya persetujuan dari pihak-pihak yang berhak memberi persetujuan terhadap perbuatan hukum dalam suatu akta.
3. Penyimpangan terhadap syarat Formil. Syarat formal dalam jual beli tanah adalah berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Penyimpangan yang berhubungan dengan syarat formil antara lain:
- a. PPAT tidak membacakan isi akta jual beli secara terperinci, namun hanya menerangkan para pihak tentang perbuatan hukum dalam akta tersebut.
 - b. Pada saat penandatanganan akta jual beli belum membayar pajak.
 - c. Penandatanganan akta jual beli tidak dihadapan PPAT.
 - d. Sertifikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di Kantor Pertanahan pada saat akta jual beli ditandatangani.
 - e. Pembuatan Akta Jual Beli dilakukan di luar wilayah daerah kerja PPAT.
 - f. Nilai harga transaksi dalam akta jual beli berbeda dengan yang sebenarnya.

Dengan demikian, berdasarkan uraian penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa yang menjadi faktor penyebab terjadinya perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan adalah adanya penyimpangan terhadap syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), tidak adanya itikad baik para pihak, adanya penyimpangan syarat materiil dan syarat formill dalam Akta Notaris.

B. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum

Menurut Satrio, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagai berikut:⁴

1. Melanggar hak subjektif orang lain.
2. Melanggar kewajiban hukum sebagaimana dirumuskan dalam undangundang.
3. Melanggar etika pergaulan hidup (*goede zeden*).
4. Melanggar kewajiban sebagai anggota masyarakat dalam pergaulan hidup.

Perluasan makna perbuatan melawan hukum tersebut berimplikasi pada ter kategorinya perbuatan seseorang yang tidak saja hanya melanggar isi perjanjian tetapi juga melanggar asas kepatutan, asas kepantasan, asas kehati-hatian, dan asas kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat. Debitur dikatakan melawan hukum berdasarkan asas kepatutan dan kewajaran karena ia tidak mau menyerahkan suatu barang yang bukan haknya kepada yang

⁴ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hal. 4.

lebih berhak, bahkan ia tidak memberikan kontrak apapun atas penggunaan barang dimaksud.⁵

Pasal 1365 B.W. (*burgelijk wetboek* atau KUHPerdara) yang terkenal sebagai Pasal yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) memegang peranan penting dalam bidang hukum perdata. Telah terjadi perdebatan hebat yang berlangsung bertahun-tahun lamanya di kalangan para sarjana di Negeri Belanda tentang arti dari pada “*onrechtmatigedaad*” ini.⁶Pasal 1365 B.W. (KUHPerdara) memuat ketentuan sebagai berikut: “tiap perbuatan yang melawanhukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Dalam hal ini perikatan tidak hadir begitu saja, dengan kata lain ada sesuatuatau persetujuan tertentu yang melahirkan suatu perikatan. Dalam Pasal 1233 KUHPerdara, menyatakan bahwa perikatan dapatlahir dari suatu persetujuan (perjanjian) dan Undang-Undang. Pasal 1353 KUHPerdara menyatakan pada pokoknya bahwa perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena perbuatan orang atau para pihak terbagi lagi menjadi perbuatan yang lahir dari perbuatan yang diperbolehkan (*Zaakwaarneming*) dan perikatan yang lahir dari perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*). Perikatan yang lahir

⁵ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2004, hal. 73.

⁶R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, hal. 75.

karena undang-undang itu misalnya kewajiban seorang ayah untuk menafkahi anak yang dilahirkan oleh istrinya.⁷

Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan lebih lanjut bahwa perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi menjadi perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan perikatan yang lahir dari undang-undang karena suatu perbuatan orang.

Perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh undang-undang untuk tujuan tertentu, terjadi diluar kemampuan para pihak yang bersangkutan. Pada kenyataannya, yang paling banyak adalah perikatan yang dilahirkan dari perjanjian. Para pihak boleh membuat suatu perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat perjanjian, hal tersebut didasarkan pada hak dan wewenang untuk membuat hukum dengan lingkup terbatas yang diberikan atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan berlaku umum.

⁷ Budiono Kusumohamidjojo, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT.Gramedia, Jakarta, 2008, hal. 7.

C.Akibat hukum atas perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan

Bahwa dalam pergaulan hidup bermasyarakat, manusia adalah sentral. Manusia merupakan penggerak kehidupan masyarakat karena manusia itu adalah sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dengan demikian, hukum perdata material pertama kali menentukan dan mengatur siapakah yang dimaksud dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban itu.⁸

Timbulnya hukum adalah karena manusia hidup bermasyarakat. Hukum mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat dan juga mengatur tentang bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban itu. Hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban dalam hidup bermasyarakat disebut “hukum perdata material”. Sedangkan, hukum perdata yang mengatur bagaimana cara melaksanakan dan mempertahankan hak dan kewajiban disebut “hukum perdata formal”. Hukum perdata formal lazim disebut hukum acara perdata.⁹

Pasal 1365 KUHPerdata menentukan bahwa Tiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, maka orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, wajib mengganti kerugian tersebut. Artinya bahwa hukum yang ditimbulkan oleh manusia akan berdampak pada hak dan kewajiban. Termasuk dalam hal apabila perbuatan tersebut mengandung perbuatan melawan hukum,

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 3.

⁹*Ibid.*

maka terhadap orang yang melakukannya haruslah mengganti kerugian yang ditimbulkan.

Perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar Undang-Undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak. Pasal 1365 KUHPerdota tidak membedakan kesalahan dalam bentuk kesengajaan (*opzet-dolus*) dan kesalahan dalam bentuk kurang hati-hati (*culpa*), dengan demikian, maka hakim harus dapat menilai dan mempertimbangkan berat atau ringannya kesalahan yang dilakukan seseorang dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum ini, sehingga dapat ditentukan ganti kerugian yang seadil-adilnya.¹⁰

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya kesepakatan (*Consensus*) dari kedua belah pihak atau dalam hal kewarisan atas tanah telah ada kata sepakat dari seluruh ahli waris, dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu Undang-Undang. Oleh karena itu, apabila seorang ahli waris yang sah melakukan peralihan hak atas tanah warisan tanpa *consensus* dari

¹⁰Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Op. Cit.*, hal. 56.

seluruh ahli waris lainnya maka perbuatan tersebut adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum, dan atau apabila atas tanah warisan dilakukan klaim secara sepihak oleh pihak lain tanpa *consensus* dari seluruh ahli waris maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

BAB IV
ANALISIS PENULIS TERHADAP PUTUSAN HAKIM
DALAMPUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR: 723
PK/PDT/2017

A. Permasalahan

Adapun permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2759 K/Pdt/2013 mutatis mutandis dengan Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2012/PN Tbn dan Putusan Nomor : 173/PDT/2012/PT DPS. Meskipun pokok gugatan dan permohonan para pihak berbeda karena tingkatan peradilan di Indonesia berdasarkan cara mengambil keputusan yakni berdasarkan tingkat kewenangan *judex facti* dan *judex jurix*. Adapun permasalahan dalam perkara Nomor: 723 PK/Pdt/2017, sebagai berikut:

1. Bahwa pihak para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon dalam kasasi/para Termohon dalam PK dan pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK, yang merupakan ahli waris yang sah dari pewaris yang memiliki objek perkara.
2. Bahwa pada waktu pewaris masih hidup pernah membuat surat konversi, yakni pada tanggal 19 November 1992 yang ditanda tangani oleh aparat, yaitu kepada Kepala Dinas dan Aparat Desa sampai Camat Kediri dengan bukti

terlampir, hingga perkara *a quo* dikuasai secara fisik tanah tersebut ditanami pohon pisang dan kayu bakar.

3. Bahwa setelah orang tua Para Penggugat almarhum, tanah tersebut masih ditanami pisang dan kayu bakar. Namun, berapa tahun kemudian tanah tersebut diakui dan diklaim dan mau dimiliki oleh anak Tergugat.
4. Bahwa dengan terjadinya penyerobotan/perubahan tanah dari atas nama Pewaris, yakni Pipil Tahun 1977 Nomor 257 Persil 9 luas 1150 m² kelas II Nomor 196, maka para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon dalam kasasi/para Termohon dalam PK keberatan dan menuduh pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Dari uraian permasalahan di atas terlihat bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum yaitu bahwa pihak Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK telah dituduh oleh Penggugat/para Pembanding/para Pemohon dalam kasasi/para Termohon dalam PK melakukan perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum, sehingga timbul perkara di antara para pihak tersebut yang upaya hukumnya hingga Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.

B. Bahan pendukung terkait permasalahan

Mengingat permasalahan yang begitu kompleks di antara para pihak yang berperkara mengenai perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan dengan cara melawan hukum, maka penulis melakukan penelitian dengan menggunakan bahan-bahan pendukung untuk meneliti permasalahan. Bahan-bahan tersebut penulis ambil melalui penelusuran dari :

1. Berkas Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor: 30/Pdt.G/2012/PN Tbn.
2. Berkas Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Denpasar Nomor: 173/PDT/2012/PT DPS.
3. Berkas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:2759 K/Pdt/2013.
4. Berkas Putusan Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:723 PK/Pdt/2017.

Berdasarkan penelusuran penulis pada berkas-berkas Putusan tersebut di atas sebagai objek penelitian penulis, diperoleh bahan-bahan pendukung sebagai berikut:

1. Alat-alat bukti

- a. Surat ukur dan pendaftaran konversi pada BPN Tabanan pada Tahun 1992.
- b. Surat SPPT pada buku DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran) tahun 1999 Nomor 119 NOP 000-0119.7 Nomor Induk 00009 atas nama Nang Rudia alias I Wayan Munder Pesedahan Abian

Kediri dan tanah sengketa dengan Nomor SPPT 51.02040.015.036-1251.

Tahun 2009 atas nama Ni Wayan Darwati.

- c. Sertipikat Nomor 7882 atas nama Ni Nyoman Darwati.
- d. Pipil Nomor 164 Persil Nomor 9 luas 2250 m² atas nama Men Tapa.
- e. Surat SPPT Tahun 1999. 000-0073.7 nomor Induk 0000.9.
- f. Surat SPPT Nomor 51.02.040015.036.1251.0.
- g. Pipil 257Persil 9 klas II dengan luas 1150 M² dengan nomor Nop 000.0119-7 Nomor Induk 0009 nomor seri 98 atas nama Nang Rudia alias I Wayan Munder.
- h. Surat SPPT Nomor 1247, Nomor 1248, Nomor 1249, Nomor 1250.

2. Keterangan saksi-saksi

- a. Saksi I Wayan Nadiyahasa (saksi adalah Bendesa Adat Desa Pekraman Sanggulan).
- b. Saksi Sayu Komang Griya (ex. saksi perbatasan pada sisi sebelah Barat, yaitu yang jual kepada A.A. Anom Atmaja).
- c. Saksi I Ketut Sugiwa (saksi adalah Kepala Dusun Sanggulan).

Adapun keterangan-keterangan Saksi-Saksi tersebut pada pokoknya tetap meneguhkan objek sengketa adalah milik almarhum Nang Rudia, sebagaimana terdaftar dalam Pipil Nomor 257 Persil Nomor 9 Desa Adat Sanggulan, sebaliknya tidak ada saksi yang menguatkan asal-usul tanah yang disertipikatkan oleh Tergugat I, sebagaimana yang kemudian terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I. oleh karenanya disimpulkan

sertipikat hak milik telah diterbitkan di atas tanah milik orang lain, yaitu milik Para Penggugat, oleh karenanya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

C. Dasar Hukum dan Peraturan Perundang-Undangan terkait

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung.
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

D. Uraian fakta dan kronologis kejadian

Adapun kronologis perkara dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 723 PK/Pdt/2017, dapat diketahui bahwa para pihak yang berperkara telah melakukan upaya hukum hingga tingkat Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung. Dalam perkara tersebut para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon dalam kasasi/para Termohon dalam PK dan pihak

Tergugat/Terbanding/Termohon dalam kasasi/Pemohon dalam PK, keseluruhannya adalah ahli waris yang sah dari pewaris. Pada persidangan terungkap fakta-fakta hukum beserta kronologis kejadian, sebagai berikut:

1. Kronologis kejadian perkara

- a. Bahwa Para Penggugat I sampai dengan VI dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan kekeluargaan yang dapat saling mewaris, maupun terhadap Tergugat II dan Tergugat III; Bahwa almarhum Nang Rudia alias Nang Munder ada meninggalkan ahli waris-ahli waris, yaitu: 1. I Wayan Rudia, 2. I Made Parda, 3. I Nyoman Nuarsa, 4. I Ketut Sarwika, 5. I Ketut Suartana, 6. I Ketut Giri Arnaya, S.H., adalah ahli waris yang mana dalam hal ini adalah sebagai Para Penggugat seperti terlampir dalam silsilah;
- b. Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari pewaris yang memiliki objek perkara.
- c. Bahwa pada waktu pewaris masih hidup pernah membuat surat konversi, yakni pada tanggal 19 November 1992 yang ditanda tangani oleh aparat, yaitu kepada Kepala Dinas dan Aparat Desa sampai Camat Kediri dengan bukti terlampir, hingga perkara *a quo* dikuasai secara fisik tanah tersebut ditanami pohon pisang dan kayu bakar.
- d. Bahwa tindakan tersebut pada Pointt di atas, tindakan Ni Nyoman Darwati dari ahli waris dari Kade Astra (I Gede Made Guna Laksana) cucu dari Men Tapa melakukan tindakan melawan hukum, dan lagi pula

tanpa sepengetahuan Para Penggugat, malah dia (Tergugat I) Ni Nyoman Darwati, merusak tanaman yang ada di atas tanah tersebut sekitar pada tanggal 2 April 2011, dengan menyuruh orang lain, yaitu orang suruhannya. Sehingga pada saat itu Para Penggugat menanyakan, disuruh oleh anak dari Kade Astra (I Gede Made Guna Laksana), sehingga pada saat itu baru Para Penggugat mengetahui bahwa tanah tersebut sudah diSertifikatkan atas nama Ni Nyoman Darwati (anak dari Kade Astra) Nomor 7882.

- e. Bahwa dengan terjadinya penyerobotan/perubahan tanah dari atas nama Nang Rudia alias I Wayan Munder, Pipil Tahun 1977 Nomor 257 Persil 9 luas 1150 m² kelas II Nomor 196. Pada Tahun 1992 terjadi perubahan luas tanah menjadi 700 m² karena terkena pelebaran jalan, sehingga pada tahun itu juga dimohonkan pendaftaran konversi dan pengukuran pada BPN Tabanan, terdapat hasil ukurannya seluas 1150 m² dan hal ini dapat dibuktikan dalam SPPT pada buku DHKP (Daftar Himpunan Ketetapan dan Pembayaran) tahun 1999 Nomor 119 NOP 000-0119.7 Nomor Induk 00009 atas nama Nang Rudia alias I Wayan Munder Pesedahan Abian Kediri dan tanah sengketa dengan Nomor SPPT 51.02040.015.036-1251. Tahun 2009 atas nama Ni Wayan Darwati, merubah tanpa ada alasan yang sah. Untuk itu oleh karena perobahan tersebut adalah tidak sah batal demi hukum, dan kemudian menjadi Sertifikat Nomor 7882 atas nama Ni Nyoman Darwati pada tahun 2010 tidak sah dan batal demi hukum.

- f. Para Penggugat menyatakan bahwa tindakan para Tergugat tersebut bertentangan dengan norma agama yang berdasarkan norma kepatutan bahwa pendataan dan pendaftaran baru yang menjadi kepemilikan atau nomor SPPT kurang berdasarkan alasan dan bukti yang kuat.
- g. Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tabanan telah memberikan putusan Nomor :30/Pdt.G/2012/PN Tbn, tanggal 25 September 2012 dengan amar sebagai berikut: Dalam Eksepsi: 1. Menolak eksepsi dari Tergugat I; Dalam Pokok Perkara: 1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; 2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.291.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).
- h. Selanjutnya, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Tabanan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor: 173/PDT/2012/PT DPS, tanggal 10 Juni 2013.
- i. Bahwa setelah mempelajari Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar bertanggal 10 Juni 2013 Nomor 173/PDT/2012/PT DPS, *junto* Putusan tanggal 25 September 2012 Nomor 30/Pdt.G/2012/PN Tbn, Pemohon kasasi berkeberatan atas putusan Pengadilan Tinggi tersebut karena putusan tersebut di ambil berdasarkan pertimbangan yang prematur dengan tidak membaca alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat

dan sangat keliru dan bahkan bertentangan dengan norma- norma hukum yang hidup didalam masyarakat, lebih jauh lagi hakim *Judex Facti*/ternyata telah salah dalam penerapan hukum Yurisprudensi tanggal 23 Maret 1976 Nomor : 879 K/Sip/1974, baik hukum materiil maupun hukum acaranya, kasus dalam hukum pembuktian baik dalam bukti surat, keterangan- keterangan saksi, maupun dalam (UUPA) agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik dalam bukti peta kepemilikan dan batas-batas wilayah serta kewenangannya.

- j. Sehingga pada akhirnya, Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2759 K/Pdt/2013 tersebut, yang tertanggal 27 November 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dan Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III/Tergugat II, Tergugat III/Terbanding II, Terbanding III.

2. Fakta hukum yang terungkap di persidangan dalam Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Perkara Nomor : 723 PK/Pdt/2017

- a. Fakta hukum bahwa Para pihak berhasil membuktikan dalil-dalilnya melalui bukti-bukti yang terungkap di persidangan.

- b. Bahwa Hakim Mahkamah Agung setelah mempertimbangkan *judex facti* ditemukan fakta hukum bahwa permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat dapat dibenarkan karena *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi telah keliru dalam menerapkan hukum.
- c. Bahwa Hakim Mahkamah Agung setelah mempertimbangkan *judex facti*, diperoleh fakta hukum, yaitu dari keterangan Saksi I Wayan Nadiyah (saksi adalah Bendesa Adat Desa Pekraman Sanggulan), Saksi Sayu Komang Griya (*ex. saksi perbatasan pada sisi sebelah Barat, yaitu yang jual kepada A.A. Anom Atmaja*) dan Saksi I Ketut Sugiwa (saksi adalah Kepala Dusun Sanggulan) memberikan keterangan yang hampir sama, yang intinya bahwa asal-usul tanah sengketa adalah kepunyaan pewaris yang dikerjakan sejak tahun 1969 dengan ditanami kelapa dan dikuasai terus menerus setelah yang bersangkutan meninggal dunia dilanjutkan oleh para ahli warisnya.
- d. Bahwa Hakim Mahkamah Agung setelah mempertimbangkan *judex facti*, diperoleh fakta hukum, yaitu : bahwa akhirnya para saksi tetap meneguhkan objek sengketa adalah milik orang tua Para Penggugat, sebagaimana terdaftar dalam Pipil Nomor 257 Persil Nomor 9 Desa Adat Sanggulan; Bahwa sebaliknya tidak ada saksi yang menguatkan asal-usul tanah yang diSertifikatkan oleh Tergugat I, sebagaimana yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I.

- e. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tentang penerapan hukum dalam *judex facti*, maka Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I WAYAN RUDIA dan Kawan-kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 173/PDT/2012/PT DPS, tanggal 10 Juni 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 30/Pdt.G/2012/PN Tbn, tanggal 25 September 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini, dengan memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait.
- f. Berdasarkan pertimbangan Hakim Mahkamah Agung pada Peninjauan Kembali, terungkap fakta hukum sehingga menyatakan bahwa permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (Ni Nyoman Darwati) tersebut harus ditolak. Maka, oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini.

E. Analisis penulis terhadap Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor : 723 PK/Pdt/2017

Sebagaimana penulis jelaskan sebelumnya bahwa penulis menganalisis kasus menggunakan metode yuridis normatif, dalam hal ini menganalisis Putusan Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Pekara Nomor : 723 PK/Pdt/2017 berkaitan dengan *das sein* dan *das sollen*. Adapun Amar Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 adalah pada pokoknya menyatakan bahwa mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 173/PDT/2012/PT DPS, tanggal 10 Juni 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 30/Pdt.G/2012/PN Tbn, tanggal 25 September 2012. Artinya bahwa yang menang dalam perkara ini adalah Pihak Penggugat/Pembanding dahulu yang kalah di tingkat *judex facti*. Walaupun ada upaya hukum luar biasa pada Peninjauan Kembali dengan Perkara Nomor : 723 PK/Pdt/2017, yang mana Hakim Mahkamah Agung tetap menguatkan Putusan Nomor : 2759 K/Pdt/2013.

Berdasarkan analisis penulis, bahwa penulis sependapat dengan Hakim Mahkamah Agung yang menerima memori Kasasi Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Termohon Peninjauan Kembali, serta menyatakan bahwa menurut hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari perbuatannya menerbitkan SPPT Nomor 51.02.040.036-1251 Tahun 2009 atas nama Ni Wayan Darwati adalah tidak sah

karena tanah sengketa tersebut sebelumnya adalah milik Nang Rudia alias I Wayan Munder.

Adapun dasar penulis tersebut adalah terhadap pertimbangan Hakim Mahkamah Agung yang menitik beratkan penilaian dari keterangan Saksi I Wayan Nadiyahasa (saksi adalah Bendesa Adat Desa Pekraman Sanggulan), Saksi Sayu Komang Griya (*ex. saksi perbatasan pada sisi sebelah Barat, yaitu yang jual kepada A.A. Anom Atmaja*) dan Saksi I Ketut Sugiwa (saksi adalah Kepala Dusun Sanggulan) memberikan keterangan yang hampir sama, yang intinya: Bahwa asal-usul tanah sengketa adalah kepunyaan Nang Rudia yang dikerjakan sejak tahun 1969 dengan ditanami kelapa dan dikuasai terus menerus setelah yang bersangkutan meninggal dunia dilanjutkan oleh para ahli warisnya; Bahwa atas objek sengketa sebagian pernah diambil untuk pelebaran jalan negara, sehingga bersisa sekitar 7 are dan pernah didaftar serta dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional.

Lagipula, para saksi tetap meneguhkan objek sengketa adalah milik almarhum Nang Rudia, sebagaimana terdaftar dalam Pipil Nomor 257 Persil Nomor 9 Desa Adat Sanggulan. Bahwa sebaliknya tidak ada saksi yang menguatkan asal-usul tanah yang diSertifikatkan oleh Tergugat I, sebagaimana yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I. Bahwa oleh karenanya disimpulkan Sertifikat hak milik telah diterbitkan di atas tanah milik orang lain, yaitu milik Para Penggugat.

Bahwa Sertifikat hak milik telah diterbitkan di atas tanah milik orang lain dengan melawan hukum apabila suatu perjanjian terjadi dengan tidak adanya kesepakatan (*Consensus*) dari kedua belah pihak atau dalam hal kewarisan atas tanah tidak ada kata sepakat atau persetujuan dari seluruh ahli waris, dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu Undang-Undang sebagaimana telah penulis jelaskan dalam Bab II sebelumnya.

Maka, apabila seorang ahli waris yang sah melakukan peralihan hak atas tanah warisan tanpa *consensus* dari seluruh ahli waris lainnya maka perbuatan tersebut adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum, dan atau apabila atas tanah warisan dilakukan klaim secara sepihak oleh pihak lain tanpa *consensus* dari seluruh ahli waris maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, Tergugat I yang berupaya membuat Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan itikad tidak baik melakukan peralihan hak atas tanah warisan milik para Penggugat. Lagipula, penguasaan objek sengketa lebih dulu dilakukan oleh Nang Rudia (orang tua Para Penggugat), yaitu sejak tahun 1977, sedangkan Tergugat baru menguasai sejak tahun 2006, dan tidak terbukti adanya pengalihan hak dari Nang Rudia kepada Tergugat. Sehingga penulis sependapat bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah atas objek perkara, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 milik

Tergugat dinyatakan batal demi hukum sehingga Tergugat I kehilangan hak dan atau tidak berhak atas objek perkara.

Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Perkara Nomor : 723 PK/Pdt/2017 telah memuat rasa keadilan hukum karena memeriksa perkara berdasarkan fakta-fakta di persidangan. Namun, penulis sangat menyayangkan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I yang dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum, padahal terbitnya SHM tersebut telah melalui Pejabat yang berwenang atau Notaris dan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah hingga terbitnya sertifikat di Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai pendaftaran tanah ini, penulis telah menjelaskan pada Bab III sebelumnya yang pada pokoknya bahwa peran Pejabat yang berwenang atau Notaris sangat penting dalam hal penelurusan tanah yang akan dibuatkan akta tersebut berkaitan dengan itikad baik pihak yang menghadap kepadanya, serta dalam syarat formal dalam jual beli tanah yang berkaitan dengan pembuktian dalam jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa pelaksanaan syarat formil dilakukan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Artinya bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan. Maka seharusnya peran Pejabat yang berwenang sangat strategis

untuk menentukan ada atau tidak adanya perbuatan melawan hukum atas terbitnya suatu SHM.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata adalah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, yaitu ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang untuk mendapatkan bagian-bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau pertalian darah dengan si pewaris, dan melalui Wasiat atau *testament*. Kedudukan Pejabat yang berwenang dalam peralihan hak atas tanah warisan adalah untuk adanya akta otentik untuk dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah warisan yang telah dimiliki tersebut, sehingga perbuatan hukum peralihan atas tanah warisan tersebut menjadi berkekuatan hukum dan diakui oleh Negara.
2. Akibat hukum perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah warisan atau apabila seorang ahli waris yang sah melakukan peralihan hak atas tanah warisan tanpa *consensus* dari seluruh ahli waris lainnya, maka perbuatan tersebut adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum, dan atau apabila atas tanah warisan dilakukan klaim secara sepihak oleh pihak lain tanpa *consensus* dari seluruh ahli waris maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum sehingga perubahan kepemilikan tersebut dinyatakan batal demi hukum.

3. Hasil analisis penulis adalah bahwa Putusan Hakim Mahkamah Agung dalam memutus Perkara Nomor : 2759 K/Pdt/2013 dan Putusan Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor: 723 PK/Pdt/2017 telah memuat rasa keadilan hukum. Namun, penulis sangat menyayangkan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I yang dibuat berdasarkan perbuatan melawan hukum, padahal terbitnya SHM tersebut telah melalui Pejabat yang berwenang atau Notaris dan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah hingga terbitnya sertifikat di Badan Pertanahan Nasional. Hal ini terbukti dari keterangan para saksi tetap menegaskan objek sengketa adalah milik almarhum Nang Rudia, sebagaimana terdaftar dalam Pipil Nomor 257 Persil Nomor 9 Desa Adat Sanggulan. Bahwa sebaliknya tidak ada saksi yang menguatkan asal-usul tanah yang diSertifikatkan oleh Tergugat I, sebagaimana yang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 7882 atas nama Tergugat I.

B. Saran

1. Diharapkan kepada setiap keluarga atau setiap orang yang ingin memberi dan menerima warisan agar melakukannya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, yaitu ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang untuk mendapatkan bagian-bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau pertalian darah dengan si pewaris, dan atau melalui Wasiat atau *testament*.

2. Diharapkan kepada masyarakat untuk tidak melakukan perubahan kepemilikan tanah warisan milik orang lain atas dasar itikad tidak baik karena perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang tidak manusiawi, yang dapat menimbulkan kerugian kepada ahli waris yang sah, serta dapat memicu perselisihan keperdataan yang sangat menyita waktu dan biaya.
3. Seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerbitkan Akta Otentik dalam perubahan kepemilikan hak atas tanah haruslah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan menjunjung tinggi kode etik Notaris demi kehormatan profesi dan penegakan hukum di Negara Indonesia ini, bukan malah ikut terlibat dan atau ikut melakukan perbuatan melawan hukum dalam perubahan kepemilikan atas tanah warisan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Afandi, Ali, 2000, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineke Cipta, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Aspan, h., sipayung, i. M., muharrami, a. P., & ritonga, h. M. (2017). The effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city). *International journal of global sustainability*, 1(1), 55-66.
- Aspan, h. (2017). “good corporate governance principles in the management of limited liability company. *International journal of law reconstruction*, volume 1 no. 1, pp. 87-100.
- Aspan, h. (2017). “peranan polri dalam penegakan hukum ditinjau dari sudut pandang sosiologi hukum”. *Prosiding seminar nasional menata legislasi demi pembangunan hukum nasional*, isbn 9786027480360, pp. 71-82.
- Aspan, h. (2014). “konstruksi hukum prinsip good governance dalam mewujudkan tata kelola perusahaan yang baik”. *Jurnal dialogia iuridica universitas maranatha bandung*, volume 2 no. 2, pp. 57-64.
- Aspan, h., i. M. Sipayung, a. P. Muharrami, and h. M. Ritonga. (2017). “the effect of halal label, halal awarness, product price, and brand image to the purchasing decision on cosmetic products (case study on consumers of sari ayu martha tilaar in binjai city)”. *International journal of global sustainability*, issn 1937-7924, vol. 1, no. 1, pp. 55-66.
- Aspan, h., f. Milanie, and m. Khaddafi. (2015). “swot analysis of the regional development strategy city field services for clean water needs”. *International journal of academic research in business and social sciences*, vol. 5, no. 12, pp. 385-397
- Arto, Mukti, H. A., 2008, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta,

- Badruzaman, Darus, Mariam, 2015, *Hukum Perikatan Dalam KUHPerdara Buku Ketiga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Basyir, Azhar, Ahmad, 2000, *Asas-asas Hukum Muamalah*, UII Press, Yogyakarta.
- Departemen Agama RI, 2002, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Direktorat Jenderal Pembinaan Kelembagaan Agama Islam, Jakarta.
- Dijk, Van, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Fikri, r. A. (2018). Analisis yuridis terhadap tindak pidana pembunuhan berencana yang dilakukan oleh anak dibawah umur menurut undang-undang nomor 11 tahun 2012 tentang sistem peradilan anak. *Jurnal abdi ilmu*, 11(1), 158-168
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadikusuma, Hilman, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hartanto, Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.
- Ketaren, a. H. S. (2018). Analisis yuridis tindak pidana cybercrime dalam perbuatan pidana pencemaran nama baik ditinjau dari undang-undang no. 8 tahun 2011 tentang informasi transaksi dan elektronik dan hukum pidana
- Kolkman, D., Wilbert, 2012, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Kusumaatmadja, Mochtar, dan Arief Shidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni.
- Kusumohamidjojo, Budiono, 2008, *Dasar-dasar Merancang Kontrak*, PT. Gramedia, Jakarta.
- Medaline, o. (2018). The development of “waqf” on the “ulayat” lands in west sumatera, indonesia. *Journal of social science studies*, microthink institute, issn, 2329-9150

- Meliala, S. Djaja, 2018, *Hukum W Nuansa Auli*, Bandung. *urut Kitab-Undang Hukum Perdata*, Penerbit
- Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1990, *Hukum Waris*, Gema Insani Pers, Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad, Bushar, 2006, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Perangin, Effendi, 1991, *Praktik Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.
- Perangin, Effendi, 2013, *Hukum Waris*, Rajagrafindo Persada, .
- Plito, A., 1990, *Hukum Waris : Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta.
- Plito, Adrian, 2009, *Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta.
- Rafianti, f. (2018). Adopsi dalam perspektif hukum islam. *Jurnal doktrin*, 3(6)
- Rahman, Fatchur, 1994, *Ilmu Waris*, Al-Maarif, Bandung.
- Ramulyo, M. Idris, 1994, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salehindo, John, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana renadamedia, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta.

- Saragih, y. M., & medaline, o. (2018, march). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in indonesia). In iop conference series: earth and environmental science (vol. 126, no. 1, p. 012108). Iop publishing.
- Sarkawi, 2014, *Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Satrio, J., 2012, *Wanprestasi Menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, R., 1999, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung.
- Siregar, a. R. M. (2018). Kewenangan mahkamah konstitusi dalam pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar tahun 1945. *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 100-108
- Siti, n. (2018). Rekonstruksi politik hukum dalam pelaksanaan putusan pengadilan hubungan industrial berdasarkan hukum progresif (doctoral dissertation, universitas andalas)
- Sjarif, Ahlan, Surini, 1982, *Intisari Hukum Waris Menurut Bergerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soepomo, 1984, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta. Soerjopratiknjo, Hartono, 1984, *Hukum Waris Testamenter*, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Subekti, R., 2008, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-22, Intermasa, Jakarta.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Suparman, Emam, 2007, *Hukum Waris Indonesia*, PT Rafika Aditama, Bandung.
- Supriyadi, Eko, Bambang, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Syarifuddin, Amir, 1982, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dalam Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta

Tanjung, a. S. (2018). Pertanggungjawaban pidana yang mengakibatkan meninggalnya orang dalam lingkup rumah tangga (studi kasus putusan pengadilan negeri tebing tinggi deli nomor 486/pid. B/2014/pn. Tbt.). *Jurnal hukum responsif*, 5(5), 1-12. Sendy, b. (2019). Hak yang diperoleh anak dari perkawinan tidak dicatat. *Jurnal hukum responsif*, 7(7), 1-10.

Tanjung, i. U. (2018). Studi komparative pendirian negara khilafah di indonesia. *Jurnal penelitian medan agama*

Wignjodipoero, Soerojo, 1983, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta.

Zakie, Mukmin, 2013, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

C. Jurnal

H. Moh. Aminuddin, *Penetapan Ahli Waris Dan Pembagian Warisan*, Open Journal Systems, Volume 13, Nomor 6, Januari 2018.

Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016.

Kamaruddin, *Beragam Norma Hukum dalam Penerapan Waris*. Jurnal Al-Risalah, Volume 13, Nomor 1, Mei 2013.

Nur Aisah, *Tinjauan Hukum Tentang Kedudukan Janda Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Volume 2, Nomor 2, 2014.

Sedyo Prayogo, *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume III No. 2 Mei-Agustus 2016.

D. Internet

Ahmad Subhan Suaib, *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 17/PDT.G/2016/PN Mks)*, <<http://repositori.uin-alauddin.ac.id/13608/1/Ahmad%20Subhan%20Suaib>>, diakses tgl 14 Mei 2019, pkl 14:00 WIB.

Inaka Patria Farino, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda*, <<http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/79480>>, diakses tgl 14 Mei 2019, pkl 13:05 WIB.

Prasetyo Kamila, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Atas Tanah Secara Pinjam Pakai Dan Pendaftarannya*, <<http://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/4588/140200400.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>, diakses tgl 14 Mei 2019, pkl 14:15 WIB.