

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA
MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)**

SKRIPSI

Oleh:

SUKWINDER

NPM: 188400169



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 2/9/25

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA
MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area

OLEH :
SUKWINDER
188400169

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

MEDAN

2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/9/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/9/25

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA (Studi Kasus Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)

Nama Mahasiswa : Sukwinder

NPM : 188400169

Bidang : Hukum Perdata

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Marsella, S.H., M.Kn

Zaini Munawir, S.H., M.Hum

Diketahui:

Dekan Fakultas Hukum



M. Citra Ramadhan S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2025

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperbolehkan gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai norma, kaedah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 02 Juni 2025



HALAMAN IZIN PUBLIKASI SKRIPSI

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sukwinder
Npm : 188400169
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Nonesklusif (Non-exclusive royalty-free right) atas skripsi saya yang berjudul :

KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA (STUDI PUTUSAN NOMOR 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)

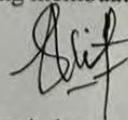
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/format kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database, merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan,

Pada tanggal 02 Jun 2025

Yang membuat pernyataan,



Sukwinder

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Data Pribadi

Nama : Sukwinder
Tempat/Tgl Lahir : Perdagangan, 18-05-2000
Alamat : Ling 1 Pasar 1 a
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Islam
Status Pribadi : Belum Menikah
Anak Ke : 4 dari 4 bersaudara

2. Data Orang Tua

Ayah : Jhonny Damanik
Ibu : Siti Khodijah

3. Pendidikan

SD Dr.cipto Mangunkusomo Perdagangan : Lulus Tahun 2012
SMPN 1 Bandar Perdagangan : Lulus Tahun 2015
SMAN 2 Medan : Lulus Tahun 2018

ABSTRAK
KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA
MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)

SUKWINDER
NPM: 188400169
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Permasalahan waris yang masih muncul di Indonesia sekarang ini adalah pada saat pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan seringkali kali diselenggarakan dengan melawan hukum yakni melanggar hak ahli waris lainnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan, serta untuk mengetahui pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah penelitian kepustakaan. Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara kualitatif, yaitu dengan menganalisis data lalu dikembangkan dalam bentuk pendapat atau tanggapan yang diperoleh dari pustaka kemudian dianalisis sehingga diperoleh data yang dapat menjawab permasalahan dalam skripsi ini. Hasil penelitian ditemukan bahwa perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan adalah berdasarkan ketentuan Pasal 852 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 913 KUHPerdara, sehingga jika harta warisan tersebut dijual oleh seseorang yang tidak memiliki hak untuk melakukannya tidak dapat dibenarkan menurut hukum, karena hak kepemilikan atas tanah warisan tetap dimiliki oleh para ahli waris. Pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn menurut penulis bahwa Putusan Hakim tersebut telah tepat dan benar karena memuat prinsip perlindungan hukum terhadap hak-hak ahli waris, serta pembeli tanah yang tidak teliti tidak memperoleh perlindungan hukum.

Kata Kunci: Peralihan Hak, Tanah Warisan, Melanggar Hak Ahli Waris.

ABSTRACT

**LEGAL REVIEW OF THE TRANSFER OF RIGHTS TO INHERITED LAND
THAT IS NULL AND VOID BY LAW DUE TO VIOLATION OF THE
RIGHTS OF OTHER HEIRS
(Case Study of Decision Number: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)**

**BY:
SUKWINDER
NPM: 188400169
CIVIL LAW FIELD**

The inheritance problems that still arise in Indonesia today occur when the transfer of rights to inherited land is often carried out unlawfully, namely by violating the rights of other heirs. The purpose of this research was to understand and comprehend the legal protection for heirs in the implementation of the transfer of rights to inherited land, and to find out the Judge's considerations regarding the transfer of rights to inherited land that was null and void by law due to violation of the rights of other heirs in case Number: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn. The type of research used in this research was normative juridical research. The data collection technique used was library research. The data analysis carried out in this research was qualitative, namely by analyzing the data and then developing it into opinions or responses obtained from literature, then analyzing it so as to obtain data that could answer the problems in this thesis. The results of the research found that legal protection for heirs in the transfer of rights to inherited land was based on the provisions of Article 852 paragraphs (1) and (2) of the Civil Code and Article 913 of the Civil Code, so that if the inheritance was sold by someone who had no right to do so, it could not be justified by law, because the ownership rights to the inherited land remained with the heirs. The Judge's consideration of the transfer of rights to inherited land that was null and void by law due to violation of the rights of other heirs in case Number: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn, according to the writer, was appropriate and correct because it contained the principle of legal protection for the rights of heirs, and buyers who were not careful did not receive legal protection.

Keywords: *Transfer of Rights, Inherited Land, Violation of Heirs' Rights.*



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik yang berjudul “KAJIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN YANG BATAL DEMI HUKUM KARENA MELANGGAR HAK AHLI WARIS LAINNYA(Studi Kasus Putusan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn)” dimana merupakan salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Pertama sekali, penulis mengucapkan terima kasih khusus kepada orang tua penulis yaitu Ayahanda jhoni dan Ibu Siti Khodijah yang tiada henti memberikan doa, kasih sayang, waktu, tenaga, motivasi, semangat, pengorbanan, serta dukungan moriil dan materiil kepada penulis selama menjalani perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini dengan memperoleh gelar Sarjana Hukum ini, akan menjadi hadiah istimewa untuk kedua orang tua penulis.

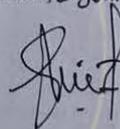
Selama proses penyusunan skripsi penulis menyadari banyak memperoleh bantuan, saran, dan doa dari berbagai pihak baik secara moril maupun materiil. Penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, SH, MM, M.Kn, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH, selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Marsella, S.H, M.Kn, selaku Pembimbing I yang telah membimbing dalam penulisan skripsi.
6. Bapak Zaini Munawir, S.H., M.Hum selaku Pembimbing II yang telah membimbing dalam penulisan skripsi.
7. Ibu Fitri Dewi Yani Siregar, S.H., MH, selaku Kepala Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.
9. Seluruh pegawai Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama perkuliahan.
10. Sahabat dan teman-teman seangkatan penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis menerima apabila adanya kritik dan saran yang bersifat membangun guna untuk menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan.

Medan, 02 Juni 2024



SUKWINDER
NPM : 188400169

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan dari waktu ke waktu telah membawa banyak perubahan bagi Indonesia. Bermula dari nenek moyang kita yang masih berupa kerajaan, Indonesia kini menjadi satu bangsa yaitu Negara Kesatuan Republik Indonesia. Banyaknya perubahan yang terjadi tidak serta merta mengubah satu hal di Indonesia, yaitu warisan budaya. Warisan adalah pengalihan harta warisan orang yang meninggal kepada ahli warisnya dan menggunakannya untuk meningkatkan kesejahteraan keluarga yang masih hidup dan mengubah kehidupan mereka.¹

Waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, bahwa setiap manusia akan mengalami peristiwa yang merupakan hukum yang lazimnya disebut dengan meninggal dunia. Apabila ada peristiwa hukum meninggalnya seseorang sekaligus menimbulkan akibat hukum yakni tentang pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia.²

¹ E. Wandari, *Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato Dan Testamentair*, Jurnal Hukum Yarsi, Volume 5, Nomor 2, 2022, hal. 20.

² Moh. Kasim, *Hukum Islam Dan Masalah Kontemporer*, Interpena, Yogyakarta, 2014, hal. 69.

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.³ Hukum waris merupakan bagian dari hukum harta benda.⁴

Hukum waris juga diartikan sebagai ketentuan yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan (hak dan kewajiban) dari seorang yang meninggal dunia kepada seorang atau lebih.⁵ Pelaksanaan dan prosedur pengaturan pemindahan kekayaan atau warisan dari seseorang yang telah meninggal dan akibat pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga berdasarkan hukum waris barat diatur dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁶ Sebagaimana diketahui bahwa salah satu harta kekayaan yang dapat dijadikan sebagai warisan dari seorang pewaris adalah tanah.

Ketika objek peralihan hak atas tanah melalui jual-beli adalah tanah waris dimana tanah tersebut merupakan hak waris dari beberapa ahli waris dilakukan di hadapan PPAT, maka peralihan hak tanah melalui jual-beli tersebut harus disetujui dan dihadiri oleh semua ahli waris karena pembuatan akta

³ Wilbert D. Kolkman, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hal. 148.

⁴ H. Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukuwm Waris Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 82.

⁵ Djaja S. Meliala, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2018, hal. 4.

⁶ Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 81.

peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁷

Tanah memiliki arti yang amat penting bagi kehidupan rakyat Indonesia. Tanah yang memberikan kehidupan, karena disinilah setiap orang bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah untuk menyelenggarakan tata kehidupan serta beranak cucu, yang akhirnya tanah pula tempat orang dikebumikan setelah meninggal dunia sebagai tempat peristirahatan terakhir. Hubungan negara dengan tanah melahirkan wewenang dan tanggung jawab.⁸ 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).

Untuk memindahkan hak kepemilikan hak atas tanah dalam perbuatan hukum ada beberapa bentuk, yaitu : jual beli, tukar menukar, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan dan hibah wasiat. 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”.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 81.

⁸ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta, 2013, hal. 42.

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. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.⁹

Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya.¹⁰ Dalam prakteknya, sering ditemukan suatu pelanggaran terhadap peralihan hak atas tanah yang sebenarnya telah dilindungi oleh ketentuan dalam peraturan hukum positif Indonesia sehingga merugikan pihak tertentu salah satunya ahli waris yang berhak.

Penjualan tanah warisan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah satu ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.¹¹

⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal. 295.

¹⁰ Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hal. 400.

¹¹ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Mizan Pustaka, Bandung, 2012, hal. 176.

Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Ayu Larasati dan Raffles bahwa semenjak Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berlaku, proses jual beli tanah dilaksanakan di hadapan PPAT yang memiliki tugas untuk membuat akta.¹² Dalam pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan maupun PPAT mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan dalam pelaksanaannya mengacu pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku sampai sekarang.¹³

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Andi Hartanto bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.¹⁴ Selanjutnya, Boedi Harsono berpendapat bahwa ciri-ciri dari sistem publikasi positif yakni *indefeasible title* atau hak yang tidak dapat

¹² Ayu Larasati dan Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Jurnal Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law, Volume 1, Nomor 1, 2020, hal. 131.

¹³ Jolanda Marhel, *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Volume 48, Nomor 3, 2017, hal. 250.

¹⁴ J. Andi Hartanto, *Problematika, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2018, hal. 97.

diganggu gugat sekali nama seseorang dicatatkan dalam buku tanah/sertipikat. Surat tanda bukti hak yang didaftarkan dalam sistem publikasi positif merupakan alat bukti yang mutlak sehingga, orang yang sebenarnya berhak dapat kehilangan haknya dan tidak dapat menuntut kembali tanahnya.¹⁵

Sehubungan dengan penjelasan di atas, maka dapat dipahami bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan pada tanah warisan, namun perlu kehati-hatian dan ketelitian dalam melakukan peralihan hak atas tanah warisan sehingga tidak ada satupun ahli waris yang dirugikan. Hal ini sangat penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari kepada si pembeli maupun di antara para ahli waris.

Pewarisan yang dimaksudkan adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktek disebut yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah bersangkutan.¹⁶

Suatu peralihan hak atas tanah yang baik dan berkekuatan hukum, haruslah dibuat dan disusun sesuai dengan perjanjian yang sah, yang berasal dari itikad baik dan sebab yang halal tidak menabrak aturan hukum yang berlaku, sehingga dalam peralihan hak atas tanah tersebut ada perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli tanah. Sehingga peran Notaris sangatlah strategis dan sangat diperlukan dalam melakukan pencatatan peralihan hak atas tanah warisan, sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2019, hal. 76.

¹⁶ Urip Santoso, *Op. Cit*, hal 397.

2004 Tentang Jabatan Notaris, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Nindyo Pramono menjelaskan bahwa jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual-beli yang bersifat tunai, terang dan *riil*. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukuan bersamaa dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut, maka seketika itu juga peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang-piutang. Sifat *riil* berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual-beli tersebut.¹⁷

Pelaksanaan transaksi jual-beli tanah harus memperhatikan tentang dengan status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau hanya sebagai ahli waris, karena harus jelas dulu kedudukan pemilik atas tanah tersebut. Tidak menutup kemungkinan, tanah yang diperjual belikan merupakan hak waris juga bagi keluarga lainnya. Apabila objek waris hanya satu, maka dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang

¹⁷ Nindyo Pramono, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta, 2003, hal. 2.

mengatur bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”¹⁸

Pasal 1365 KUHPerdara tersebut sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang. Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Permasalahan yang masih muncul di Indonesia sekarang ini adalah pada saat pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan seringkali kali diselenggarakan dengan melawan hukum. Yang mana bahwa peralihan hak atas tanah warisan dilaksanakan dengan melanggar hak ahli waris lainnya yang juga memiliki hak yang sama dan setara atas tanah yang diperjual belikan tersebut.

Sengketa perdata pada dasarnya membutuhkan pembuktian dan juga alasan yang jelas untuk memutuskan perkaranya dengan menghadirkan saksi-saksi dan bukti. Berdasarkan dari pembuktian dan kesaksian tersebut dapat diketahui

¹⁸ Ari Rahmatsyah Sinaga, *Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Notarius, Volume 1, Nomor 2, 2022, hal. 168.

apakah PPAT dalam membuat akta jual-beli atas tanah waris itu telah dilakukan sesuai prosedur atau tidak. Jika benar telah sesuai prosedur maka yang cacat hukum adalah dalam pembuatan surat keterangan persetujuan ahli waris oleh si penjual, meskipun dalam hal ini yang melakukan penjualan tersebut adalah salah satu dari ahli waris tersebut.

Adapun ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal 834 KUHPerdara sesungguhnya telah memberikan ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Dengan dinyatakan akta jual-beli tanah warisan tersebut batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan, sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya, yaitu jual-beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan para ahli waris lainnya.

Contoh kasus peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar ahli waris lainnya di Kota Medan adalah sebagaimana dalam Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn. Dimana dalam perkara tersebut Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan alm. Helfin Achmad adalah Ahli Waris yang sah dari orangtua mereka yang telah meninggal dunia (pewaris), yang mana pewaris ada meninggalkan sebidang tanah (objek perkara).

Bahwa tanah warisan (objek perkara) tersebut ternyata telah dijual oleh alm. Helfin Achmad semasa hidupnya kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III sebagai ahli waris lainnya yang juga mempunyai hak atas tanah warisan tersebut. Menurut pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa, mengadili, dan

memutus perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn tersebut menyatakan bahwa peristiwa hukum Jual Beli Tanah yang terjadi antara alm. Helfin Achmad dengan Tergugat I adalah Batal Demi Hukum.

Terhadap Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn, Para Tergugat telah melakukan upaya hukum hingga sampai pada upaya hukum Peninjauan Kembali dalam Register PK Nomor: 1043 PK/PDT/2023, namun Hakim Mahkamah Agung tetap menguatkan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn tersebut.

Hal yang menarik dalam perkara perdata Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn tersebut adalah selain pelanggaran terhadap hak ahli waris lainnya dalam peralihan hak atas warisan, terdapat Akte Jual Beli Tanah antara alm. Helfin Achmad dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Artinya bahwa terdapat akte otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang sempurna, tetapi dibatalkan oleh Hakim. Selain itu, dalam perkara tersebut terlihat bahwa apabila Jual Beli tersebut dinyatakan Batal Demi Hukum, maka sudah barang tentu akan menimbulkan kerugian bagi pihak Pembeli (Tergugat I). Bahwa isu hukum tersebut perlu dikaji dan ditelaah secara hukum lebih lanjut, sehingga penulis terdorong melakukan suatu penelitian hukum.

Berdasarkan penjelasan latar belakang di atas, penulis tertarik melakukan penelitian Skripsi dengan judul: **“Kajian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Batal Demi Hukum Karena Melanggar Hak Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn).**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn?

C. Tujuan Penelitian

Untuk menjawab permasalahan di atas, adapun yang menjadi tujuan penelitian dan penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum terhadap ahli waris dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan.
2. Untuk mengetahui pertimbangan Hakim terhadap peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn.

D. Manfaat Penelitian

Bertitik tolak pada permasalahan-permasalahan di atas, maka penulis berharap penelitian ini akan dapat bermanfaat sebagai berikut:

1. Secara teoritis, secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

- a. Mahasiswa. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi berbagai kalangan Mahasiswa/Mahasiswi terutama bagi peneliti yang melakukan penelitian pada semester akhir untuk dijadikan sebagai referensi untuk menyelesaikan tugas akhir terutama penenilitian hukum dalam sudut pandang peralihan hak atas tanah warisan.
 - b. Bagi Masyarakat. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dibaca dan berguna bagi masyarakat umum, untuk memberikan pemahaman dan gambaran mengenai kedudukan hukum dan penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya, diharapkan dapat mencegah dan meminimalkan perkara peralihan hak atas tanah warisan tersebut.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi diri penulis dan bagi praktisi hukum untuk memberikan rekomendasi dan juga dapat digunakan sebagai bahan referensi dan informasi sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara perdata peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya. Kemudian, penelitian ini juga diharapkan dapat memberi masukan informasi serta menjadi bahan pertimbangan bagi aparat penegak hukum khususnya bagi Notaris/PPAT, dan Kekuasaan Kehakiman.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian skripsi penulis yang berjudul “Kajian Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Batal Demi Hukum Karena Melanggar Hak Ahli Waris Lainnya Dalam Perkara Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn” belum pernah

dilakukan, namun ada beberapa judul penelitian terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan, antara lain:

1. Penelitian Skripsi oleh Angga Wijaya, NIM: 11340033, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dengan judul penelitian skripsi: “Kedudukan Surat Perjanjian Terhadap Harta Waris Wasiat Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Putusan Perkara Nomor: 128/Pdt.G/2013/PN.YK. Pengadilan Negeri Yogyakarta)”. Penelitian dilakukan tahun 2015, dengan rumusan masalah tunggal yaitu: Bagaimana Kedudukan Surat Perjanjian terhadap harta waris wasiat di Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Perkara Nomor: 128/Pdt.G/2013/PN.YK. Pengadilan Negeri Yogyakarta?
2. Penelitian Skripsi Inaka Patria Farino, NIM: 120710101035. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dengan judul penelitian : “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Memiliki Sertifikat Ganda”. Pelaksanaan Penelitian tahun 2016, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - 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?
3. Penelitian Skripsi Denia Tiorasari, NIM. 1640050027. Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia Jakarta, dengan judul penelitian: “Kedudukan Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Dan Wasiat Yang dibuat oleh

Pewaris Menurut Hukum Waris Perdata Barat”. Penelitian pada tahun 2020, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan ahli waris terhadap harta warisan dan wasiat yang dibuat oleh pewaris?
- b. Apakah ahli waris dapat melakukan pembatalan terhadap isi surat wasiat yang tidak sesuai dengan Undang-Undang?

Perbedaan ketiga penelitian Skripsi di atas dengan penelitian penulis terletak pada metode penelitian yang berbeda dan fokus pembahasan penelitiannya, dimana fokus penelitian penulis terletak pada peristiwa hukum peralihan hak atas tanah warisan yang mana dalam peralihan hak atas tanah warisan tersebut terdapat terdapat akte otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah yang sempurna, tetapi dibatalkan oleh Hakim. Dengan demikian, judul penelitian Skripsi penulis ini tidak pernah diteliti sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan

1. Ruang Lingkup Hukum Waris

Hukum waris di Indonesia hingga kini masih sangat pluralistik (beragam). Di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia berlaku bermacam-macam sistem hukum kewarisan, yakni hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris Barat yang tercantum dalam KUHPerduta. Keanekaragaman hukum ini semakin terlihat karena hukum waris adat yang berlaku pada kenyataannya tidak bersifat tunggal, tetapi juga bermacam-macam mengikuti bentuk masyarakat dan sistem kekeluargaan masyarakat Indonesia.¹⁹

Pitlo berpendapat bahwa hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antar mereka dengan mereka atau dengan pihak ketiga.²⁰

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata barat yang bersumber pada KUHPerduta, merupakan bagian dari hukum harta

¹⁹ Mohammad Yasir Fauzi, *Legislasi Hukum Kewarisan Di Indonesia*, Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hal. 54.

²⁰ MR. A. Pitlo, *Hukum Waris: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 2010, hal. 1.

kekayaan, oleh karena itu hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum publik, hak dan kewajiban yang timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini juga tidak dapat diwariskan.²¹

Perkembangan dan perubahan hukum waris sudah ada sejak masa Hindia Belanda seperti dalam putusan landrad Padang, Batavia dan lain-lain dalam menerapkan hukum waris adat Minangkabau, memungkinkan istri dan anak-anak mewarisi harta peninggalan suami atau bapak mereka. Atau Putusan Mahkamah Agung RI yang menetapkan seorang janda dalam masyarakat hukum adat di Tanah Batak sebagai ahli waris. Atau hal serupa di Bali telah ada putusan Mahkamah Agung yang berusaha mengendorkan ketegaran hukum waris masyarakat Bali yang berlaku bagi anak yang kawin keluar. Bahkan berbagai putusan Mahkamah Agung menyangkut hubungan anak semenda di Minangkabau dan lain-lain mencerminkan perubahan sikap hakim dalam penerapan hukum adat. Demikian pula perkembangan akibat keyakinan beragama, makin banyak orang yang beragama Islam yang menjalankan hukum waris (hukum Kewarisan) menurut agama Islam.²²

²¹ Eman Suparman, *Inti Sari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2015, hal. 21.

²² https://www.bphn.go.id/data/documents/hukum_waris.pdf, diakses tgl 16 Februari 2024, pkl 17:15 WIB.

Keanekaragaman hukum kewarisan tersebut diatas tidak semata-mata sebagai fenomena *normative* dan politik hukum, melainkan karena factor sosiologis, *cultural*, keyakinan dan lain sebagainya. Demikian juga seperti Hukum Waris Adat juga beraneka ragam, seperti hukum waris menurut susunan masyarakat patrilineal, matrilineal dan parental yang masing-masing susunan masyarakat tersebut dapat dijumpai perbedaan-perbedaan dalam hokum kewarisannya, baik berkenaan dengan Pengertian Pewarisan, Obyek Pewarisan, Pewarisan, Penerima Waris, Cara-cara Pewarisan, Kewajiban Pembagian Warisan, Pelaksanaan Pembagian Warisan, Hubungan antara pewarisan dengan hak-hak pihak ketiga, hubungan pewarisan dengan hak-hak perolehan hak lainnya (seperti hibah, wasiat dan lain-lain), asas-asas yang mengatur hubungan antara system kewarisan yang berbeda yang meliputi asas-asas kalau ada sengketa, titik taut antara sistem hukum kewarisan dan obyek atau subyek kewarisan yang tidak berada dalam yurisdiksinya.²³

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul, dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya ialah

²³ *Ibid.*

masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut.²⁴

Sistem hukum waris perdata memiliki ciri khas yang berbeda dengan sistem hukum waris lainnya yang berlaku di Indonesia, yakni bahwa hukum waris perdata menghendaki agar harta peninggalan pewaris 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.²⁵

Adapun perbedaan antara harta warisan dan harta peninggalan berdasarkan pendapat Ali Afandi adalah harta warisan belum dikurangi hutang dan biaya-biaya lainnya, sedangkan harta peninggalan sudah dikurangi hutang dan telah siap untuk dibagi.²⁶

Hukum Waris berdasarkan KUHPperdata sendiri hanya berlaku bagi orang-orang keturunan Eropa, orang-orang keturunan Timur Asing Tionghoa, dan orang-orang yang tunduk sepenuhnya kepada Hukum Perdata Barat. Bagi orang-orang Indonesia keturunan Timur Asing bukan Tionghoa, Hukum Waris tidak berlaku, kecuali Bab XIII (ketiga belas) yang mengatur soal wasiat (Stb.-. 192A-556).²⁷

2. Pengertian Ahli Waris Dan Harta Warisan

²⁴ Otje Salman, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, PT Alumni, Bandung, 2007, hal. 32.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Mulyadi, *Hukum Warisan Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, hal. 13.

Menurut Pasal 832 KUHPerdata menegaskan bahwa Ahli Waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut Undang-Undang ini.

Mengenai keluarga sedarah dari suami / istri yang hidup terlama dapat diadakan 4 (empat) penggolongan yaitu:

- a. Golongan I, dalam Pasal 852 KUHPerdata menentukan anak-anak atau sekalian keturunan mereka biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun mewaris dari kedua orang tua kakek, nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus keatas, dengan tiada perbedaan laki-laki dan perempuan dan tiada perbedaan berdasarkan kelahiran lebih dahulu. Mereka mewaris kepala demi kepala, jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka sebagai pengganti. Jadi, yang termasuk dalam golongan ini adalah suami atau istri, dan keturunan si meninggal (kalau ada).
- b. Golongan II, diatur dalam Pasal 854 sampai dengan Pasal 857 KUHPerdata yang menentukan bahwa apabila golongan I sudah tidak ada, maka yang berhak mewaris adalah golongan II, yaitu bapak, ibu, dan saudara-saudara atau keturunannya. Adapun pembagiannya bapak dan ibu mendapat $\frac{1}{3}$ bagian apabila ada satu saudara, $\frac{1}{4}$ bagian

apabila ada lebih dari satu saudara, bagian saudara yaitu setelah harta warisan dikurangi bagian orang tua.

- c. Golongan III, apabila golongan I dan golongan II tidak ada maka yang berhak mewaris adalah golongan III. Yang termasuk golongan III adalah keluarga dalam garis lurus keatas sesudah bapak dan ibu, yaitu nenek, kakek atau leluhur lain dalam garis lurus keatas. Dalam Pasal 850 jo Pasal 853 KUHPerdara, harta warisan tersebut harus dibagi 2 (dua) sama besarnya (kloving) yaitu $1/2$ bagian untuk pancer bapak dan $1/2$ untuk panceribu.
- d. Golongan IV, apabila golongan III pada kedua belah pihak tidak ada, maka harta warisan akan jatuh ke golongan ke III yaitu sanak keluarga garis ke samping sampai derajat keenam. Pasal 858 KUHPerdara menentukan jika tidak ada saudara laki-laki dan perempuan dan tidak ada pula keluarga sedarah dalam salah satu garis ke atas, setengah bagian dari warisan menjadi bagian sekalian keluarga sedarah dalam garis ke atas yang masih hidup, sedangkan setengah bagian lainnya menjadi bagian saudara dalam garis yang lain. Keluarga sedarah dalam garis menyimpang yang sama dan dalam derajat yang sama mendapat bagian kepala demi kepala (Pasal 858 ayat 3 KUHPerdara).

Menurut Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah pengertian ahli waris adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan

kedudukan pemilik harta atau pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris.²⁸

Pewaris ialah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan kekayaan. Sedang ahli waris ialah orang yang menggantikan pewaris dalam kedudukan hukum mengenai kekayaannya, baik untuk seluruhnya, maupun untuk sebagian tertentu.²⁹ Adapun pengertian tentang harta warisan ialah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua utangnya atau dengan kata lain merupakan suatu kumpulan aktiva dan pasiva.

Penerima harta warisan atau lebih dikenal sebagai ahli waris adalah orang yang bertanggung jawab atas segala sesuatu yang ditinggalkan oleh pewaris, entah itu hal baik atau hal buruk sekalipun. Orang yang mewarisi dan menerima harta warisan tidak harus sudah menikah. Ahli waris terdiri dari orang tua, istri, anak, cucu, kakek-nenek, paman-bibi, saudara seayah, saudara seibu, keponakan dan lain-lain yang dalam menerima harta peninggalan atau harta warisan ini ahli waris dalam keadaan masih hidup, memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dan tidak berbeda agama dengan si pewaris serta tidak terhalang hukum untuk menerima harta warisan.³⁰

²⁸ Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, FH UI, Jakarta, 2005, hal. 11.

²⁹ Liliana Tedjosaputro, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ab-Intestato)*, Agung Press, Semarang, 2011, hal. 1.

³⁰ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika, 2015, hal. 9.

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* (hibah wasiat) merupakan pemberian hak kepada seseorang atas dasar testament/warisan yang khusus, orang yang menerima legat disebut legataris.³¹

Pasal 913 KUHPerdara 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.

Namun, untuk ahli waris *ab intestato* atau tanpa wasiat, oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima oleh mereka, bagian yang dilindungi oleh hukum, karena mereka demikian dekatnya hubungan kekeluargaan dengan si pewaris sehingga pembuat Undang-Undang menganggap tidak pantas apabila mereka tidak menerima apa-apa sama sekali. Agar orang secara tidak mudah mengesampingkan mereka, maka Undang-Undang melarang seseorang semasa hidupnya menghibahkan atau mewasiatkan harta kekayaannya kepada orang lain dengan melanggar hak dari para ahli waris *ab intestato* tersebut. Ahli waris

³¹ *Ibid.*

yang dapat menjalankan haknya atas bagian yang dilindungi Undang-Undang itu dinamakan “*Legitimaris*” sedangkan bagiannya yang dilindungi oleh Undang-Undang itu dinamakan “*Legitime portie*”.

Ahli waris yang bersumber dari prinsip menurut Pasal 832 KUHPerdara adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan hutang-hutangnya. Hak dan kewajiban tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia. Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah, dan surat wasiat. Ketentuan dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara menyatakan, bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas semua harta kekayaan orang yang meninggal dunia (pewaris).³²

Menurut ketentuan Pasal 838 KUHPerdara sebagaimana dijelaskan oleh Soetojo Prawirohamijoyo dan Marthalena Pohan, yang dianggap tidak patut menjadi ahli waris dan karenanya tidak berhak mewaris adalah sebagai berikut:³³

- a. Mereka yang telah dihukum karena dipersalahkan telah membunuh atau mencoba membunuh pewaris.
- b. Mereka yang dengan putusan Hakim dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan pengaduan terhadap pewaris mengenai suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun lamanya atau hukuman yang lebih berat.

³² Cindy Nathasya Wattimena, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Belum Dewasa Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2017, hal. 3.

³³ Soetojo Prawirohamijoyo dan Marthalena Pohan, *Hukum Waris*, Rinta, Surabaya, 2014, hal. 134.

- c. Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencabut surat wasiatnya.
- d. Mereka yang telah menggelapkan, merusak atau memalsukan surat wasiat pewaris.

Perlu diketahui bahwa seorang ahli waris menurut Pasal 1045 KUHPerdota tidak harus menerima harta warisan yang jatuh kepadanya bahkan apabila ahli waris tersebut telah meninggal dunia, maka ahli warisnya pun dapat memilih untuk menerima atau menolak warisan. (Pasal 1051 KUHPerdota). Dalam Pasal 837 KUHPerdota, diatur tentang warisan apabila terdapat warisan yang terdiri atas barang, yang mana sebagian ada di Indonesia, dan warisan yang demikian itu harus dibagi antara beberapa orang Asing bukan penduduk Indonesia pada belah satu, dan beberapa warga Indonesia pada belah lain. Jumlah bagian terlebih dahulu itu diambil barang-barang yang mana bolehlah mereka memperoleh hak milik terhadapnya.³⁴

3. Tinjauan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Warisan

Menurut 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.³⁵ Pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahawa: “Jual beli adalah suatu persetujuan

³⁴ Mulyadi, *Op. Cit.*, hal. 12.

³⁵ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta, 1983, hal. 202.

dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Kemudian, dalam Pasal 1458 KUHPdata ditegaskan bahwa: “Jual beli dianggap telah terjadi diantara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Ketentuan 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:³⁶

- 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.

³⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38-39.

Pada dasarnya segala hak-hak dalam lapangan harta kekayaan, baik hak-hak atas tanah yang dimiliki seseorang dapat beralih kepada para warisnya, namun dalam hal hak-hak atas tanah yang terdiri dari bermacam-macam hak, maka tiap-tiap hak yang beralih memiliki persyaratan tersendiri, dimana hak hak atas tanah dalam hukum agraria nasional sebagaimana diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 53 UUPA.

Peralihan hak milik atas tanah oleh seseorang karena warisan yang berarti peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris diperlukan jaminan kepastian hukum. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.³⁷

Peralihan hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah telah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan.³⁸

Peralihan hak milik atas tanah oleh seseorang karena warisan yang berarti peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris diperlukan jaminan

³⁷ Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2013, hal. 5.

³⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 51.

kepastian hukum. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah dapat kita temui dalam pasal 37 ayat (1) Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), yang berbunyi “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mukhatir. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Peraturan ini jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan dan pemilikan

tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Namun yang menjadi persoalannya adalah ketika tanah warisan tersebut belum dilakukan pembagian warisan namun telah didaftarkan oleh salah seorang ahli waris padahal kalau kita mengacu pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun

sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, 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 dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima

waris yang berhak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Dengan demikian, secara yuridis pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang dilakukan pendaftaran oleh seorang ahli waris adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah melakukan pembagian warisan antar ahli waris yang dibuktikan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Sehingga atas dasar itu kemudian ahli waris yang diberikan hak atas tanah tersebut melakukan kegiatan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan yang berwenang.

Pemberian warisan haruslah memenuhi unsur-unsur agar dapat disebut sebagai peristiwa waris. Unsur tersebut adalah pewaris, harta yang diwariskan, dan ahli waris.³⁹ Adrian Plito berpendapat bahwa ada dua cara untuk memperoleh warisan, yaitu:⁴⁰

- 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.

³⁹ Satryo Wicaksono, *Hukum Waris : Cara Mudah Dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visimedia, Jakarta, 2011, hal. 5.

⁴⁰ Adrian Plito, *Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta, 2009, hal. 22.

Apabila merujuk pada penjelasan di atas, maka pihak yang dapat memperoleh warisan pada pokoknya adalah ahli waris yang sah yang masih keluarga si pewaris. Hal ini menjadi penting diketahui untuk menghindari perselisihan dalam pembagian harta warisan. Maka, untuk dapat menuntut suatu bagian mutlak *legitime portie* atau untuk memulihkan suatu hak atas tanah warisan apabila terjadi perselisihan haruslah merujuk pada orang yang mengklaim warisan harus merupakan keluarga sedarah dalam garis lurus dalam hal ini kedudukan garwa (suami- isteri) adalah berbeda dengan anak-anak. Meskipun sesudah tahun 1923 Pasal 852a KUHPerdara menyamakan garwa (suami/isteri) dengan anak, akan tetapi suami/isteri tidak berada dalam garis lurus ke bawah, mereka termasuk garis ke samping. Dengan demikian, isteri/suami tidak memiliki *legitime portie* atau disebut non legitimaris.

Perlu diperhatikan bahwa pada prinsipnya seorang anak yang di bawah umur atau di bawah usia 18 (delapan belas) tahun tidak ada larangan mempunyai harta termasuk harta warisan, tetapi harta anak yang di bawah umur harus mempunyai wali apabila sudah tidak dalam pengasuhan orang tuanya. Apabila orang tuanya masih hidup maka harta anak dibawah umur diurus oleh orang tuanya, tetapi jika kedua orang tuanya sudah meninggal dunia maka harus diangkat wali bisa dari saudara-saudaranya atau yang lain dan wali ditetapkan oleh Pengadilan, jika muslim oleh Pengadilan Agama.⁴¹

⁴¹ <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=2815>, diakses pada tanggal 4 Maret 2024, pukul 14.02 WIB.

4. Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Warisan

Problematika dalam pembagian harta warisan adalah hal yang sangat sering terjadi, masalah-masalah yang terjadi juga bermacam-macam permasalahannya, mulai dari penentuan ahli waris dan bagian-bagiannya hingga objek warisan yang dikuasai oleh salah satu ahli waris maupun orang lain sebelum terjadinya pembagian harta warisan. Indonesia sebagai Negara yang majemuk dengan segenap aturan hukum yang ada, baik hukum nasional maupun hukum adat telah mengatur tentang pembagian harta warisan dengan sedemikian rupa agar masyarakat merasakan ketertiban khususnya di bidang waris.⁴²

Sehubungan dengan perlindungan hukum terhadap setiap warga negara, Fernando M. Manullang berpendapat bahwa nilai kepastian hukum merupakan nilai yang pada prinsipnya memberikan perlindungan hukum bagi setiap warga negara dari kekuasaan yang bertindak sewenang-wenang, sehingga hukum memberikan tanggung jawab pada negara untuk dapat memberikan jaminan perlindungan bagi setiap warga negaranya. Nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya dalam hukum positif.⁴³

Dapat dipahami bahwa ahli waris diberikan perlindungan hukum untuk memastikan hak-hak asasi mereka tidak terganggu oleh pihak lain.

⁴² Mukhlis Lubis dan Mahmud Zulkifli, *Ilmu Pembagian Waris*, Bandung: Citra Pustaka, 2014, hal. 50.

⁴³ Fernando M. Manullang, *Menggapai Hukum Berkeadilan (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai)*, (Jakarta: Buku Kompas, 2007), hlm. 95.

Tujuannya adalah agar ahli waris dapat merasakan semua hak yang diakui oleh hukum. Sehingga, apabila terdapat pihak-pihak yang hendak melanggar atau mengambil bagian ahli waris dengan cara melanggar hukum, maka peristiwa tersebut harus dianggap tidak sah dengan tujuan untuk pemulihan hak-hak keperdataan ahli waris.

Sesuai dengan penelusuran penulis terhadap ketentuan Pasal 852 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara bahwa ahli waris memiliki hak yang sama terhadap warisan, tanpa membedakan gender, baik laki-laki maupun perempuan. Jika setelah periode waktu tertentu hak kepemilikan itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan hilang secara hukum dan kepemilikan atas tanah akan beralih kepada Negara. Meskipun begitu, hak-hak yang dikenakan oleh pihak lain pada tanah tersebut tetap berlaku. Namun, seperti yang dijelaskan sebelumnya, ada hal yang perlu dicatat bahwa ahli waris tidak dapat mengklaim hak waris atas tanah karena telah dikuasai oleh pihak lain. Hal ini jelas akan menimbulkan kerugian bagi ahli waris karena mereka tidak bisa mendapatkan hak kepemilikan mutlak atas tanah tersebut. Jika merujuk pada konsep *legitieme portie* atau bagian warisan dalam hukum, itu merujuk pada bagian dan aset yang wajib diberikan kepada ahli waris dalam garis keturunan sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Sebagaimana telah penulis uraian pada pembahasan sebelumnya bahwa Perjanjian jual beli tanah warisan, prosedurnya sama dengan jual beli tanah perorangan yang membedakannya adalah tanah tersebut berSertipikat atau belum bersertipikat, hanya saja pada tanah warisan jual

belinya harus disetujui seluruh Ahli Waris yang sesuai nama-namanya dalam daftar surat keterangan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Camat atau Notaris.

Apabila jual beli tanah warisan dilakukan tanpa sepengetahuan salah seorang Ahli Waris yang berhak, maka perjanjian jual beli tanah warisan itu menjadi cacat Hukum, dan Ahli Waris yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya, walaupun jual beli tanah tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah memenuhi syarat terang. Ahli Waris yang tidak mengetahui jual beli tanah warisan tersebut dapat membatalkan jual beli tanah warisan itu dengan menunjukkan bukti-bukti.

Mengenai pembatalan akta adalah menjadi kewenangan hakim perdata, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan. Apabila dalam persidangan dimintakan pembatalan akta oleh pihak yang dirugikan (pihak korban) maka Akta Notaris tersebut dapat dibatalkan oleh hakim perdata jika ada bukti lawan. Sebagaimana diketahui bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Ini berarti bahwa masih dimungkinkan dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan yakni diajukannya gugatan untuk menuntut pembatalan akta ke Pengadilan agar akta tersebut dibatalkan.⁴⁴

⁴⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 102.

Bahwa batal demi hukum (*null and void*) diartikan sebagai perjanjian antara para pihak dari semula dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian, para pihak tidak dapat meminta pengadilan untuk memaksa pemenuhan prestasi pihak lainnya karena hal pada dasarnya para pihak tidak memiliki dasar untuk saling menuntut pihak lain di muka persidangan. Untuk menjamin kepastian hukum, maka hakim harus menyatakan bahwa perjanjian tidak sah dan dianggap tidak pernah ada.⁴⁵ Menurut penulis bahwa akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya tersebut dianggap tidak pernah ada dan Akta-Akta yang terbit karena pelanggaran tersebut demi hukum haruslah dinyatakan batal demi hukum (*null and void*).

Dengan demikian, menurut penulis bahwa jika harta warisan tersebut dijual oleh seseorang yang tidak memiliki hak untuk melakukannya, karena hak kepemilikan atas tanah warisan tetap dimiliki oleh para ahli waris. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara, transaksi jual beli barang yang sebenarnya dimiliki oleh orang lain dianggap tidak sah, sehingga peralihan hak atas tanah warisan yang melanggar hak ahli waris lainnya dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

⁴⁵ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 40.

B. Tinjauan Umum Tentang Jabatan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Jabatan Notaris

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, menyatakan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta otentik sendiri memiliki kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian formil yang membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. hal ini bertujuan untuk mendapatkan kekuatan pembuktian mengikat yang membuktikan bahwa antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis tersebut.⁴⁶

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam

⁴⁶ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1979, hal. 67.

bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.⁴⁷

Notaris adalah pejabat umum, namun tidak dijelaskan mengenai arti pejabat umum itu, dan apakah Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum. Notaris sebagai “pejabat umum” berarti bahwa kepada Notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan umum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah/Negara tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.⁴⁸

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja Notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa Notaris.⁴⁹

Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambttenaren*, yang artinya adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *Openbare Ambttenaren* diartikan sebagai Pejabat Publik. Khusus berkaitan

⁴⁷ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 33.

⁴⁸ G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991, hal. 31.

⁴⁹ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 34.

dengan *Openbare Ambttenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.⁵⁰

Terlihat jelas bahwa dalam konstruksi hukum kenotariatan, salah satu tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Bahwa Notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dan tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat dihadapannya.

Seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya terkait dengan kewenangannya juga mempunyai tugas yang harus dipatuhi sesuai dengan Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Notaris mempunyai tanggung jawab materiil dan formil terhadap akta yang dibuatnya.

Pembuatan akta otentik diharuskan oleh Peraturan Perundang-Undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak demi kepastian, ketertiban dan

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 32.

perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Sehubungan dengan Jabatan Notaris dalam menjalankan kewenangannya terikat pada ketentuan-ketentuan yang harus ditaati, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN, sebagai berikut:

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. b.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - c. Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau.
 - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

Dapat dipahami bahwa Notaris mempunyai karakteristik yaitu: sebagai jabatan, notaris mempunyai kewenangan tertentu, diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak menerima gaji/pensiun dari yang mengangkatnya dan akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

Kehadiran Notaris untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen hukum yaitu akta autentik dalam bidang hukum perdata, sehingga Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat menggugat secara perdata Notaris, dan menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris kepada masyarakat.

Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan. Oleh karena itu, kebatalan bersifat pasif, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka batal

demikian hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi.⁵¹

2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada hakikatnya bahwa dalam Peraturan Perundang-Undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.⁵²

⁵¹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Cetakan IV*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hal. 67.

⁵² Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Volume 5, Nomor 1, Maret 2014, hal. 89.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolut) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.⁵³

⁵³ *Ibid.*, hal. 90.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu yang digunakan peneliti untuk penelitian ini dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya ijin penelitian yang dimulai sejak tahun 2023. Adapun waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat setelah dilakukan seminar outline skripsi pertama dan telah dilakukan sidang meja hijau pada

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan		
		Februari 2023				Desember 2023				April 2024				Sep 2024					Feb 2025	
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■															
2	Bimbingan Proposal					■	■	■	■											
3	Seminar Proposal									■	■	■	■							
4	Penelitian Skripsi													■	■	■	■			
5	Penulisan Dan Bimbingan Skripsi																	■	■	
6	Seminar Hasil																			■
7	Sidang Meja Hijau																			■

bulan Februari 2025.

2. Tempat Penelitian

Tempat penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus, yang bersesuaian dengan studi kasus penelitian penulis ini sebagaimana dalam Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn.

B. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah Penelitian terhadap asas-asas bertitik tolak pada bidang-bidang (tata hukum) tertentu dengan mengadakan identifikasi terlebih dahulu terhadap kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan.⁵⁴

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yang mana bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah dalam penelitian ini. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan atau memaparkan atas objek dan subjek penelitian.⁵⁵

3. Jenis Data

Berdasarkan jenis penelitian tersebut maka data yang dikembangkan dalam penulisan ini, diperoleh dari 3 (tiga) sumber data sebagai berikut:⁵⁶

a. Data Primer

⁵⁴ Oktrina Dyah, Dkk, *Penelitian Hukum (Legal Search)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 75.

⁵⁵ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), Hal. 183.

⁵⁶ Munir Fuady, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), Hal. 24.

Yaitu data yang bersumber dari UUD 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerinta, dan Peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang memberikan penjelasan dan masukan yang bersumber dari buku-buku, literatur, jurnal hukum, pendapat pakar hukum. Dari hal ini penulis mendapat sumbangan pemikiran-pemikiran dalam mempelajari obyek penelitian.

c. Data Tersier

Yaitu data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti : Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dikarenakan penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan studi kepustakaan (*Library Reseach*) dan studi dokumen. Studi kepustakaan dalam penelitian ini adalah mencari landasan teoritis dan

permasalahan penelitian dari berbagai literatur hukum dan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang relevan dengan peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn.

5. Analisa Data

Kajian bahan hukum dari data yang diperoleh kajian secara kualitatif atau melakukan pengamatan yang mendalam dan selanjutnya diuraikan secara deskriptif dengan uraian dan gambaran yang sistematis. Hal ini dimaksudkan untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami secara jelas dan terarah yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya dalam Putusan Nomor: 783/Pdt.G/2019/PN Mdn.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* Refika Aditama, Bandung.
- Adjie, Habib, 2014, *Hukum Notaris Indonesia Cetakan IV*, Refika Aditama, Bandung.
- Ahlan, Surini dan Nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, FH UI, Jakarta.
- Ali, H. Zainuddin, 2008, *Pelaksanaan Hukuwm Waris Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dyah, Oktrina, Dkk, 2014, *Penelitian Hukum (Legal Search)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Fajar, Mukti, Dan Yulianto Achmad, 2010 *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2019, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, J. Andi, 2018, *Problematika, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Kasim, Moh., 2014, *Hukum Islam Dan Masalah Kontemporer*, Interpena, Yogyakarta.

- Kolkman, Wilbert D., 2012, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Kosasih, Johannes Ibrahim, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Lubis, Mukhlis, dan Mahmud Zulkifli, 2014, *Ilmu Pembagian Waris*, Citra Pustaka, Bandung.
- Lubis, Suhrawardi K., 2006, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Lumban Tobing, G.H.S., 1991, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Manullang, Fernando M., 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan (Tinjauan Hukum Kodrat dan Antinomi Nilai*, Buku Kompas, Jakarta.
- Meliala, Djaja S., 2018, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir, 2009, *Hukum Waris*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mulyadi, 2011, *Hukum Warisan Wasiat*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Pitlo, MR. A., 2010, *Hukum Waris: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta.
- Plito, Adrian, 2009, *Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta.
- Pramono, Nindyo, 2003, *Hukum Komersil*, Pusat Penerbitan UT, Jakarta.
- Prawirohamijoyo, Soetojo dan Marthalena Pohan, 2014, *Hukum Waris*, Rinta, Surabaya.
- Purnamasari, Irma Devita, 2012, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Mizan Pustaka, Bandung.

- Salim, Hs, 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notarism Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salman, Otje, 2007, *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum Waris*, PT Alumni, Bandung.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Setiabudi, Jayadi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.
- Suparman, Eman, 2015, *Inti Sari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, 1979, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tedjosaputro, Liliana, 2011, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Ab-Intestato)*, Agung Press, Semarang.
- Wattimena, Cindy Nathasya, 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Belum Dewasa Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Wibawanti, Erna Sri, dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty, Yogyakarta.

Wicaksono, Satryo, 2011, *Hukum Waris : Cara Mudah Dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visimedia, Jakarta.

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

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 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

Ari Rahmatsyah Sinaga, *Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Notarius, Volume 1, Nomor 2, 2022.

Ayu Larasati dan Raffles, *Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*, Jurnal Zaaken Journal of Civil and Bussiness Law, Volume 1, Nomor 1, 2020.

Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah*, Jurnal Keadilan Progresif, Volume 5, Nomor 1, Maret 2014.

Jolanda Marhel, *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Volume 48, Nomor 3, 2017.

Mohammad Yasir Fauzi, *Legislasi Hukum Kewarisan Di Indonesia*, Jurnal Pengembangan Masyarakat Islam, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016.

E. Wandari, *Pembagian Hak Waris Kepada Ahli Waris Ab Intestato Dan Testamentair*, Jurnal Hukum Yarsi, Volume 5, Nomor 2, 2022.

D. Internet

<https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=2815>, diakses pada tanggal 4 Maret 2024, pukul 14.02 WIB.

https://www.bphn.go.id/data/documents/hukum_waris.pdf, diakses tgl 16 Februari 2024, pkl 17:15 WIB.

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7368878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Seiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 1464/FH/01.10/VII/2024 10 Juli 2024
Lampiran : —
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan

di-
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Sukwinder
N I M : 188400169
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul *"Analisis hukum terhadap peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya (Studi Putusan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn"*.

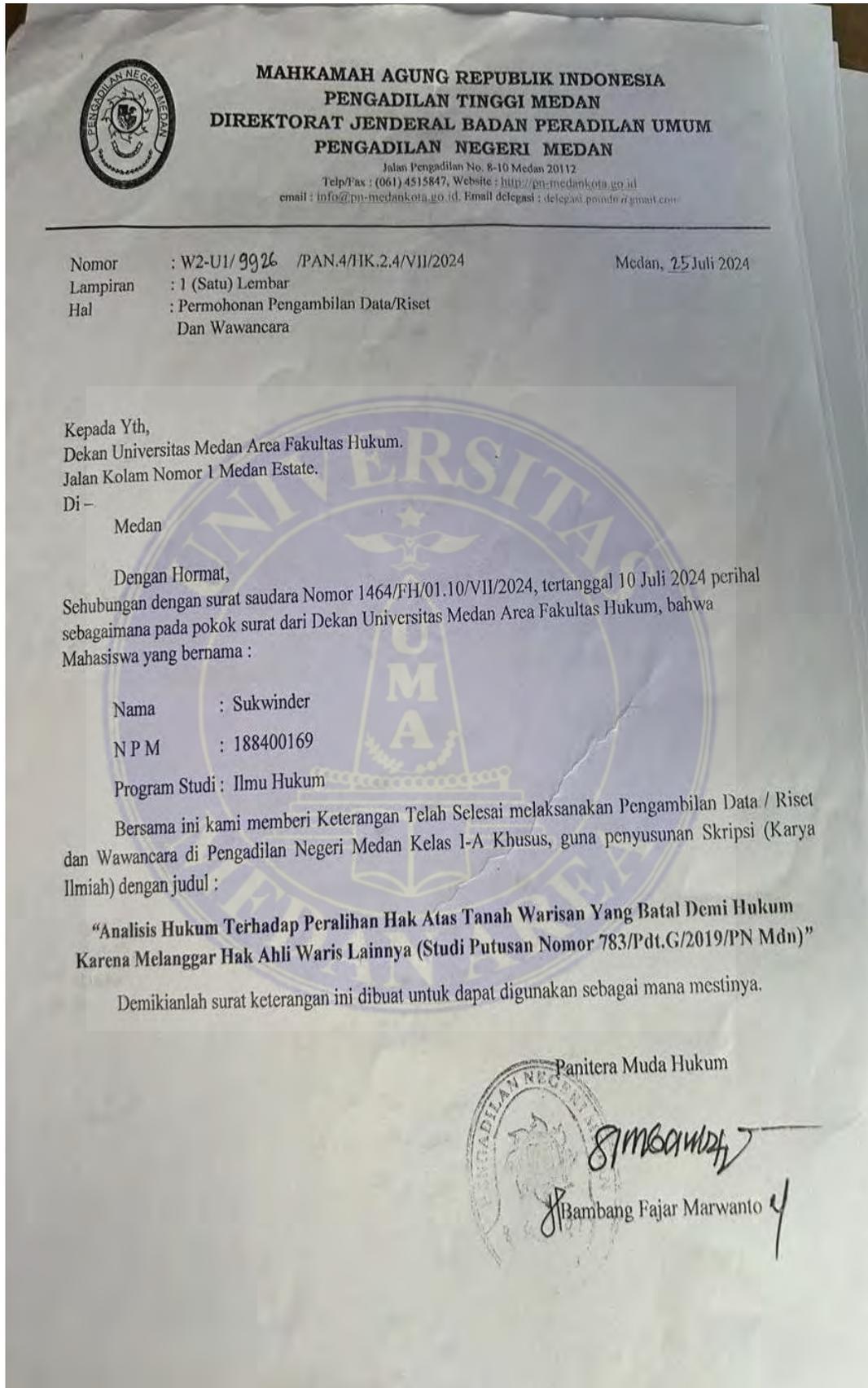
Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,

Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH



**Dokumentasi Wawancara dengan Bapak Hakim Abdul Hadi Nasution, S.H., M.H di
Pengadilan Negeri Medan, 24 Juli 2024 Pukul 09.00 WIB**

LIST PERTANYAAN WAWANCARA

PERTANYAAN :

1. Apakah tanah dapat masuk sebagai objek waris?
2. Apakah diperbolehkan atau dibenarkan secara hukum melakukan peralihan hak atas tanah warisan?
3. Apa saja bentuk-bentuk pelanggaran hukum terhadap hak ahli waris dalam harta warisan ?
4. Apa yang dimaksud Ahli waris, pewaris, dan harta warisan?
5. Apakah peralihan hak atas tanah warisan dapat dilakukan tanpa persetujuan atau izin dari ahli waris lainnya?
6. Jika seorang ahli waris merasa hak nya dirugikan akibat peristiwa peralihan hak atas tanah warisan, apa upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris yang dirugikan tersebut?
7. Apa akibat hukum peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya?
8. Mengapa akta jual beli yang dibuat secara sah di hadapan pejabat pembuatan akta tanah (PPAT) Atas tanah warisan dapat dinyatakan batal demi hukum?

JAWABAN WAWANCARA

1. Ya, tanah dapat menjadi objek warisan dan merupakan bagian dari harta peninggalan yang akan diwariskan kepada ahli waris. Hak milik atas tanah beralih kepada ahli waris ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, dan ini menjadi hak milik bersama bagi semua ahli waris.
2. Ya, peralihan hak atas tanah warisan diperbolehkan dan dibenarkan secara hukum. Namun, prosesnya harus dilakukan dengan mengikuti aturan dan prosedur yang berlaku, termasuk persetujuan dari semua ahli waris yang sah. Jika tidak adanya persetujuan, maka peralihan hak tersebut bisa menjadi sengketa dan tidak memiliki kekuatan hukum.
3. Pelanggaran hukum terhadap hak ahli waris dalam harta warisan dapat berupa berbagai tindakan yang melanggar hukum dan merugikan hak ahli waris. Beberapa contohnya meliputi pembunuhan atau percobaan pembunuhan pewaris oleh ahli waris, pemalsuan wasiat, penggelapan harta warisan, menjual harta warisan tanpa persetujuan semua ahli waris, dan perbuatan lain yang menghalangi ahli waris mendapatkan haknya.
4. Ahli Waris adalah orang yang berhak menerima harta peninggalan dari pewaris (orang yang meninggal dunia). Pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan. Harta Warisan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli warisnya.
5. Peralihan hak atas tanah warisan tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan atau izin dari semua ahli waris yang sah. Persetujuan semua ahli waris diperlukan karena setiap ahli waris memiliki hak yang sama atas harta warisan tersebut.
6. Jika seorang ahli waris merasa haknya dirugikan akibat peralihan hak atas tanah warisan, upaya hukum yang dapat dilakukan adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang atau mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPdata). Gugatan ini bertujuan untuk memohon agar tanah tersebut kembali kepada ahli waris yang sah atau untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang dialami.
7. Peralihan hak atas tanah warisan yang batal demi hukum karena melanggar hak ahli waris lainnya, akan mengakibatkan segala tindakan hukum terkait peralihan tersebut dianggap tidak sah. Artinya, hak atas tanah warisan kembali ke ahli waris sesuai dengan hukum yang berlaku. Selain itu, pihak yang terlibat dalam peralihan yang batal tersebut juga dapat dikenakan sanksi atau tuntutan ganti rugi.
8. Akta Jual Beli (AJB) atas tanah warisan yang sah dibuat di hadapan PPAT dapat dinyatakan batal demi hukum jika terdapat cacat hukum dalam proses pembuatannya atau jika jual beli dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris yang sah. Cacat hukum dapat berupa kelalaian PPAT, kesalahan dalam prosedur, atau adanya unsur penipuan. Jika jual beli dilakukan oleh seseorang yang tidak berhak (tanpa persetujuan ahli waris), maka jual beli tersebut dapat dinyatakan batal.

Lampiran

**FOTO DOKUMENTASI PENELITIAN LAPANGAN
DI PENGADILAN NEGERI MEDAN**

Narasumber: Yang Mulia Hakim Abdul Hadi Nasution, S.H., M.H





PUTUSAN
Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Nurul Husna Atau Disebut Juga Nurul Husna Seery**, berkedudukan di Jalan Nusa Indah Raya Blok 40 no. 17G, Kelurahan Malaka Jaya, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Indonesia dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sunardi, S.H. M.H.** beralamat di Jalan Pepaya Blok A8 Nomor 5, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi dan juga berkantor di Jalan Menteng Raya Nomor 275, Kelurahan Binjai, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2019 sebagai **Penggugat I;**
2. **Edi Iskandar Bin Ali Fuddinzam**, berkedudukan di Jalan Puri No.222/106 Kelurahan Kota Matsum, Kecamatan Medan Area, Kotamadya Medan dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUNARDI, S.H. M.H.** beralamat di Jalan Pepaya Blok A8 Nomor 5, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi dan juga berkantor di Jalan Menteng Raya Nomor 275, Kelurahan Binjai, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2019 sebagai **Penggugat II;**
3. **Ngatminah Binti Lasion**, berkedudukan di Dusun I Kota Galuh, Kecamatan Perbaungan, Kabupaten Deli Serdang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SUNARDI, S.H. M.H.** beralamat di Jalan Pepaya Blok A8 Nomor 5, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi dan juga berkantor di Jalan Menteng Raya Nomor 275, Kelurahan Binjai, Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 2019 sebagai **Penggugat III;**

.I-Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Lawan:

1. **Indra Laksamana**, bertempat tinggal di Jalan Tupai Lorong VI Nomor 2 A, RT/RW 004/002, Kelurahan Mabuang Baji, Kecamatan Mamajang, Kota Makasar , selanjutnya memberi Kuasa kepada Ali Akbar Velayati Siregar, S.H., Pengacara/Penasehat Hukum dan berkantor di ALI AKBAR VELAYATI SIREGAR, SH & ASSOCIATES, beralamat di jalan Rotan Baru No.C Kelurahan Petisah Tengah, Kec.Medan Petisah Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2019, selanjutnya sebagai **Tergugat I**;
2. **Yusri Wardani**, bertempat tinggal di dahulu beralamat di Jalan Amaliun Gang Mujur Nomor 3, Kelurahan Kota Matsum IV, Kecamatan Medan Area, sekarang tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya yang pasti di Kota Medan , sebagai **Tergugat II**;
3. **Risna Rahmi Arifa, S.H**, bertempat tinggal di Jalan Ramlan Yatim Nomor 1 Medan , selanjutnya memberi Kuasa kepada Ferry Fernando, S.H, Pengacara/Penasehat Hukum yang berkantor di FEY FERNANDO, SH & PARTNER, beralamat di jalan Marelan V, Gg.Arjuna Indah, Pasar II Barat, Medan Marelan Kota medan, selanjutnya sebagai **Tergugat III**;
4. Pemerintahan Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri, cq. Gubernur Sumatera Utara, cq. Walikota Medan, cq. Camat Kecamatan Medan Area, cq. **Lurah Kelurahan Kotamatum IV**, beralamat di Jalan Utama Nomor 83 Kelurahan Kota Matsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan , sebagai **Turut Tergugat I**;
5. **Kantor Pertanahan Kota Medan**, berkantor di Jalan STM No. .. Kelurahan Sitirejo II, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan, dalam hal ini memeberi Kuasa kepada 1, Hadjral Aswad Bauty, S.H., M.Kn. 2. Hamdani Azmi, S.H.,M.H., 3.Puspita Hutagalung, S.H., 4.Husnen, 5.Mindo R. Siallagan, S.H., masing masing adalah Pegawai Negeri di Kantor Pertanahan Kota Medan,

.I-Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10
Desember 2019, selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 31 Oktober 2019 dalam Register Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III **adalah ahli waris dari almh. Hj.Delfah** yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 30 Juni 2016, berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor : 147/Pdt.G/2019/ PA.Mdn, tanggal 18 September 2019.
2. Bahwa semula dengan meninggalnya **almh. Hj.Delfah** pada tanggal 30 Juni 2016, almh. Hj.Delfah meninggalkan ahli waris yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III serta alm. Helfin Achmad yang meninggal dunia pada tanggal 17 Juli 2017 yang meninggalkan ahli warisnya, seorang istri, yaitu Tergugat II, (ic.), namun tidak mempunyai anak.
3. Bahwa dengan demikian menurut hukum waris Islam, sejak meninggalnya almh. Hj.Delfah pada tanggal 30 Juni 2016 sampai meninggalnya alm. Helfin Achmad pada tanggal 17 Juli 2017, ahli waris yang mustahaq dari **almh. Hj.Delfah** yang berhak mewarisi harta warisan **almh. Hj.Delfah** adalah Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan alm. **Helfin Achmad** ;
4. Bahwa semasa hidupnya almh. Hj.Delfah ada mempunyai beberapa harta benda tak bergerak, baik berupa tanah maupun bangunan, yang diantaranya adalah sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Puri Nomor 222, Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kodya Medan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1023/Kotamatum IV atas nama Nyonya Hajjah Delfah. Dimana dengan meninggalnya almh. Hj.Delfah, maka bidang tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan bagian dari boedel warisannya yang merupakan hak seluruh ahli waris almh. Hj.Delfah ;

.I-Halaman 3 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



5. Bahwa namun tanpa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III ketahui sebelumnya, sekitar bulan Agustus 2016, **alm. Helfin Achmad telah mengurus dan membuat Surat Pernyataan Ahli Waris yang menyatakan seolah-olah sdr. Helfin Achmad (alm) tersebut adalah satu-satunya ahli waris almh. Hj.Delfah**, dimana Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut dibuat dan **didaftarkan pada Kantor Kelurahan Kotamatum IV Kecamatan Medan Area Kotamadya Medan (ic. Turut Tergugat I) dibawah No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/ NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016.**
6. Bahwa **Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dan didaftarkan pada Kantor Turut Tergugat I jelas tidak sah dan merupakan surat palsu**, dimana **sdr. Helfin Achmad (alm)** telah memberikan/menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu Akte Authentic, **karena ahli waris almh. Hj.Delfah bukan hanya sdr. Helfin Achmad (alm), tapi juga Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.**
7. Bahwa atas perbuatan sdr. Helfin Achmad (alm) tersebut, pada tahun 2017 Tergugat I telah melaporkan sdr. Helfin Achmad (alm) ke **Kepolisian Daerah Sumatera Utara, namun perkaranya dihentikan karena sdr. Helfin Achmad tersebut meninggal dunia.**
8. Bahwa atas dasar Surat Pernyataan ahli waris yang dibuat dan **didaftarkan pada Kantor Kelurahan Kotamatum IV Kecamatan Medan Area Kotamadya Medan (ic. Turut Tergugat I) dibawah No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/ NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016** tersebut, **kemudian pada tanggal 04 Oktober 2016 alm. Helfin Achmad menjual dan mengalihkan hak atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) yang terletak di Jalan Puri Nomor 222, Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kodya Medan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1023/Kotamatum IV atas nama Nyonya Hajjah Delfah tersebut kepada Tergugat I, dengan Akte Jual Beli Nomor 314/2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Risna Rahmi Arifa, SH. Notaris/PPAT di Medan (ic. Tergugat III).**
9. Bahwa sekitar bulan September 2016 atau sebelum dilaksanakannya **Jual Beli bidang tanah SHM Nomor 1023/Kotamatum IV tersebut,**

.I-Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Penggugat I menyampaikan keberatannya kepada Turut Tergugat II atas dibuatnya/didaftarkannya Surat Pernyataan Ahli Waris No. Reg. 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg:451.5/186/VIII/ NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016, dan kemudian karena adanya keberatan dari Penggugat I, maka Turut Tergugat II dengan surat nya nomor : 451.5/50 tertanggal 27 September 2016 telah MEMBATALKAN Surat Pernyataan Ahli Waris No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016 tersebut.

10. Bahwa meskipun Surat Pernyataan Ahli Waris No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016 tersebut telah di batalkan, namun sdr. **Helfin Achmad (alm)**, tetap menggunakannya untuk mengurus, menguasai dan menjual atau mengalihkan hak atas harta warisan **almh Hj.Delfah** berupa sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, kepada Tergugat I, yang mana Jual Beli atau pengalihan haknya dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat III (ic. Risna Rahmi Arifa, SH. Notaris/PPAT di Medan) sebagaimana Akta Jual Beli No. 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016.
11. Bahwa oleh karena **Helfin Achmad (alm)** tersebut bukanlah ahli waris satu-satunya dari **almh. Hj.Delfah** dan **Surat Pernyataan Ahli Waris No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/ 2016 tanggal 12 Agustus 2016 tersebut tidak sah dan telah dibatalkan dengan Surat Pembatalan Nomor : 451.5/50 tanggal 27 September 2016** jauh sebelum pengalihan hak atau jual beli atas bidang tanah dan bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV kepunyaan **almh Hj.Delfah**, *maka sdr. Helfin Achmad (alm) sama sekali tidak berhak menguasai, mengurus balik nama, mengalihkan hak atau melaksanakan Jual Beli atas bidang tanah dan bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 102/Kotamatsum IV kepunyaan almh, Hj.Delfah tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yang juga merupakan ahli waris yang sah dari alm. Hj.Delfah.*

.I-Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



12. Bahwa perbuatan alm. Helfin Achmad yang mengalihkan, menjual sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222, Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Tergugat I sebagaimana Akte Jual Beli Nomor 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III, jelas merupakan perbuatan yang dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
13. Bahwa oleh karena alm. Helfin Achmad tidak berhak menjual ataupun mengalihkan hak atas bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah tanpa persetujuan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebagai ahli waris yang sah dari almh. Hj. Delfah, maka perbuatan alm. Helfin Achmad dalam menjual dan mengalihkan hak atas bidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1023 an. Nyonya Hajjah Delfah tersebut kepada Tergugat I mengandung cacat hukum dan tidak sah, sehingga sebagai konsekuensi yuridisnya, jual beli tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah yang telah dilangsungkan antara alm. Helfin Achmad dan Tergugat I dengan Akte Jual Beli Nomor 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III harus dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum.
14. Bahwa selama dalam proses pengurusan Pengalihan Hak ic. Jual Beli bidang tanah dan bangunan Rumah SHM No. 1023/Kotamatsum IV kepunyaan almh. Hj. Delfah tersebut berlangsung, Penggugat I telah meminta agar Turut Tergugat II memblokir atau untuk tidak membalik namakan SHM No. 1023 tersebut keatas nama Tergugat I, namun permintaan Penggugat I tersebut tidak diindahkan dan tidak ditanggapi sebagaimana mestinya.
15. Bahwa oleh karena Pengalihan hak ic. Jual Beli atas bidang tanah dan bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV kepunyaan almh. Hj. Delfah yang dilakukan oleh sdr. Helfin Achmad (alm) dengan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Tergugat III, sebagaimana Akte Jual Beli No. 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan, maka selanjutnya bidang tanah dan bangunan Rumah Sertifikat Hak Milik

.I-Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



(SHM) No. 1023/Kotamatsum IV tersebut harus dikembalikan ke dalam boedel warisan almh, Hj.Delfah. Dan karenanya pula Turut Tergugat II harus lah dihukum untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV tersebut kembali ke atas nama Nyonya Hajjah Delfah dan selanjutnya ke atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.

16. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sangat khawatir, selama proses perkara ini berlangsung, Tergugat I atau pihak lain akan mengalihkan, menjual ataupun memindahtangankan bidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh) berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada pihak lain, dan agar gugatan ini tidak hampa/nihil nantinya, maka Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap bidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222, Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, tersebut dan juga terhadap harta kekayaan lainnya milik dan kepunyaan Tergugat I.

17. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sangat meragukan itikad baik Tergugat I untuk nantinya secara sukarela melaksanakan isi putusan dalam perkara ini untuk menyerahkan berkas asli Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023 an. Nyonya Hajjah Delfah (almh) dan bidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh) berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan tersebut kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, maka sangat beralasan hukum bilamana Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) hingga sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus

.I-Halaman 7 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan tersebut diserahkan Tergugat I kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.

18. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik, maka sangat patut dan beralasan hukum untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada perlawanan hukum lainnya (uit voerbaar bij voerraad).

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dengan ini Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan hari persidangan pemeriksaan perkara ini dan memanggil para pihak dalam perkara ini untuk hadir pada persidangan yang telah ditentukan untuk itu serta selanjutnya berkenan pula untuk memberikan putusan dalam perkara ini yang amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan perbuatan alm. Helfin Achmad yang mengalihkan, menjual sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Tergugat I sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara alm. Helfin Achmad dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri

.I-Halaman 8 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, batal dan tidak berkekuatan hukum.

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan berkas asli Sertifikat Hak Milik No. 1023 kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atau Kuasanya.
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam keadaan baik dan kosong.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap harinya bilamana Tergugat I lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk melakukan balik nama sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan ke atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III.
9. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;
10. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada perlawanan untuk itu (uitvoerbaar bij voerraad).
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

“Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) “

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat III, serta Turut Tergugat II hadir masing

.I-Halaman 9 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



masing masing Kuasanya sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkan untuk Tergugat II maupun Turut Tergugat I tidak datang menghadap meskipun sudah dipanggil dengan patut dengan Panggilan Umum melalui Walikota Medan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eli Warti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Medan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I :

1. Dalam Eksepsi.

A. Gugatan Penggugat Obscur Libel (Gugatan Kabur).

Salah satu yang kerap mengakibatkan suatu gugatan dianggap cacat formil adalah karena dalil-dalil gugatan kabur, artinya gugatan tidak jelas. Kekaburan suatu gugatan atau ketidakjelasan suatu gugatan dalam perkara ini antara lain:

1. Bahwa didalam posita (*fundamentum petendi*) pada gugatan tersebut para **Penggugat** tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar hukum (*rechtgronden*) para **Penggugat** dan pada pasal berapa dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dilanggar oleh **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dan/atau pasal berapa yang dijadikan dasar dalam gugatan untuk menuntut prestasi dari **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)**. Ketiadaan dasar hukum yang demikian tentunya tidak memenuhi syarat-syarat gugatan (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechts Vordering*) bahwa alasan-alasan gugatan haruslah menguraikan apa yang menjadi dasar hukum terhadap terjadinya suatu peristiwa. Oleh karena itu **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** mohon agar gugatan para **Penggugat** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Bahwa dalam posita (*fundamentum petendi*) para **Penggugat** tidak menjelaskan siapa dan bagaimana **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)**

.I-Halaman 10 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



dalam hal ini dapat di gugat secara hukum, dikarenakan dalam hal ini **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** hanyalah sebagai seorang pembeli dari objek tanah yang disebutkan dalam gugatan tersebut;

3. Bahwa dalam dalil gugatan, para **Penggugat** sama sekali tidak menerangkan bahwa apa yang dilakukan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** adalah hal yang salah, sehingga **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** beranggapan bahwa para **Penggugat** telah mengaitngaitkan bahwa proses jual beli yang telah dilaksanakan oleh **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dengan **alm.Helfin Achmad** yang menjadi sebab dalam permasalahan ini, karena jika kita lihat dari jual beli yang dilakukan oleh **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** adalah di tahun 2016, sementara gugatan diajukan oleh para **Penggugat** adalah di tahun 2019, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini untuk menolak Gugatan dari para **Penggugat**, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

B. Posita Dan Petitum Saling Bertentangan.

Bahwa pada posita dalam gugatan para **Penggugat** nomor 16 dituliskan bahwa para **Penggugat** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah seluas 516 M2 dan juga meminta Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyita harta kekayaan lainnya milik dan kepunyaan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)**, bahwa jika dicermati secara mendalam dalam petitum pada gugatan tersebut, para **Penggugat** tidak ada sama sekali menuangkan atau menuliskan mengenai harta kekayaan lainnya milik dan kepunyaan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** yang akan dimohonkan untuk diletakkan sebagai jaminan, maka dalam hal ini gugatan tidak menimbulkan kepastian, sehingga **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan para **Penggugat** atau setidaknya menyatakan gugatan para **Penggugat** tidak dapat diterima;

2. Dalam Pokok Perkara

- a. Bahwa **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** mohon hal-hal yang telah diuraikan di dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

.I-Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



- b. Bahwa pada prinsipnya **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan para **Penggugat** kecuali sepanjang yang diakui oleh **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dengan tegas dibawah ini;
- c. Bahwa **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)**, adalah benar pemegang **Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan Nomor 1023 beralamat di Lingkungan II Kotamatum IV** yang dikeluarkan oleh "Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi Sumatera Utara, Kotamadya Medan" (**Turut Tergugat II**);
- d. Bahwa sebelumnya kami memohon izin kepada Majelis pada kesempatan ini **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** akan terlebih dahulu menerangkan kronologis dalam permasalahan ini ;
- e. Bahwa perlu dijelaskan fakta-fakta yang terjadi pada saat itu adalah, sebelum memegang SHM tersebut, **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** telah melakukan jual-beli dengan **Alm. Helfin Achmad** di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Risna Rahmi Arifa, S.H. (ic.Tergugat III)** yang beralamat di Jl. Ramlan Yatim No. 1 Medan, . Pada tanggal **4 Oktober 2016 dengan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 314/2016**;
- f. Bahwa pada saat jual-beli di hadapan **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Tergugat III)** dilakukan, **Alm. Helfin Achmad** telah membawa dokumen lengkap dan telah diperiksa kebenarannya oleh **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Tergugat III)** untuk dapat diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB) ;
- g. Bahwa **Alm. Helfin Achmad** pada tanggal 4 Oktober 2016 dengan **AJB (AKTA JUAL BELI) Nomor 314/2016** telah menyatakan, menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam setipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun ;
- h. Bahwa pada tanggal 17 Juli 2019, para **Penggugat** melalui kuasa hukumnya **ic. (NERIL AFDI, SH & PARTNER'S)** mengirimkan surat SOMASI kepada **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dengan alasan yang sama, yaitu jual beli yang dilakukan oleh **sdr. Helfin Achmad (alm.)** dengan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** yang dilangsungkan di

.I-Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



hadapan **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Tergugat III)** adalah tidak sah dan batal demi hukum, dikarenakan **sdr. Helfin Achmad (alm.)** bukanlah pewaris tunggal dari **almh. Hj. DELFAH** ;

- i. Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2019 melalui kuasa hukumnya **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** mengirimkan surat Tanggapan Somasi kepada para **Penggugat** dan surat Tanggapan Somasi tersebut telah sampai dan diterima oleh kuasa hukum **Penggugat**;
- j. Bahwa pada tanggal 16 September 2019 para **Penggugat** melalui kuasa hukumnya (**ic.NERIL AFDI, SH & PARTNER'S**) kembali mengirimkan surat kepada **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)**, dimana dalam surat penawaran tersebut para **Penggugat** meminta kepada **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** untuk memberikan hak-hak para **Penggugat** sesuai dengan bagian masing-masing yang telah dirincikan oleh para **Penggugat** dalam surat penawaran tersebut ;
- k. Bahwa kemudian **kuasa hukum Tergugat I (ic.KANTOR HUKUM ALI AKBAR VELAYAFI SIREGAR, SH. & ASSOCIATES)** kembali mengirimkan surat tanggapan atas penawaran yang telah dikirimkan oleh kuasa hukum para **Penggugat** pada tanggal 03 Oktober 2019, yang pada intinya dalam surat tersebut **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** menolak penawaran yang dituangkan dalam surat penawaran tersebut, dengan alasan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** adalah seorang pembeli atas tanah tersebut dan bukan merupakan anggota keluarga ataupun salah satu ahli waris dari **Almh Hj. DELFAH** sehingga secara otomatis tidak memiliki kewajiban untuk membagikan ataupun juga memberikan hak- hak para **Penggugat** atas tanah yang telah dibeli secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku oleh **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dari **Alm. Helfin Achmad** ;
- l. Bahwa apabila dicermati di dalam dalil gugatan para **Penggugat** pada poin ke 1, **Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III** , **baru dinyatakan** sebagai ahli waris dari **almh.Hj.DELFAH** berdasarkan **Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor : 147/Pdt.G/2019/PA.Mdn, tanggal 18 September 2019**, maka akan timbul pertanyaan apakah para **Penggugat** benar-benar merupakan ahli waris dari **almh.Hj.DELFAH** pada saat jual beli dilaksanakan oleh **Tergugat III (ic.Indra Laksamana)** dengan **alm. Helfin Achmad** yang berlangsung pada tahun 2016? bukankah jual beli yang sesuai dengan



ketentuan KUHPerdara tidak akan memenuhi syarat apabila **alm.Helfin Achmad** tidak membawa seluruh dokumen yang sah untuk dapat dilaksanakannya jual beli pada waktu tersebut? apakah para **Penggugat** tidak memiliki dasar sebagai ahli waris pada tahun 2016 silam? mengapa penetapan ahli waris baru ditetapkan pada tanggal 18 September 2019 sedangkan proses jual beli yang dilakukan berlangsung pada tahun 2016? ;

- m. Bahwa terhadap dalil-dalil Pengugat pada poin ke 17 tidaklah pantas apabila para **Penggugat** menyatakan sangat meragukan itikad baik dari **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dan tidaklah beralasan apabila menuntut **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** dihukum untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila putusan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap, mengingat bahwa **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** adalah seorang pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang (Hukum) ;
- n. Bahwa pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan “*Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*”¹, sebagai berikut:
- 1.Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - a. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - b. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - c. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat;
 - d. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
 - 2.Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - a. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - b. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

.I-Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



- c. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- d. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- o. Bahwa dengan kata lain, **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik dikarenakan **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** telah memenuhi kriteria pembeli yang beritikad baik, meskipun dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun. Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan **gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.** Hal tersebut sebagaimana diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012 di dalam butir ke-IX** dirumuskan bahwa:

1. "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."
2. "Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak."

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi dari **Tergugat I (IR.H Indra Laksamana)** diatas maka Mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini sudilah kiranya berkenan untuk menolak atau setidaknya tidaknya dapat diterima dengan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan **Penggugat Obscuur Libel (Gugatan Kabur)** ;
3. Menyatakan Gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan **Tergugat I** untuk seluruhnya ;



2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Tergugat III:

I. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

a. Bahwa Dalil gugatan tidak jelas, **antara peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas**, didalam gugatan tersebut para **Penggugat** tidak dapat menjelaskan perbuatan apa yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))**, sehingga apa yang menjadi dasar hukum (*rechtgronden*) para **Penggugat** dalam mengajukan gugatan terhadap **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** tidaklah jelas, maka dari itu kami mohon agar gugatan para **Penggugat** ditolak atau setidaknya **tidak dapat diterima tidak jelas atau kabur**;

b. Bahwa Gugatan **Penggugat** tidak menyertakan dasar hukum apa yang dipakai dan ketiadaan dasar hukum yang demikian tentunya **tidak memenuhi syarat-syarat gugatan (*een duidelijke en bepaalde conclusie*)** sebagaimana diatur pasal 8 Rv (*Reglement op de Burgerlijke Rechts Vordering*) bahwa alasan-alasan gugatan haruslah menguraikan apa yang menjadi dasar hukum terhadap terjadinya suatu peristiwa. Oleh karena itu **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** mohon agar gugatan para **Penggugat** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

c. Bahwa Gugatan Para **Penggugat** tidak menjelaskan **Rincian Kerugian**, atau apa yang dirugikan ,apa bentuk kerugian, dan bagaimana kerugian itu dimaksud, sehingga **Tergugat III** beranggapan Gugatan Para **Penggugat** hanya dibuat dan diajukan sebagai sesuatu yang tidak berdasar atau tidak jelas, maka sudah sepatutnya **untuk tidak di terima atau ditolak**;

2. Tentang Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Dan Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara Tersebut (*A Quo*).

.I-Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



- a. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat didalam gugatannya, berkaitan dengan dasar hukum pemilikan tanah objek perkara oleh Para Penggugat, berdasarkan data pada Buku Tanah bahwa Sertipikat Hak Milik No.1023/Kotamatsum IV telah beralih ke atas nama **Indra Laksamana**, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04/10/2016 Yang dibuat oleh **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** , Sarjana Hukum selaku PPAT, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan a quo dan Para Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, karena yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya di dalam sertipikat a quo;
 - b. Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.)) menghunjuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.442 K/Sip/1973 yang amarnya berbunyi sebagai berikut : “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;
- II. Dalam Pokok Perkara.
- a. Bahwa pada prinsipnya **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** menolak secara tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan para **Penggugat** kecuali sepanjang yang diakui oleh **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** didalam jawaban ini;
 - b. Bahwa **Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))**, adalah “**Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Daerah Kerja Kota Medan Sk. Kepala Badan Pertanahan Nasional, Nomor : 17-X-2002** beralamat di Jalan Ramlan Yatim Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara adalah benar yang telah menerbitkan Akta Jual Beli dengan Nomor : 314 / 2016;
 - c. Bahwa perlu dijelaskan fakta-fakta yang terjadi pada saat itu adalah, pada hari Selasa tanggal 04 Oktober 2016 , **Alm. Helfin Achmad (sebagai penjual)** dengan **IR.H Indra Laksamana (Tergugat I)** sebagai pembeli membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Tergugat III ((Risna Rahmi Arifa, S.H.))** yang beralamat di Jl. Ramlan Yatim No. 1 Medan. Kota Medan Sumatera Utara. sehingga **Tergugat III (RISNA RAHMI ARIFA SH.)** menerbitkan **Akta Jual Beli Nomor 314/ 2016;**
 - d. Bahwa pada saat jual-beli di hadapan **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Tergugat III)** dilakukan, **Alm. Helfin Achmad** sebagai penjual dan

.I-Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



IR.H Indra Laksamana (Tergugat I) sebagai pembeli telah membawa dokumen lengkap dan telah diperiksa kebenarannya oleh **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Tergugat III)** untuk dapat diterbitkannya **Akta Jual Beli (AJB)** ;

- e. Bahwa **Alm. Helfin Achmad** menyatakan didalam **AJB (Akta Jual Beli) Nomor 314/2016**, menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun;
- f. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, Penerbitan Akte Jual Beli yang diterbitkan oleh **Tergugat III (Risna Rahmi Arifa, S.H.)** telah dilakukan sesuai dengan kewenangan **Tergugat III (Risna Rahmi Arifa, S.H.)** sebagai seorang **PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)**, serta dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu : *“ notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan , perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salina dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang- undang”*;
- g. Bahwa Tanggung Jawab Notaris/PPAT Secara Administratif terdapat korelasi yang sangat kuat antara Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan kode etik profesinya. Kode etik profesi mengatur Notaris/PPAT secara internal dan Undang-Undang Jabatan Notaris serta Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur secara eksternal. Notaris/PPAT di dalam menjalankan tugas jabatannya harus melakukan hal-hal sebagai berikut :
1. Notaris/PPAT dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya, akta yang dibuat itu memenuhi kehendak umum dan permintaan pihak-pihak yang berkeontingan karena jabatannya;
 2. Notaris/PPAT dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya, akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, bukan mengada-ada.

.I-Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Notaris/PPAT harus menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkepentingan akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu. Serta akta tersebut memiliki dampak yang positif, sehingga siapapun akan mengakui akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

III. Petitum

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, **Tergugat III** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Menerima eksepsi dari **Tergugat III** seluruhnya :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya **menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima**
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, maka **Tergugat III** memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (**Ex Aqua Et Bono**);

Turut Tergugat II:

I. Dalam Eksepsi

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)
 - Bahwa dalil gugatan Para Penggugat tidak jelas dapat menguraikan perbuatan melanggar hukum atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat II terhadap Para Penggugat atau setidaknya-tidaknya alasan secara hukum.”
 - Bahwa dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat jelas adalah **Obscuur Libel** dan untuk mendukung argumen Turut Tergugat II diperkuat berdasarkan **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 pebruari 1986**, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut:

“ Berdasarkan azas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup dan karena ternyata dari posita maupun petitum tidak ternyata adanya kepentingan yang

.I-Halaman 19 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan penggugat asal harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

2. Tentang Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo
 - Bahwa berdasarkan dalil gugatan Para Penggugat didalam gugatannya, **berkaitan dasar hukum pemilikan tanah objek perkara oleh Para Penggugat**, berdasarkan data pada Buku Tanah bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV telah beralih ke atas nama Indra Laksamana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04/10/2016 yang dibuat oleh Risna Rahmi Arifa, Sarjana Hukum selaku PPAT, sehingga Para Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan a quo dan Para Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, karena yang berhak adalah orang yang terdaftar namanya dalam Sertipikat a quo ;
 - Bahwa untuk mendukung argumentasi tersebut diatas Turut Tergugat II (ic. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan menghunjuk kepada **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.442 K/Sip/1973 bertanggal 8 Oktober 1973** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
“ Gugatan dari seseorang yang tidak berhak memajukan gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. ”

II. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Turut Tergugat II tetap dengan tegas membantah dalil – dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa segala sesuai yang dikemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karena tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar Turut Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV yang semula terdaftar atas nama Hajjah Nurjanah Sutardjo, yang terletak di Jl. Puri No. 222 Lingkungan III, Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, yang berasal dari Pengakuan Hak, yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Tgl. 10 Juni 2000, sesuai Surat Ukur No. 00430/KM IV/2000 tanggal 12 Juni 2000, seluas 516 m² ;

.I-Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



4. Bahwa kemudian, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 26/2005 tanggal 26-04-2005 yang dibuat oleh Aslely Asrol, SH selaku PPAT beralih ke atas nama Hajjah Delfah, telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
5. Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 1023/Kotamatsum IV beralih kepada Helfin Achmad secara Pewarisan Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris Tahun 2016 yang diketahui oleh Lurah Kota Matsum IV Nomor : 451.5/38/SPAW/2026 Tanggal 10/08/2016 dan diketahui oleh Camat Medan Area Nomor 451.5/186/VIII/MA/2016 Tanggal 12/08/2016 ;
6. Bahwa kemudian, atas obyek perkara a quo telah ada proses pemeliharaan data berupa kegiatan pelayanan pertanahan yaitu pemindahan hak berdasarkan Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04/10/2016 yang dibuat oleh Risna Rahmi Arifa, Sarjana Hukum selaku PPAT beralih ke atas nama Indra Laksamana telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 37 s/d Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 jo. Pasal 103 s/d Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 ;
7. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 5 poin 14 menyatakan pada pokoknya “ Bahwa selama dalam proses pengurusan Pengalihan Hak ic. Jual Beli bidang tanah dan bangunan Rumah SHM No. 1023/Kotamatsum IV kepunyaan almh. Hj. DELFAH tersebut berlangsung, Penggugat I telah meminta agar Turut Tergugat II **memblokir atau untuk tidak membalik namakan SHM No. 1023** tersebut keatas nama Tergugat I, Namin permintaan Penggugat I tersebut tidak diindahkan dan tidak ditanggapi sebagaimana mestinya” ;
8. Bahwa dalil gugatan diatas adalah kabur dan tidak beralasan dikarenakan *Pengajuan Pemblokiran diajukan ke Kantor Pertanahan melalui loket dengan membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita dan Jangka Waktu*

.I-Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Blokir berlaku 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir dan dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan sesuai dengan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, akan tetapi didalam gugatannya Para Penggugat tidak melampirkan Nomor Berkas ataupun Surat terkait permohonan pemblokiran terhadap objek perkara a quo, sehingga dalil gugatan Para Penggugat diatas adalah kabur dan tidak beralasan dan kemudian Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk menimbang dalil gugatan tersebut ;

9. Bahwa dari uraian – uraian tersebut diatas terbukti penerbitan dan peralihan terhadap sertipikat a quo telah menempuh prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana telah dilakukan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan ternyata tidak ada kaitan hukumnya dengan Para Penggugat, sehingga proses Penerbitan dan Peralihan Sertipikat aquo tidak ada merugikan kepentingan Para Penggugat dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka tidak ada alasan Para Penggugat untuk menyatakan sertipikat tersebut batal atau tidak sah, akan tetapi demi hukum justru harus dinyatakan sah dan berkekuatan hukum oleh karena itu harus dipertahankan sebagai tanda bukti hak atas tanah.

III. PETITUM

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

.I-Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Eksepsi dari Para Tergugat pada pokoknya adalah mohon agar Gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, dengan dalil dan alasan yang telah dikemukakan dalam masing masing Surat Jawaban Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I yang apabila diringkas adalah sebagai berikut:

Tergugat I:

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).
2. Tentang Posita dan Petitum Saling Bertentangan.

Tergugat III:

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).
2. Tentang Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara Tersebut (*Aquo*).

Turut Tergugat II:

1. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*).
2. Tentang Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara Tersebut (*Aquo*).

Menimbang, terhadap Eksepsi Para Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kabur (*obscur Libel*), Majelis berpendapat Gugatan Penggugat tidak kabur, tapi sudah cukup memadai memberi penjelasan tentang apa pokok persolan yang diajukan, yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bersama sama dengan Alm.Helfin Achmad adalah ahli waris yang sah dari Alm.Hj.Delfah, maka Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bersama sama dengan Alm.Helfin Achmad berhak mewarisi seluruh bidang harta peninggalan Alm.H.jDelfah termasuk sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Puri Nomor 222 Kelurahan Kotamatum IV, Kec.Medan Area, Kodya Medan

.I-Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum IV atas nama Hj Delfah, sehingga Eksepsi tentang gugatan kabur harus ditolak;;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat mengenai Posita dan Petitum saling bertentangan, Majelis berpendapat uraian dalam surat gugatan Para Penggugat tidak saling bertentangan, sebab Para Penggugat memohonkan Sita Jaminan terhadap objek yang sudah dengan tegas diketahu oleh Para Penggugat sebagai milik Hj.Delfah Almh, sedangkan tentang sita jaminan terhadap harta yang lain dapat kapan saja diajukan atau dapat juga dengan mengajukan gugatan dalam perkara tersendiri;

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Para Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas dan Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara Tersebut (Aquo), Pengadilan memberi pendapat sebagai berikut:

- bahwa yang menjadi objek utama dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Puri Nomor 222 Kelurahan Kotamatsum IV, Kec.Medan Area, Kodya Medan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum IV;
- bahwa meskipun objek sengketa yang diterangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum IV menurut dalil Para Tergugat adalah terdaftar atas nama Indra Laksamana, akan tetapi menurut dalil Para Penggugat objek tanah sengketa tersebut adalah milik Almh.Hj.Delfah dan SHM tersebut sebelumnya masih tercatat atas nama Hj Delfah;
- bahwa dengan demikian Para Penggugat yang mendalilkan sebagai Ahli Waris dari Almh.Hj.Delfah mempunyai kedudukan hukum untuk mempertahankan hak mereka terhadap harta warisan Almh.Hj.Delfah;

Menimbang, berdasarkan alasan di atas maka menurut Majelis Para Penggugat mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan demikian Eksepsi Para Tergugat ini juga ditolak;

Menimbang, berdasarkan alasan alasan yang telah diuraikan di atas maka menurut Majelis Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I tidak beralasan, sehingga Eksepsi tersebut akan ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah agar perbuatan Alm.Helfin Achmad mengalihkan atau menjual tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi) dan bangunan di atasnya yang diterangkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 ,



Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Tergugat I sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah batal dan tidak berkekuatan hukum, karena perbuatan mengalihkan atau menjual objek tanah bangunan tersebut tanpa persetujuan dari Para Penggugat yang juga Ahli Waris yang sah dari Almh.Hj.Delfah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- bahwa Penggugat I Nurul Husna atau disebut juga Nurul Husna Seery , Penggugat II Edi Iskandar Bin Ali Fuddin Zam dan Penggugat III Ngatminah Binti Lasion adalah juga Ahli waris dari Almh.Hj.Delfah yang telah meninggal dunia pada tanggal 30 Juni 2016;
- bahwa Tergugat I (Ir.H.Indra Laksamana) benar memegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1023 terhadap objek yang terletak di lingkungan II Kotamatum IV dengan cara membeli dari Alm.Helfin Achmad yang diterangkan dalam Akte Jual Beli (AJB) Nomor 314/2016 tanggal 4 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan PPAT yaitu Tergugat III;
- bahwa Alm.Helfin Achmad adalah juga Ahli Waris dari Hj.Delfah;
- bahwa objek tanah yang dijual Alm/Helfin Achmad adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan dan diterangkan dalam Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum IV, sebelumnya tercatat atas nama Nyonya Hajjah Delfah (almh);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah perbuatan jual beli objek tanah dan bangunan yang diterangkan dalam Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 menurut Para Penggugat adalah tidak sah dan melawan hukum, sedangkan menurut Para Tergugat perbuatan jual beli objek tanah dan bangunan yang diterangkan dalam Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 tersebut sudah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar perbuatan hukum mengalihkan hak atas dan bangunan yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan dan diterangkan dalam Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum IV. harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Para Penggugat ?

.I-Halaman 25 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-14 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Muhammad Yani, 2.Cicing Atmaja;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat yang diberi nama dan tanda:

1. P-2 tentang Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor 147/Pdt.P/2019/PA.Mdn tanggal 18 September 2019;
2. P-3 tentang Fotocopy SHM No.1023/Kotamatsum IV tanggal 22 Juni 2000 (bersesuaian dengan aslinya yaitu bukti T.I-1);
3. P-5 tentang Pembatalan Surat Pernyataan Ahli Waris Almh.Hj.Delfah Nomor:451.5/50 tanggal 27 September 2016 (menurut Penggugat aslinya di tangan Tergugat II dan tidak dibantah serta tidak dibantah juga oleh Turut Tergugat I yang menerbitkannya);
4. P-10 tentang Surat yang ditandatangani oleh Hj.Delfah sendiri tanggal 28 Juni 2011 yang memohonkan blokir terhadap SHM.Nomor 1023/Kotamatsum IV tanggal 22 Juni 2000 karena SHM tersebut telah digadaikan oleh anaknya bernama Helfin Achmad;
5. P-11, P-12, P-13 tentang Pemblokiran dan Pencatatan Blokir SHM.Nomor 1023/Kotamatsum IV oleh Tergugat, meskipun berupa fotocopy akan tetapi tidak dibantah oleh Turut Tergugat II);

Dan saksi saksi masing masing dibawah sumpah:

1. **Saksi Muhammad Yani** yang pada pokoknya menerangkan:

- saksi adalah Kepala Lingkungan pada Kelurahan Kotamatsum IV Kec.Medan Area, Kodya Medan sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang;
- kenal dengan Hj.Delfah (Almh), kenal dengan Helfin Achmad (Alm) juga kenal dengan Penggugat I yaitu anak kandung dari Hj.Delfah (Alm), kenal dengan Penggugat II adalah suami dari Hj.Delfah (Almh), kenal dengan Tergugat III adalah ibu kandung dari Hj.Delfah (Almh);
- Almh.Hj.Delfah dan Alm.Helfin Achmad dulu adalah warga saksi dan semasa hidupnya Almh.Hj.Delfah ada memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 Kel.Kotamatsum IV, Kec.Medan Area Kota Medan;
- Bahwa semasa hidupnya Alm.Helfin Achmad pernah meminta kepada saksi untuk membuat dan mengurus Surat Pernyataan Ahli Waris yang

.I-Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



menyatakan Alm.Helfin Achmad adalah satu satunya Ahli Waris dari Alm.Hj.Delfah, namun saksi menolaknya, karena saksi tahu selain Alm.Helfin Achmad masih ada Ahli Waris lainnya yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III;

- Bahwa kemudian Alm.Helfin Achmad pindah ke Jalan Amaliun Gang Mujur Nomor 3, Kel.Kotamatsum IV, Kec.Medan Area, Kodya Medan dan disana dibuatlah Surat Pernyataan Ahli Waris yang menyatakan Im.Helfin Achmad adalah satu satunya Ahli Waris dari Alm.Hj.Delfah;
- Bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut telah dibatalkan oleh Kantor Kelurahan Kotamatsum IV, Kec.Medan Area Kodya Medan karena ada pemalsuan;
- Bahwa kemudian pada tahun 2016 tanah yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 Kel.Kotamatsum Kec.Medan Area milik Alm.Hj.Delfah tersebut dijual oleh H.Helfin Achmad kepada Tergugat I yaitu Pak Indra dan setahu saksi penjualan tersebut tidak diketahui dan tidak disetujui oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III;
- Bahwa Alm.Helfin Achmad pernah dilaporkan ke kepolisian oleh Penggugat I karena melakukan pemalsuan, namun perkaranya dihentikan karena Alm.Helfin Achmad meninggal dunia;

2. Saksi **Cicing Atmaja:**

- Bahwa saksi kenal dengan Hj.Delfah (Almh), kenal dengan Helfin Achmad (Alm kenal dengan Penggugat II adalah suami dari Hj.Delfah (Almh), kenal dengan Tergugat II yaitu isteri dari Alm.Helfin Achmad;
- Bahwa dulu Alm.Hj.Delfah ada memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 Kel.Kotamatsum IV, Kec.Medan Area Kota Medan yang sudah mempunyai alas hak yaitu SHM.Nomor 1023/Kotamatsum;
- Bahwa saat ini tanah dan bangunan Jalan Puri Nomor 222 Kel.Kotamatsum IV, Kec.Medan Area Kota Medan dengan alas hak yaitu SHM.Nomor 1023/Kotamatsum tersebut sudah dijual oleh anak Hj.Delfa (Almh) yang bernama Helfin Achmad (Alm) kepada Pak Indra Tergugat I sekarang;
- Bahwa setahu saksi penjualan tanah tersebut tidak diketahui oleh Ahli Waris Alm.Hj.Delfah sebab saksi ada mendengar ada permasalahan antara Alm.Helfin Achmad dengan keluarga dan dengan Pembeli;

.I-Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-4 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Edi April Yadi, 2.Herry Zulkarnain;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat yang diberi nama dan tanda:

1. T.I-1 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1023/Kotamatsum IV tanggal 22 Juni 2000 terakhir tercatat atas nama Indra Laksamana Tergugat I sekarang;
2. T.I-2 tentang Akta Jual Beli Nomor 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risna Rahmi Arifah, S.H.,(Tergugat III sekarang);

Dan saksi saksi di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

1. Saksi Edi April Yadi:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat dan Para Tergugat, tapi hanya kenal dengan Tergugat I dan pernah bertemu dengan Alm.Helfin Achmad, 2 (dua) kali di Yuki Simpang Raya dan 1 (satu) kali di Kantor Notaris di Jalan Ramlan Yatim;
- Bahwa Alm.Helfin Achmad ada megatakan kalau ianya adalah Ahli Waris satu satunya, sedangkan saksi diajak oleh Tergugat I untuk menemaninya membayar tanah yang terletak di Jalan Puri yang dibeli Tergugat I;

2. Saksi Herry Zulkarnain:

- bahwa saksi dalam perkara ini hanya kenal dengan Tergugat I karena teman sejak kecil dan dulu Tergugat I tinggal dibelakang rumah saksi;
- bahwa saksi tidak tahu persoalan yang ada dalam perkara ini, yang saksi tau Tergugat I ada membeli rumah yang terletak di Jalan Puri Kota Medan, sedangkan Tergugat I beli dari siapa saksi tidak tahu;

Menimbang, bahwa Tergugat III juga mengajukan bukti berupa T-III-1 sampai dengan T.III-3'4 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Rifka Mastura, S.H, 2.Rahmadani;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu alat bukti surat yang diberi nama dan tanda:

1. T.III-1 tentang tentang Akta Jual Beli Nomor 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Risna Rahmi Arifah, S.H.;



2. T.III-2 tentang Warkah Akte Jual Beli, yang dikeluarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Risna Rahmi Arifa, S.H., dan saksi saksi di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan:

1. **Rifka Mastura, S.H.:**

- Bahwa saksi adalah karyawan dari Kantor Notaris/PPAT Risna Rahmi Arifa, S.H., yang beralamat di Jalan Ramlan Yatim Nomor 1 Kotamatum, Medan;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Indra Laksamana dan Alm.Hefin Achmad karena mereka pernah datang ke Kantor Notaris tempat saksi bekerja dahulu untuk melakukan jual beli tanah pada tahun 2016;
- Bahwa pada waktu itu saksi yang menerima berkas berkasnya antara lain Asli SHM, Surat Pernyataan Ahli Waris yang disahkan Lurah, setelah dilakukan cek bersih, baru dibuat Akta Jual Beinya;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Surat Pernyataan Ahli Waris yang disahkan Lurah tersebut sudah dibatalkan;

2. **Rahmadani:**

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III Risna Rahmi Arifa, S.H., elaku Notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Ramlan Yatim Nomor 1 Kotamatum dan saksi bekerja disitu sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Indra Laksamana dan Alm.Hefin Achmad karena mereka pernah datang ke Kantor Notaris tempat saksi bekerja untuk melakukan Jual Beli tanah pada tahun 2016;
- Bahwa berkas berkas yang diserahkan pada waktu itu antara lain asli Sertifikat Hak Milik (SHM), Kartu Tanda Penduduk (KTP), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Kartu Keluarga (KK) atas nama Helfin Achmad;
- Bahwa sebelum diterbitkan Akta Jual Beli telah di cek bersih berkas tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Medan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat sesuai dengan produk bukti P-1 (Penetapan Pengadilan Agama Medan Nomor : 147/Pdt.G/2019/PA.Mdn tanggal 18 September 201) dihubungkan dengan Keterangan Saksi Para Penggugat bernama Muhammad Yani dan saksi Cicing Atmaja adalah Ahli Waris yang sah dari Hj.Delfah;

.I-Halaman 29 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Menimbang, bahwa terhadap pendapat di atas khususnya Hak Waris orang tua sebagai Ahli Waris dari Pewaris seorang anak, dimana dalam praktek peralihan hak atas tanah memang tidak lazim diterapkan, sebab dalam praktek yang diterapkan adalah Hukum Pewarisan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, padahal masih ada norma hukum kewarisan yang lain yang diatur oleh perundang undangan di Indonesia khususnya Kewarisan terhadap orang yang berlaku bagi dirinya hukum Kewarisan Islam (lihat Kompilasi Hukum Islam Indonesia), hal ini seyogianya mendapat perhatian yang serius dari Pemerintah dan pembentuk undang undang nantinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat adalah juga Ahli Waris yang sah dari Almh.Hj.Delfah, maka sejak Hj.Delfah meninggal dunia yaitu tanggal 30 Juni 2016, maka demi hukum segala harta milik Almh.Hj.Delfah selaku Pewaris demi hukum beralih menjadi hak bersama dari Para Ahli Warisnya, yaitu Para Penggugat bersama sama dengan Alm.Helfin Achmad;

Menimbang, oleh karena tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum IV yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 Kel.Kotamatsum IV, Kec.Medan Area Kota Medan yang diterangkan dengan bukti hak atas tanah SHM.Nomor 1023/Kotamatsum pada saat meninggalnya Hj.Delfah tanggal 30 Juni 2016 masih tercatat atas nama Hajjah Delfah, maka setiap bentuk peralihan haknya haruslah dilakukan bersama sama oleh Para Ahli waris (dalam hal ini Para Penggugat bersama dengan Alm.Helfin Achmad) dari Pewaris (yaitu Hj.Delfah Almh) atau adanya pemberian kuasa dari Para Ahli Waris kepada Ahli Waris lainnya atau orang lain yang ditunjuk oleh Para Ahli Waris;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara alm. Helfin Achmad/Penjual kepada Tergugat I/Pembeli ternyata Para Penggugat tidak disebutkan sebagai pihak atau tidak ada Kuasa dari Para Penggugat kepada Alm Helfin Achmad untuk mengalihkan atau menjual objek tanah sengketa, sedangkan bukti yang menjadi alas hak dari tanah yang akan dialihkan yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1023/Kotamatsum sebelum tanggal dibuatnya Akta Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 masih tercatat atas nama Hajjah Delfa atau Hj.Delfah;

Menimbang, bahwa dengan demikian Alm.Helfin Achmad telah mengalihkan hak atas tanah yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1023/Kotamatsum melebihi hak yang dimilikinya, dimana hal ini dalam asas hukum adalah dilarang yang dikenal dengan Asas Nemo Plus Juris (yang berarti tak seorangpun dapat mengalihkan hak yang lebih besar daripada yang

.I-Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



ia miliki), yang tujuannya adalah untuk melindungi pemegang hak atas tanah yang sebenarnya atau yang juga mempunyai hak atas tanah tersebut dari tindakan pengalihan hak tersebut tanpa diketahui si pemegang hak lainnya juga;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalil dalil dan bukti bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat III yang menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Alm.Helfin Achmad dengan Tergugat I sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku dan Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi sudah tidak dapat dipertahankan lagi;

Menimbang, bahwa Jual Beli terhadap tanah yang diterangkan dalam SHM Nomor 1023/Kotamatsum IV telah dilakukan dengan itikad buruk oleh Im.Helfin Achmad dapat dilihat dari:

- bukti P-10 (meskipun tidak diperlihatkan aslinya akan tetapi tidak dibantah oleh Turut Tergugat II) yaitu sejak tanggal 28 Juni 2011 sudah ada permohonan blokir dari Alm.Hj.Delfah kepada Turut Tergugat II dikarenakan SHM.Nomor 1023/Kotamatsum IV telah digadaikan oleh Helfin Achmad tanpa persetujuan Alm.Hj.Delfah;
- bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dan didaftarkan pada Kantor Kelurahan Kotamatsum IV Kecamatan Medan Area Kotamadya Medan (ic. Turut Tergugat I) dibawah No. Reg : 451.5/38/SPAW/2016 tanggal 10 Agustus 2016 jo. No. Reg : 451.5/186/VIII/ NA/2016 tanggal 12 Agustus 2016 adalah menjadi dasar dilangsungkannya Akta Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016;
- bahwa dihubungkan dengan bukti P-5 yaitu Pembatalan Surat Pernyataan Ahli Waris Alm.Hj.Delfah Nomor:451.5/50 tanggal 27 September 2016 yang dikuatkan oleh Keterangan Saksi Penggugat bernama Muhammad Yani Kepala Lingkungan pada Kelurahan Kotamatsum IV Kec.Medan Area, Kodya Medan maka Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat dan didaftarkan pada Kantor Kelurahan Kotamatsum IV Kecamatan Medan Area Kotamadya Medan telah dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Alm.Helfin Achmad menjual tanah dan bangunan yang diterangkan dalam SHM.Nomor 1023/Kotamatsum kepada Tergugat I telah dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau telah dilakukan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 dan angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;



Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 dan angka 6, oleh karena petitum angka 3 dan 4 sudah dikabulkan, maka terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum harus dikembalikan kepada Para Penggugat atau Kuasanya dan Tergugat I akan dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1023/Kotamatsum IV kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam keadaan baik dan kosong, dengan demikian petitum nomor 5 dan 6 juga akan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 ini menurut Majelis oleh karena petitum ini dapat dilaksanakan secara riil, maka tuntutan terhadap membayar uang paksa kepada Tergugat I tidak beralasan untuk dikabulkan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum nomor 3, 4, 5 dan 6 sudah dikabulkan, maka kepada Turut Tergugat II harus diperintahkan untuk melakukan balik nama sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222, Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan ke atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, dengan demikian petitum nomor 8 juga akan dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 9 ini menurut Majelis tidak perlu lagi dinyatakan dalam amar, sebab pada dasarnya semua pihak harus mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi oleh karena ada dalam amar gugatan yang diminta Para Penggugat dan tidak melanggar hukum acara, sehingga untuk memberi kepastian guna kepentingan Para Penggugat petitum nomor 9 ini dikabulkan juga;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang petitum nomor 2 oleh karena selama pemeriksaan perkara tidak pernah dilakukan sita jaminan dan petitum nomor 10 yaitu mohon agar dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voerraad) oleh karena tidak memenuhi syarat syarat yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata, maka petitum nomor 2 dan petitum nomor 10 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat

.I-Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



harus dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar yang tercantum dalam amar nantinya;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA Jo PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III untuk sebahagian;
2. Menyatakan perbuatan alm. Helfin Achmad yang mengalihkan, menjual sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Tergugat I sebagaimana Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor : 314/2016 tanggal 04 Oktober 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III antara alm. Helfin Achmad dan Tergugat I atas sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatsum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatsum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, batal dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan berkas asli Sertifikat Hak Milik No. 1023 kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atau Kuasanya;

.I-Halaman 33 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum IV an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan kepada Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam keadaan baik dan kosong;
6. Menghukum Turut Tergugat II untuk melakukan balik nama sebidang tanah seluas 516 M2 (lima ratus enam belas meter persegi), Sertifikat Hak milik (SHM) No. 1023/Kotamatum an. Nyonya Hajjah Delfah (almh), berikut bangunan Rumah yang berdiri dan dibangun di atasnya, yang terletak di Jalan Puri Nomor 222 , Kelurahan Kotamatum IV, Kecamatan Medan Area, Kota Medan ke atas nama Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III;
7. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.2.584.500,00 (dua juta lima ratus delapan puluh empatribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Rabu tanggal 14 Oktober 2020, oleh kami, Tengku Oyong, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Bambang Joko Winarno, S.H., M.H.. dan Jarihat Simarmata, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 1 November 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 21 Oktober 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Bambang Fajar M. S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat-I akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak

.I-Halaman 34 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 783/Pdt.G/2019/PN Mdn



Tergugat-II, Tergugat-III, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,
d.to

Hakim Ketua,
d.to

Bambang Joko Winarno, S.H., M.H.
d.to

Tengku Oyong, S.H., M.H.

Jarihat Simarmata, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

d.to

Bambang Fajar M., S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 6000,00;
2. Redaksi	Rp 10000,00;
3. Proses	Rp 100.000,00;
4. PNPB	Rp 30.000,00;
5. Panggilan	Rp2.438.500,00;
6. Pemeriksaan setempat	Rp0,00;
7. Sita	Rp0,00;
Jumlah :	Rp2.584.500,00;

(dua juta lima ratus enam puluh delapan ribu lima ratus)