

ANALISIS SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS DITINJAU BERDASARKAN SISTEM HUKUM PERDATA (Studi Kasus Warisan Keluarga Rajagukguk Di Kota Pematangsiantar)

¹⁾Reihans Ghivandy Argisandya, ²⁾Hasim Purba, ³⁾Mahmul Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

email : reihansghiv@gmail.com

Abstract

Inheritance conflict is a conflict within a family that often occurs, especially in the distribution of inherited assets in the form of land. It is not uncommon for this family conflict to become a legal conflict that is resolved through the courts, as happened in the Rajagukguk family in Pematang Siantar City. The results of the study show that: 1). The validity of the transfer of rights to inherited land carried out by the heir during his lifetime which is sued by other heirs can be said to be valid if it is carried out in accordance with the regulations stipulated in Book Three of the Civil Code (KUHPerduta) and the agrarian regulations applicable in Indonesia, 2). Legal protection of the buyer's rights to land transferred before the inheritance is divided is that the buyer's rights must be legally protected so that they are not harmed due to the seller's non-compliance in distributing the inheritance, and 3). The application of the law by the Panel of Judges in the Rajagukguk family inheritance case in Pematangsiantar City in decision No.28/Pdt.G/2023/PN Pms uses civil law as a reference in analyzing the case and considering it.

Keywords : Land, Inheritance, Dispute, Heirs, Transfer of Rights

Abstrak

Konflik kewarisan merupakan konflik dalam keluarga yang sering terjadi terutama pada distribusi harta warisan berupa tanah. Tidak jarang konflik keluarga ini menjadi konflik hukum yang diselesaikan melalui pengadilan, sebagaimana terjadi pada keluarga Rajagukguk di Kota Pematang Siantar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1). Keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa hidup yang digugat oleh ahli waris lainnya dapat dikatakan sah apabila dilaksanakan dengan mematuhi peraturan yang telah diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) dan peraturan agraria yang berlaku di Indonesia, 2). Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi adalah bahwa hak pembeli harus dilindungi secara hukum agar tidak dirugikan akibat ketidakpatuhan penjual dalam melakukan pembagian warisan, dan 3). Penerapan hukum oleh Majelis Hakim pada perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar dalam putusan No.28/Pdt.G/2023/PN PMS menggunakan hukum perdata sebagai rujukan dalam menganalisis perkara dan mempertimbangkannya.

Kata Kunci : Tanah, Warisan, Sengketa, Ahli Waris, Pengalihan Hak

Pendahuluan

Hukum waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian.¹ Definisi berbeda, hukum waris adalah semua peraturan hukum yang mengatur kekayaan seseorang yang meninggal dunia, yaitu mengenai pemindahan harta

¹ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata Cetakan Ketiga*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 7

kekayaan tersebut kepada ahli waris yang memperoleh, baik dalam hubungan antara mereka (ahli waris) maupun dengan pihak ketiga.²

Kewarisan merupakan konflik dalam keluarga yang sering terjadi terutama pada distribusi harta warisan berupa tanah. Sengketa tanah waris tidak jarang berakhir pada terjadinya saling membunuh dan mengakibatkan putusannya hubungan persaudaraan di antara ahli waris. Sedangkan dampak yang ditimbulkan dari konflik kewarisan yaitu hilangnya hubungan kedekatan keluarga, hilangnya kerjasama dalam keluarga, adanya perubahan sikap dari seorang yang berkonflik dan hilangnya kasih sayang dalam persaudaraan. Hal seperti ini menandakan bahwa konflik kewarisan menjadi masalah rumit yang dapat terjadi pada suatu keluarga dan memerlukan perhatian serius dalam penyelesaiannya.³

Perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dengan melalui pewarisan. Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah, dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya.⁴

Harta warisan juga harus dilakukan dengan peralihan hak atas tanah oleh pihak yang berwenang di Kantor Pertanahan. Selain memberikan kepastian hukum, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena waris di Kantor Pertanahan agar dapat memberikan perlindungan hukum serta keadilan bagi masyarakat.⁵ Permasalahan hukum perjanjian jual beli tanah harta warisan tanpa sepengetahuan dari pihak ahli waris masih terjadi di tengah masyarakat. Artinya terdapat upaya untuk menguasai tanah warisan tanpa berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut menjadi suatu permasalahan perdata yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan, karena para pihak beranggapan bahwa permasalahan sengketa atas tanah warisan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui kekeluargaan dan musyawarah mufakat sebagaimana peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang tidak melibatkan ahli waris.

Penelitian terhadap peristiwa dalam perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar sebagaimana terkandung dalam Putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN PMS tersebut menarik dan penting diteliti dalam sebuah penelitian tesis hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Problema hukum yang kompleks: Kasus warisan keluarga Rajagukguk menghadirkan serangkaian masalah hukum yang kompleks, seperti peralihan hak atas tanah, prosedur balik nama, serta pertentangan antara Surat Pernyataan Penyerahan Hak dan Sertifikat Hak Milik. Ketidaksesuaian antara Surat Pernyataan Penyerahan Hak dengan data fisik dan yuridis sertifikat merupakan titik sentral yang memicu pertanyaan hukum yang signifikan. Hal ini menjadi sumber utama ketidakjelasan dalam peristiwa warisan keluarga ini dan menggugah untuk dilakukan penelitian mendalam.
2. Pentingnya keadilan dan kepentingan publik: Penelitian ini menjadi penting karena berkaitan dengan keadilan dalam pembagian warisan keluarga. Masalah hukum dalam penelitian ini tidak hanya memengaruhi pihak yang terlibat secara langsung, tetapi juga mencakup kepentingan publik terkait kepastian hukum dalam transaksi properti dan perlindungan hak-hak individu dalam konteks warisan. Penelitian ini akan memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang pentingnya peraturan hukum yang jelas dan tegas dalam melindungi hak-hak individu serta menjaga keadilan dalam sistem hukum.
3. Relevansi terhadap praktik hukum: Hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengembangan praktik hukum di bidang warisan dan properti.

² Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Legality, 2018), hlm. 2

³ Tarmizi, "Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia" *Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 1 (2024), hlm. 41–60

⁴ Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018)," *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 37 (2021), hlm. 810–32

⁵ Istanti, Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2, 2017, hlm. 273

Dengan memperdalam pemahaman tentang kasus ini, penelitian ini memiliki potensi untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan kejelasan aturan hukum dan memperkuat perlindungan hukum bagi individu dalam hal warisan dan kepemilikan property.

4. Konteks lokal dan implikasi nasional: Meskipun kasus ini bersifat lokal, isu-isu yang timbul memiliki implikasi yang dapat dirasakan secara nasional. Penelitian ini tidak hanya bermanfaat bagi praktisi hukum lokal di Kota Pematangsiantar, tetapi juga bagi pembuat kebijakan dan praktisi hukum di tingkat nasional yang tertarik untuk memperbaiki kerangka regulasi yang berkaitan dengan warisan dan properti.

Rumusan Masalah dalam penelitian ini mencakup keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa dia hidup yang kemudian digugat oleh ahli waris lainnya, perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi, dan penerapan hukum oleh majelis hakim pada perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar dalam putusan No.28/Pdt.G/2023/PN PMS.

Metodologi

Pada penelitian ini, kepastian hukum, perlindungan hukum, dan penegakan hukum yang terdapat dalam perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar dalam putusan No.28/Pdt.G/2023/PN Pms adalah objek utama. Selanjutnya, Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma-norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Dalam penelitian normatif ini juga bertujuan mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.⁶ Sesuai dengan jenis penelitiannya yakni penelitian hukum normatif maka pendekatan dalam penelitian ini digunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) yang mana melalui pendekatan ini diadakan untuk meneliti pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum tentang perjanjian jual beli tanah yang objek jual beli masih terdapat sengketa waris.

Hasil dan Pembahasan

Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilakukan Pewaris Semasa Hidup Yang Digugat Oleh Ahli Waris Lainnya

Hukum waris menurut KUHPdata apabila seorang meninggal, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Dan hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan harta benda saja yang dapat diwariskan. Artinya bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang dapat diwariskan.⁷

Hukum waris merupakan peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud: perpindahan kekayaan dari sipewaris dan akibat hukum perpindahan kekayaan dari si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga.⁸

KUHPdata mengetahui 3 jenis sistem pewarisan, yakni:--

⁶ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 93.

⁷ Indris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewajiban Islam Dengan Kewarisan Menurut BW*, (Bandung: Refika Aditama, 2005), hlm.72

⁸ Andy Hartanto, *Hukum Waris*, Cetakan Pertama, (Surabaya: Lasbang Justitia, 2015), hlm.9

- a. Sistem pewarisan *ab intestato* (berdasarkan UU/dikarenakan kematian/tanpa wasiat) adalah Golongan ahli waris ini ditetapkan secara berurutan, artinya jika terdapat orang-orang dari golongan pertama, mereka itulah yang secara bersama-sama berhak mewaris segala harta peninggalan pewaris.
- b. Sistem pewarisan berdasarkan surat wasiat (*testament*) adalah ahli waris yang menerima warisan karena adanya wasiat (*testamen*) dari pewaris kepada ahli waris yang dituangkannya dalam surat wasiat. Dalam Pasal 875 KUHPerdata dijelaskan surat wasiat (*testamen*) adalah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan olehnya dicabut kembali.
- c. Hibah Wasiat atau legaat, didalam Pasal 975 KUHPerdata menentukan bahwa hibah wasiat adalah penetapan wasiat yang khusus bagi yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan beberapa dari barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, misalnya barang-barang bergerak atau barang-barang tak bergerak, atau hak pakai atas seluruh atau sebagian dari harta peninggalan.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud guna melakukan perpindahan terhadap hak atas tanah kepada pihak yang lain. Pemindahan tersebut dilakukan apabila status hukum dari pihak yang akan menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak dan bersedia untuk memindahkan haknya tersebut. Adapun syarat peralihan hak atas tanah warisan lainnya adalah pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon peralihan hak hanya cukup menyerahkan bukti sebagai ahli waris yang sah yang tertuang dalam fatwa waris.

Adapun keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa hidup yang digugat oleh ahli waris lainnya yaitu:

1. Hak Pewaris Mengalihkan Harta Kekayaannya Semasa Hidup, yaitu pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan sesuatu yang dapat beralih kepada keluarga yang masih hidup, baik keluarga melalui hubungan kekerabatan, perkawinan maupun keluarga melalui persekutuan hidup dalam rumah tangga.⁹
2. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilakukan Pewaris Semasa Hidup, yaitu pewaris harus memiliki bukti kepemilikan yang sah, memperoleh persetujuan yang diperlukan, membuat akta peralihan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan mendaftarkan peralihan hak tersebut di kantor pertanahan. Dengan memenuhi semua syarat hukum ini, peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pewaris semasa hidup dapat dianggap sah dan memberikan kepastian hukum bagi penerima hak atas tanah tersebut, serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari.
3. Hak Ahli Waris Menggugat Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Pewaris Semasa Hidupnya, yaitu ahli waris dapat mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan apabila ia adalah satu-satunya ahli waris atau sebagian ahli waris lainnya. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut agar diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi.¹⁰
4. Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum Warisan Dibagi, yaitu sebelum harta warisan tersebut dibagi waris secara adil maka seorang ahli waris pun tidak berhak menjualnya tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Tidak terpenuhinya unsur persetujuan dari para pihak yang mempunyai hak di dalamnya, menyebabkan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Dengan batalnya jual beli tersebut maka jual beli

⁹ Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 2

¹⁰ Aviliani Nur Aulia Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, 2023, hlm. 2946–2956

dianggap tidak pernah ada dan masing-masing pihak yang menguasai dikembalikan ke kondisi semula sebelum terjadinya jual beli tersebut, yang mana hak milik terhadap harta warisan tetap pada ahli waris.¹¹

Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pembeli Atas Tanah Yang Dialihkan Sebelum Warisan Dibagi

Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perlindungan Hukum Secara Preventif

Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.¹²

Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi secara preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan memastikan transaksi tanah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku. Pemerintah menetapkan berbagai aturan dalam peraturan perundang-undangan, seperti keharusan memeriksa status kepemilikan tanah dan mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris sebelum transaksi dilakukan. Aturan ini memberikan rambu-rambu yang jelas dan batasan-batasan yang harus diikuti oleh pembeli dan penjual, sehingga mengurangi risiko pelanggaran hukum dan sengketa di masa depan. Langkah-langkah preventif ini mencakup kewajiban untuk memeriksa dokumen-dokumen legal, memastikan bahwa penjual memiliki hak sah untuk mengalihkan tanah, dan melakukan transaksi melalui pejabat yang berwenang.

Dengan adanya perlindungan hukum preventif ini, pembeli yang beritikad baik, yaitu yang bertindak jujur dan mematuhi semua prosedur serta kewajiban hukum, dapat merasa lebih aman bahwa hak mereka atas tanah yang dibeli akan diakui dan dilindungi. Selain itu, tindakan preventif ini juga menciptakan kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi tanah, sehingga mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa hukum di kemudian hari. Perlindungan ini penting untuk menjaga kepercayaan dan integritas dalam pasar properti, serta memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah bertindak sesuai dengan norma dan hukum yang berlaku.

2. Perlindungan Hukum Secara Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Dalam bentuknya perlindungan hukum represif merupakan

¹¹ Fatia Nuriza Dan Wiwiek Wahyuningsih, "Akibat Hukum Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Belum Dibagi Waris (Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/Pa Pra)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 630–638

¹² Gerardus Gegen And Aris Prio Agus Santoso, "Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qistie*, Vol. 14, No. 2, 2021, hlm. 28–42.

perlindungan yang sifatnya sudah terjadi, perlindungan berupa sanksi berupa denda, penjara serta hukuman tambahan apabila sudah terjadi suatu pelanggaran¹³.

Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi secara represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa yang muncul setelah transaksi terjadi. Jika terdapat klaim dari ahli waris yang merasa haknya dilanggar, perlindungan represif akan berperan melalui proses pengadilan. Dalam kasus ini, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan bukti bahwa mereka telah mengikuti prosedur yang sah dan bertindak sesuai dengan hukum. Pengadilan kemudian akan menilai keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut. Jika ditemukan adanya pelanggaran oleh penjual atau jika persetujuan dari semua ahli waris tidak diperoleh, sanksi hukum seperti denda atau hukuman penjara dapat dijatuhkan kepada pihak yang bersalah.

Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi yaitu Pembeli harus diberikan perlindungan terhadap klaim atau tuntutan dari pihak lain yang juga berhak atas warisan yang sama. Serta, pembeli harus memiliki akses yang memadai terhadap informasi mengenai status tanah yang dibelinya, termasuk informasi mengenai proses pembagian warisan. Apabila terjadi sengketa terkait kepemilikan tanah tersebut, hak pembeli harus diberikan kesempatan untuk membuktikan keabsahan dan keaslian transaksi pembelian yang dilakukannya. Dalam hal ini, upaya perlindungan hukum dapat dilakukan melalui jalur perdata dengan mengajukan gugatan kepada penjual atau pihak lain yang mengklaim hak atas tanah tersebut, serta melalui jalur pidana apabila terdapat indikasi penipuan atau pelanggaran hukum lainnya dalam proses transaksi pembelian tersebut.

Analisis Penerapan Hukum Oleh Majelis Hakim Pada Perkara Warisan Keluarga Rajagukguk Di Kota Pematangsiantar Dalam Putusan No.28/Pdt.G/2023/PN PMS

1. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

- a. Analisis pertimbangan hakim mengenai peralihan hak atas tanah dari Mangatur Rajagukguk kepada Parulian Rajagukguk berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tertanggal 3 Februari 1998

Jika ditinjau dari kronologi kasus yang terjadi dalam putusan Nomor 28/Pdt.G/2023/Pn Pms mengenai peralihan hak atas tanah, di mana diketahui Surat Pernyataan Penyerahan Hak tertanggal 3 Februari 1998 menunjukkan bahwa Mangatur Rajagukguk sebagai pihak pertama menyerahkan haknya kepada Parulian Rajagukguk sebagai pihak kedua. Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 467/Kahean, tertanggal 30 Maret 1999 yang telah diajukan untuk balik nama oleh Tergugat I kepada Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tersebut. Akibatnya sejak tanggal 21 Februari 2011, objek perkara sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean telah beralih menjadi atas nama Tergugat I. Hal ini baru diketahui oleh para Penggugat sekitar bulan Maret 2019.

Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998 dengan jelas menyatakan bahwa yang diserahkan oleh Mangatur Rajagukguk kepada Tergugat I adalah satu unit rumah permanen berukuran 8 x 12 meter di atas tanah berukuran 10 x 30 meter dengan nomor sertifikat 7135803 tanpa mencantumkan tanggal dan instansi penerbitnya. Namun, objek penyerahan tersebut tidak menyebutkan letak dan batas-batasnya dengan jelas, sehingga objeknya menjadi tidak jelas.

¹³ Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, (Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003), hlm. 14

Objek yang diserahkan sesuai dengan Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998 berbeda dengan objek perkara yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean. Oleh karena itu, Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998 tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean dari atas nama Mangatur Rajagukguk menjadi atas nama Parulian Rajagukguk.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah, hal ini diamanatkan oleh Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah¹⁴. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum. Apabila merujuk dalam poin 4 hingga 9 pada hasil pertimbangan hakim dalam putusan nomor 28/Pdt.G/2023/Pn Pms menurut perspektif hukum perdata, keabsahan peralihan hak atas tanah memerlukan kejelasan objek dan kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku pada kasus ini tidak dapat terpenuhi.

b. Analisis pertimbangan hakim mengenai balik nama sertifikat milik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar

Tindakan Tergugat I yang mengajukan proses balik nama kepada Tergugat III serta tindakan Tergugat III yang menerbitkan perubahan nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean atas nama Mangatur Rajagukguk menjadi atas nama Parulian Rajagukguk berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998 dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, yang tidak sesuai dengan data fisik maupun data yuridis Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean dapat dianalisis sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar dalam hal ini berlaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pembuatan akta pemindahan hak (Akta Jual Beli), pembebanan hak dan akta pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah (APHT) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun¹⁵.

Pada kasus ini bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998 tidak memenuhi syarat legalitas yang diperlukan, baik dari aspek data fisik maupun data yuridis, untuk mendasari peralihan hak atas tanah. Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean yang menjadi dasar peralihan hak memiliki data yang berbeda dengan yang disebutkan dalam Surat Pernyataan

¹⁴ Noerizma Kurniawan Effendy Dan Indri Fogar Susilowati, "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 207/ Pdt/ 2017/ Pt.Mks Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 27–42

¹⁵ Rakha Fauzan, Suryadi, Dan Lia Nuraini, "Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna Dalam Perkara Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469k/Pdt/2017)," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 803–817

Penyerahan Hak. Ketidakjelasan dalam letak, batas-batas dan nomor sertifikat membuat dokumen tersebut tidak valid sebagai dasar hukum untuk balik nama.

Akibat dari tindakan tersebut, proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat I dan disahkan oleh Tergugat III menjadi tidak sah dan melanggar prinsip-prinsip hukum agraria yang mengatur peralihan hak atas tanah. Tindakan ini merugikan pihak yang berhak, yaitu ahli waris Mangatur Rajagukguk, karena menghilangkan hak mereka atas tanah yang sebenarnya masih menjadi bagian dari harta warisan yang belum terbagi.

Oleh karena itu, apabila mengacu pada poin 4 hingga 9 yang disampaikan dalam hasil pertimbangan hakim pada putusan tersebut terlihat tindakan Tergugat I dan Tergugat III dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena tidak hanya melanggar aturan perundang-undangan yang berlaku tetapi juga menyebabkan kerugian pada pihak lain yang memiliki hak yang sah. Dalam putusan pengadilan, perbuatan melawan hukum ini menjadi dasar untuk membatalkan peralihan hak atas tanah dan memerintahkan pengembalian hak kepada ahli waris yang berhak, serta membebankan biaya perkara kepada pihak tergugat yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

c. Analisis pertimbangan hakim mengenai objek perkara

Berdasarkan putusan tersebut, diketahui bahwa semasa hidup orangtua Penggugat I, II, III, IV, V, Tergugat I, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II meninggalkan harta warisan berupa tanah seluas 296 m² yang terletak di Jalan Sisingamangaraja, Kelurahan Kahean, Kecamatan Siantar Timur, Kota Pematangsiantar. Tanah tersebut tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean, tertanggal 30 Maret 1999, atas nama Mangatur Rajagukguk. Batas-batas tanah tersebut meliputi: sebelah timur berbatasan dengan Marga Hutapea (Bapak Darwin Hutapea), sebelah barat berbatasan dengan James Tampubolon, sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Sisingamangaraja, dan sebelah utara berbatasan dengan Bintang Aruan. Selanjutnya, tanah ini disebut sebagai objek perkara. Bahwa objek perkara tersebut belum pernah dibagi-bagi kepada seluruh ahli waris.

Jika merujuk pada putusan tersebut, kondisi ini menunjukkan bahwa objek perkara dalam hal ini berupa tanah seluas 296 m² masih merupakan bagian dari harta warisan yang belum terbagi. Sesuai dengan hukum perdata, khususnya Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia akan dibagikan kepada ahli warisnya berdasarkan hukum yang berlaku, kecuali ada wasiat yang mengatur sebaliknya. Dalam kasus ini, sertifikat hak milik atas nama Mangatur Rajagukguk menunjukkan bahwa tanah tersebut secara yuridis adalah milik almarhum dan belum mengalami peralihan hak secara legal kepada ahli warisnya.

Ketidakjelasan dalam pembagian harta warisan dapat menimbulkan konflik di antara para ahli waris, seperti yang terjadi dalam kasus ini. Objek perkara yang belum terbagi menandakan bahwa seluruh ahli waris masih memiliki hak yang sama atas tanah tersebut sampai ada keputusan hukum yang membagi harta warisan tersebut secara adil sesuai dengan hukum waris yang berlaku. Dalam konteks ini, ahli waris dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menentukan hak mereka atas harta warisan dan memastikan bahwa pembagian dilakukan secara proporsional dan adil. Kepastian hukum dalam perpindahan tanah dapat diwujudkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA telah menetapkan ketentuan bahwa pembuktian perihal perjanjian yang berkenaan dengan perpindahan hak atas tanah harus diperlihatkan melalui akta yang disusun oleh PPAT. Pasal 1321 KUHPerdata menjelaskan bahwa

kesepakatan tidak dapat dianggap sah jika kesepakatannya dilangsungkan lantaran adanya sikap khilaf, terpaksa ataupun penipuan¹⁶.

Dengan demikian, mengacu pada tindakan peralihan hak atas objek perkara yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris atau tanpa melalui prosedur hukum yang sah adalah tidak sah dan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, pengadilan perlu mengesahkan status hukum tanah tersebut dan memerintahkan pembagian yang sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku di Indonesia.

2. Analisis pertimbangan hakim mengenai jual beli tanah objek perkara antara Tergugat I dan II

Pengalihan hak milik dapat dilakukan melalui suatu perbuatan hukum seperti jual beli. Pada umumnya, jual beli dilakukan dengan menggunakan suatu perjanjian yang disebut sebagai perjanjian jual beli. Dalam proses jual beli dengan objek berupa sebidang tanah haruslah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota dan unsur tunai, terang dan riil. Penjual dan pembeli dalam melakukan jual beli, haruslah memperhatikan prosedur jual beli tanah yakni pihak pembeli harus mencari informasi mengenai status tanah kepada pihak penjual guna menghindari adanya konflik dalam proses jual beli tanah tersebut. Jika suatu perjanjian jual beli atas harta bersama tersebut tidak memenuhi salah satu unsur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, maka perjanjian jual beli tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan¹⁷.

Hasil pertimbangan hakim mengenai jual beli tanah objek perkara antara Tergugat I dan Tergugat II dalam kasus ini didasarkan pada analisis kronologis peristiwa terkait kepemilikan tanah yang bersangkutan. Awalnya, objek perkara dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 467/Kahean tanggal 30 Maret 1999 telah diajukan balik nama kepada Tergugat III dengan dasar hak Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998. Namun, penggugat baru mengetahui peralihan kepemilikan tersebut sekitar bulan Maret 2019.

Peneliti merujuk pada pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa objek yang diserahkan sesuai dengan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tanggal 3 Februari 1998 berbeda dengan objek perkara dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean. Oleh karena itu, Surat Penyerahan Hak tanggal 3 Februari 1998 tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean. Peralihan hak atas tanah tersebut harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Selanjutnya, Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean dibalik nama menjadi atas nama Parulian Rajagukguk, Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual-beli atas objek perkara. Namun, karena peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 467/Kahean dari Mangatur Rajagukguk menjadi Parulian Rajagukguk tidak berkekuatan hukum, maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan II atas objek perkara tersebut dianggap melanggar hukum dan merugikan penggugat/ahli waris lainnya. Oleh karena itu, jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

¹⁶ Terry Vidia Fahrenzi, Anindya Prasasya Puteri, Dan Deyanne Ayu Puspitarukmi, "Analisis Pertimbangan Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1164 K/Pdt/2018 Tentang Sengketa Perjanjian Jual Beli," *Gorontalo Law Review Journal*, Vol. 5, No. 1, 2022, hlm. 75–84

¹⁷ Irma Ananda Putri Dan Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats)," *Jurnal Novum*, Vol. 1, No. 1, 2022, hlm. 1–14

3. Analisis pertimbangan hakim mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II

Hasil pertimbangan hakim dalam putusan No. 28/Pdt.G/2023/Pn Pms mengenai perbuatan melawan hukum berfokus pada tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang dianggap melanggar hukum terkait proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean, diketahui bahwa:

- a. Tindakan Tergugat I yang mengajukan proses balik nama kepada Tergugat III berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak bertanggal 3 Februari 1998, namun tidak sesuai dengan data fisik maupun yuridis Sertifikat Hak Milik tersebut, dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan oleh ketidaksesuaian antara objek yang diserahkan dengan objek yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik tersebut.
- b. Tindakan Tergugat III yang menerbitkan perubahan nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean dari Mangatur Rajagukguk menjadi Parulian Rajagukguk berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tersebut juga dianggap melawan hukum. Hal ini karena perubahan nama tersebut tidak didasarkan pada data yang sesuai dengan kondisi fisik dan yuridis objek tanah yang bersangkutan.
- c. Tindakan Tergugat II yang menguasai dan mengusahi objek perkara dengan membongkar bangunan rumah dan memagari dengan pagar seng juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Tindakan ini melanggar hak atas properti yang sah dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Oleh karena itu, peneliti mengacu pada pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang terkait dengan perubahan nama pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 467/Kahean serta pengusiran dan tindakan menguasai objek perkara adalah perbuatan melawan hukum.

4. Analisis putusan dari perspektif teori kepastian hukum

Relevansi teori kepastian hukum dengan putusan ini dapat diketahui bahwa hukum harus ditegakkan secara konsisten dan adil untuk memberikan keadilan dan kepastian bagi semua pihak yang terlibat. Dengan memutuskan bahwa peralihan hak yang tidak sah dan tindakan melawan hukum tidak dapat diterima, hakim memastikan bahwa hukum diterapkan sesuai dengan aturan yang berlaku dan melindungi hak-hak para ahli waris. Keputusan ini memberikan kepastian hukum dengan mengembalikan hak atas tanah kepada ahli waris yang sah dan menghukum tindakan yang melanggar hukum, sehingga menciptakan keadilan dan kepercayaan dalam sistem hukum.

5. Analisis putusan dari perspektif perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik

Jika ditinjau dari pertimbangan Hakim dapat dikaitkan dengan perspektif perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, di mana putusan ini menunjukkan bahwa tindakan hukum yang tidak sah. Meskipun dilakukan dengan itikad baik, tidak akan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli jika peralihan hak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik harus memastikan bahwa transaksi dilakukan tanpa adanya unsur melawan hukum dan memenuhi semua prosedur

hukum yang sah, termasuk verifikasi keabsahan surat-surat dan kepemilikan tanah. Dengan demikian, pembeli berisiko kehilangan hak atas properti yang telah dibeli, sebagaimana terjadi dalam kasus ini, di mana peralihan hak yang melanggar hukum menyebabkan pembatalan transaksi dan pengembalian tanah kepada ahli waris yang sah.

Kesimpulan

1. Keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa hidup yang digugat oleh ahli waris lainnya dapat dikatakan sah apabila dilaksanakan dengan mematuhi peraturan yang telah diatur dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan peraturan agraria yang berlaku di Indonesia. Pewaris harus memiliki bukti kepemilikan yang sah, memperoleh persetujuan yang diperlukan, membuat akta peralihan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan.
2. Perlindungan hukum terhadap hak pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi adalah bahwa hak pembeli harus dilindungi secara hukum agar tidak dirugikan akibat ketidakpatuhan penjual dalam melakukan pembagian warisan. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 4 Tahun 2016 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, menentukan mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata.
3. Penerapan hukum oleh majelis hakim pada perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar dalam putusan No.28/Pdt.G/2023/PN Pms menggunakan hukum perdata sebagai rujukan dalam menganalisis perkara dan mempertimbangkannya. Majelis Hakim dalam hal ini melakukan pertimbangan dengan memperhatikan aspek-aspek yang meliputi: a) analisis pertimbangan hakim mengenai peralihan hak atas tanah dari Mangatur Rajagukguk kepada Parulian Rajagukguk berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tertanggal 3 Februari 1998, b) analisis pertimbangan hakim mengenai balik nama sertifikat milik yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pematangsiantar, c) analisis pertimbangan hakim mengenai objek perkara, d) analisis pertimbangan hakim mengenai jual beli tanah objek perkara antara Tergugat I dan II, dan e) analisis pertimbangan hakim mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II.

Daftar Pustaka

- Ali, Zainuddin. 2015. *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Aulia, Aviliani Nur Dan Fx. Arsin Lukman, "Hak Atas Tanah Yang Diambilalih Kembali Oleh Ahli Waris Dalam Transaksi Jual Beli Melalui Ppat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)," *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 1, (2023).
- Effendy, Noerizma Kurniawan Dan Indri Fogar Susilowati, "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makasar No. 207/ Pdt/ 2017/ Pt.Mks Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, (2021).
- Fahrenzi, Terry Vidia, Anindya Prasasya Puteri, Dan Deyanne Ayu Puspitarukmi, "Analisis Pertimbangan Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1164 K/Pdt/2018 Tentang Sengketa Perjanjian Jual Beli," *Gorontalo Law Review Journal*, Vol. 5, No. 1, (2022).

- Fauzan, Rakha, Suryadi, Dan Lia Nuraini, "Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Akta Otentik Sebagai Alat Bukti Yang Sempurna Dalam Perkara Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469k/Pdt/2017)," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 2, (2020).
- Fea, Dyara Radhite Oryza. 2018. *Panduan Mengurus Tanah Rumah Dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Gegen, Gerardus dan Aris Prio Agus Santoso, "Perlindungan Hukum Tenaga Kesehatan Di Masa Pandemi Covid-19," *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qistie*, Vol. 14, No. 2, (2021).
- Hartanto, Andy. 2015. *Hukum Waris*, Cetakan Pertama. Surabaya: Lasbang Justitia.
- Istanti, Akhmad Khisni, "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2, (2017).
- Muchsin. 2003. *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Nuha, Hayyik Lana Lie Ulin, "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018)," *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 37 (2021).
- Nuriza, Fatia Dan Wiwiek Wahyuningsih, "Akibat Hukum Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Belum Dibagi Waris (Putusan Nomor 0406/Pdt.G/2013/Pa Pra)," *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, Vol. 3, No. 3, (2021).
- Putri, Irma Ananda Dan Tamsil, "Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats)," *Jurnal Novum*, Vol. 1, No. 1, (2022).
- Ramulyo Indris. 2005. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewajiban Islam Dengan Kewarisan Menurut BW*. Bandung: Refika Aditama.
- Sunggono, Bambang. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Suparman, Maman 2018. *Hukum Waris Perdata Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tarmizi, "Upaya Penyelesaian Konflik Pembagian Harta Warisan Masyarakat Di Indonesia" *Jurnal Hukum*, Vol. 16, No. 1 (2024).