

AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN

HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Nama : Nur Alisa Ulinnikmah

Nim : 30302200343

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS**

(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)



Diajukan oleh :

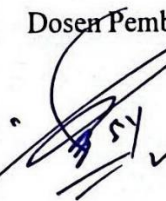
Nama : Nur Alisa Ulinnikmah

Nim : 30302200343

Pada tanggal 26 November 2025

Telah Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing,



Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum
NIDN : 0605046702

HALAMAN PENGESAHAN
AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS
(Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)

Diarsipkan dan disusun oleh
Nama : Nur Alisa Ulinnikmah
Nim : 30302200343

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 24 Februari 2026
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum

NIDN: 0621057002

Anggota I

Anggota II



Dr. Setiawan Widiyoko, S.T, S.H, M.Si, M.Kn
NIDN: 0625038404



Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum
NIDN: 0605046702

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN: 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

- "Allah memang tidak menjanjikan hidupmu akan selalu mudah, tapi dua kali Allah berjanji bahwa: *fa inna ma'al-usri yusra, inna ma'al-usri yusra*. (Maka sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya beserta kesulitan itu ada kemudahan)." (QS. Al-Insyirah 94 :05-06)
- "Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar." (QS. Ar-Rum:60)
- "Hidup bukan saling mendahului, bermimpilah sendiri-sendiri." (Daniel Baskara Putra)

Persembahan:

Skripsi ini saya persembahkan:

- Kedua orang tua saya, Bapak Sayidi dan Ibu Muzaroah, yang tidak pernah lelah dalam mendoakan penulis dan selalu menyayangi penulis dengan tulus, selalu memberikan *support*/semangat kepada penulis dan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana, semoga beliau bangga dengan perjuangan anaknya.
- Nenek saya Ramelah, kakak saya Muhamad Afifudin, dan adik saya Najwa Minkhatul Maulia, yang selalu ikut serta mendukung dan menyayangi penulis dengan tulus serta mendoakan kelulusan penulis.
- Almamaterku UNISSULA.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Nur Alisa Ulinnikmah
NIM : 30302200343
Program Studi : S-1 Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Februari 2026

Yang Menyatakan



Nur Alisa Ulinnikmah
NIM. 30302200343



SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Alisa Ulinnikmah

NIM : 30302200343

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)” Dan

menyetujuinya menjadi hak Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Februari 2026

Yang Menyatakan



Nur Alisa Ulinnikmah

NIM. 30302200343



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk)”**, skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam rangka menyelesaikan studi pada Program Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Islam Agung Semarang. Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang dinantikan syafaatnya di *yaumul akhir* kelak.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada kedua Orang tua saya Bapak Sayidi dan Ibu Muzaroah tercinta atas segala pengorbanan dan ketulusan yang diberikan, yang telah membesarkan, mendidik, selalu mencurahkan perhatian dan kasih sayang, selalu memberikan dukungan moral maupun materiil dan motivasi, yang selalu memberikan doa di setiap langkah dan sujudnya, serta memberikan segalanya dan selalu menjadi semangat, inspirasi serta motivasi hidup bagi penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana. Besar harapan penulis semoga bapak dan ibu selalu sehat, panjang umur, dan bisa menyaksikan keberhasilan lainnya yang akan penulis raih di masa yang akan datang.

Penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE. Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi SI Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
6. Ibu Ida Musofiana, S.H.,M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H selaku Sekertaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan akademik kepada penulis;
7. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi ini, yang telah memberikan bimbingan dengan jelas dan sabar, memberikan waktu dan banyak pengarahan kepada penulis;
8. Bapak/Ibu Tim Penguji yang berkenan memberikan saran atau masukan yang sangat baik dalam ujian skripsi ini;

9. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas sumbangsih ilmu yang bermanfaat selama mengikuti proses perkuliahan;
10. Staf Administrasi dan Karyawan serta petugas perpustakaan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
11. Nenek Saya, Ramelah yang selalu memberikan dukungan moril maupun materiil serta doa untuk kelulusan penulis, yang selalu perhatian, menyayangi penulis dengan tulus, memberikan segalanya dan selalu menjadi semangat bagi penulis;
12. Kakak Panutan Saya, Muhamad Afifudin Penulis terimakasih banyak untuk selalu memberikan dukungan moril maupun materiil, memberikan segalanya serta menyayangi penulis dengan tulus dan selalu menjadi semangat untuk penulis, terimakasih juga atas segala inspirasi serta motivasi hidup bagi penulis, dan terimakasih juga atas dukungannya yang diberikan kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana;
13. Adik Saya, Najwa Minkhatul Maulia yang selalu membuat penulis termotivasi untuk bisa terus belajar menjadi sosok kakak yang memberikan pengaruh *positif*, baik dalam bidang akademik maupun non-akademik, serta berusaha menjadi panutannya di masa yang akan datang kelak. Semoga senantiasa menjadi manusia yang berhasil, hebat, kuat, dan sukses, untuk kita persembahkan kepada kedua orangtua kita;


14. Teman-teman selama proses perkuliahan dari Awal sampai akhir perkuliahan ini. Yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu terimakasih telah yang menjadi sahabat sekaligus keluarga, yang selalu membantu, mengingatkan, memberi arahan serta motivasi. Semoga apa yang kita cita-citakan dapat kita wujudkan sehingga suatu saat kita dipertemukan kembali;
15. Terakhir, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih kepada diri sendiri. Terimakasih telah bertahan sejauh ini, mau berjuang untuk tetap ada hingga saat ini, serta menjadi perempuan yang kuat dan ikhlas meski tidak semua hal berjalan sesuai harapan. Semoga kedepannya, raga ini tetap kuat, hati tetap tegar, dan jiwa tetap lapang dalam menghadapi setiap proses kehidupan. Mari terus bekerja sama untuk tumbuh dan berkembang, menjadi pribadi yang lebih baik dari hari ke hari.

Semoga Allah SWT membalas budi baik dan amal semua pihak yang telah membantu penulis. Dan akhirnya Penulis berharap semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan menjadi amal kebaikan semua pihak, aamiin.

Kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca, aamiin.

Semarang, 24 Februari 2026

Penulis,



Nur Alisa Ulinnikmah
NIM. 30302200343

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH vi	
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Terminologi	8
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	20
A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum	20
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	20
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	23
3. Subjek dan Kategori Perbuatan Melawan Hukum	28
4. Konsekuensi Yuridis dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum.....	30
5. Akibat dan Pertanggung Jawaban Perbuatan Melawan Hukum....	31

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Warisan	36
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	36
2. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah	37
3. Peralihan Hak atas Tanah Karena Warisan.....	40
4. Hak atas Tanah sebagai Objek Warisan.....	42
C. Tinjauan Umum Hukum Waris	43
1. Pengertian Hukum Waris	43
2. Unsur-Unsur Hukum Waris	46
D. Hukum Waris dalam Perspektif Islam.....	46
E. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Akibat Hukum Dari Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Terhadap Status Kepemilikan Tanah	50
B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk	57
BAB IV PENUTUP	94
A. Kesimpulan	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	96

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah warisan seharusnya dilakukan berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku di Indonesia. Namun, dalam praktiknya kadang terjadi peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan salah satu atau seluruh ahli waris lainnya, yang menimbulkan sengketa dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris terhadap status kepemilikan tanah dan untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

Metode pendekatan penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis normatif*. Spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*. Jenis dan sumber data yang digunakan yaitu data sekunder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode pengumpulan data sekunder menggunakan studi dokumen dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah *deskriptif kualitatif*.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris terhadap status kepemilikan tanah yaitu menimbulkan kerugian bagi ahli waris lain dan termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga segala perbuatan hukum yang timbul darinya dapat dibatalkan oleh pengadilan, serta mendapatkan sanksi hukum, dan hak atas tanah dikembalikan kepada ahli waris yang sah sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk yaitu pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk telah sesuai dengan unsur keadilan, karena Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan masalah sengketa peralihan hak tanah sebagaimana yang diatur didalam Pasal-pasal 125 ayat (2), 133, 134 dan 136 HIR, eksepsi Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima, dalam pokok perkara Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Kata kunci: Akibat Hukum, Hak Atas Tanah Warisan, Perbuatan Melawan Hukum, Peralihan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.

ABSTRACT

The transfer of rights to inherited land should be carried out based on the agreement of all heirs in accordance with the provisions of inheritance law applicable in Indonesia. However, in practice, sometimes there are transfers of rights carried out without the agreement of one of the other heirs, which gives rise to disputes and can be categorized as an unlawful act. This study aims to determine the legal consequences of unlawful acts in the transfer of rights to inherited land without the agreement of the heirs regarding the status of land ownership and to determine the legal considerations of judges in deciding cases related to the transfer of rights to inherited land without the agreement of the heirs in the Study of Decision Number 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

This research approach uses a normative juridical approach. The research specification is descriptive analytical. The type and source of data used are secondary data. Secondary data includes primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Secondary data collection methods use document studies and literature studies. The data analysis method used in this study is descriptive qualitative.

The results of the study indicate that the legal consequences of unlawful acts in the transfer of rights to inherited land without the consent of the heirs regarding the land ownership status are causing losses to other heirs and including unlawful acts as regulated in Article 1365 of the Civil Code, so that all legal acts arising from it can be canceled by the court, and receive legal sanctions, and land rights are returned to the legitimate heirs in accordance with the provisions of applicable inheritance law. The judge's legal considerations in deciding cases related to the transfer of rights to inherited land without the consent of the heirs in the Study of Decision Number 46 / Pdt.G / 2017 / PN Dmk, namely the judge's considerations in deciding Decision Number 46 / Pdt.G / 2017 / PN Dmk have been in accordance with the elements of justice, because the Panel of Judges will only consider evidence that is relevant to this case. The judge's considerations in resolving the land rights transfer dispute as regulated in articles 125 paragraph (2), 133, 134 and 136 HIR, the exception states that the defendant's exception cannot be accepted, in the main case, states that the plaintiff's lawsuit cannot be accepted.

Keywords: Legal Consequences, Inherited Land Rights, Unlawful Actions, Transfer Without Heirs' Consent.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat dibutuhkan dan diperjuangkan oleh manusia karena tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia untuk bertahan hidup, baik secara langsung melalui bercocok tanam maupun sebagai tempat tinggal. Tanah merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa. Setiap tahunnya manusia memproduksi tanah. Manusia dan tanah memiliki hubungan yang erat, sehingga manusia saling bersaing untuk memiliki dan menguasai sebidang tanah yang diinginkan dan bernilai ekonomis dalam berbagai aspek kehidupan manusia. Persoalan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris harus diselesaikan secara hukum demi terwujudnya keadilan dan kedamaian dalam kehidupan dan penghidupan seluruh rakyat Indonesia.¹

Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Mengatasi permasalahan pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya

¹ Abdullah Syafi'I, et all, 2022, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus Di Daerah Gayo Lues), *Jurnal Mutiara Hukum*, Vol. 5, No. 1, hlm. 2.

disingkat UUPA). UUPA bertujuan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.²

Diberlakukannya UUPA ini merupakan suatu jaminan keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan merupakan hal krusial dalam kehidupan manusia sebagai masyarakat Indonesia, seperti dalam merencanakan bangunan, menyiapkan usaha, tempat untuk mata pencaharian, dan lain sebagainya yang mengharuskan individu ikut terlibat didalamnya, sehingga fungsi dari kepemilikan tanah oleh individu dengan adanya aturan hukum yang melindungi, dapat dikatakan sah secara hukum. Dibalik semua itu, kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih terbatas. Sehingga hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa.³

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan

² Keren Febryanthi Tampil, Djefry W. Lumintang, Deasy Soeikromo, Sengketa Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Di Kota Manado), *Artikel Skripsi*, hlm. 2.

³ *Ibid*, hlm. 2.

land reform (penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundangundangan yang melandasinya. Dalam keputusan kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik. Seiring dengan berjalannya waktu, seringkali terjadi sengketa atas tanah baik antara masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Dalam hal sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat biasanya dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat atau dengan kata lain disebut overlapping. Selain itu menurut Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adapun akar permasalahan lainnya mengenai sengketa atas tanah dikarenakan tingginya tingkat ketimpangan penguasaan tanah. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah atas tanah tertentu, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat.⁴

Adapun ketentuan yang mengatur mengenai hak kepemilikan atas tanah yaitu tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi: “Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.” Maksud dari hak turun-temurun berarti bahwa hak milik atas suatu tanah tertentu tetap berlangsung selama pemilik tanah tersebut masih hidup dan apabila pemiliknya telah

⁴ Earlene Jesslyn Everina Tandrajaya, 2019, *Sengketa Penguasaan Tanah*, Vol. 3, No. 2, hlm. 56.

meninggal dunia, hak atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris yang ditunjuk oleh pemiliknya selama sesuai dengan syarat sebagai subjek hak milik. Arti dari hak terkuat berarti bahwa tanah tersebut dapat dipertahankan oleh pemegang hak milik dengan tanpa adanya suatu batas waktu tertentu dan tidak mudah untuk dihapuskan. Ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Yang berarti bahwa hak menguasai atas tanah tertentu tidak dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi melainkan penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan agar bermanfaat serta tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat dan negara.⁵

Indonesia sebagai negara hukum memiliki prinsip untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran serta keadilan sesuai dengan apa yang diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 1 ayat (3).⁶ Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata yang mengatur mengenai hukum harta kekayaan dalam lingkungan keluarga, karena wafatnya seseorang maka akan ada pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati atau orang yang meninggal dunia dan mempunyai akibat tertentu bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka sebagai keluarga maupun dengan pihak ketiga. Hukum waris mempunyai tiga unsur yaitu adanya orang yang meninggal dunia (pewaris), adanya harta warisan, dan orang yang berhak atas harta warisan tersebut.⁷

⁵ *Ibid*, hlm. 56.

⁶ Mochtar Kusumaatmadja, 1995, *Pemantap Cita Hukum dan Asas-asas Hukum Nasional dimasa kini dan masa yang akan datang*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, hlm. 1.

⁷ Budiman Setyo Haryanto, 2008, *Hukum Waris*, UNSOED, Purwokerto, hlm. 5.

Pada kehidupan berkeluarga, perkara terkait dengan warisan sering menimbulkan permasalahan. Dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan perpecahan dan sengketa dalam keluarga, bahkan tidak jarang waris menjadi alasan orang untuk menghilangkan nyawa orang lain. Hal ini biasanya disebabkan karena persepsi bahwa waris sangat erat hubungannya dengan harta dan asumsi dari ahli warisnya dalam menerima harta dari pewaris sebarang jumlahnya, sehingga hal tersebut menjadi pemicu perpecahan dalam keluarga. Pewarisan dapat diartikan sebagai suatu proses berpindahnya harta peninggalan dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian (dari pewaris). Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Civil Code/Burgerlijke Wetboek*).⁸

Umumnya dalam pembagian harta peninggalan itu dapat diselesaikan secara musyawarah, namun apabila timbul sengketa antara ahli waris yang satu dengan ahli waris yang lainnya, maka pembagian harta peninggalan itu baru dapat diselesaikan melalui pengadilan. Akibatnya hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya dalam masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal tersebut. Penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum kewarisan.⁹

Berdasarkan dengan apa yang penulis uraikan dalam latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **AKIBAT HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PERALIHAN**

⁸ Fina Rahmawati & Adhi Budi Susilo, 2023, *Analisis Yuridis tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas dasar Jual Beli*, Vol. 4, No. 1, hlm. 9.

⁹ Ana Fitrotunnisa & Shinta Prasetyawati, 2023, *Pandangan Filsafat Pendidikan Tentang Manusia, Masyarakat dan Lingkungan*, (JSII), Vol. 1, No. 1, hlm. 7.

HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris terhadap status kepemilikan tanah?
2. Apa saja pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris terhadap status kepemilikan tanah.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis dan praktis, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata terkait peralihan hak atas tanah warisan.
 - b. Menjadi referensi akademik bagi mahasiswa, akademisi, maupun peneliti lainnya yang ingin mempelajari lebih lanjut mengenai perbuatan melawan hukum dalam konteks peralihan hak waris, serta bagaimana pertimbangan hakim membentuk suatu putusan.
 - c. Memberikan gambaran normatif tentang penerapan peraturan perundang-undangan (terutama UUPA dan KUH Perdata) dalam kasus sengketa waris yang melibatkan peralihan hak atas tanah.
2. Manfaat Praktis
- a. Bagi Masyarakat
 - 1) Menjadi pedoman dan bahan pertimbangan bagi masyarakat, terutama para ahli waris, dalam memahami pentingnya persetujuan bersama dalam peralihan hak atas tanah warisan, agar tidak menimbulkan konflik hukum.
 - 2) Mendorong terbentuknya kesadaran hukum di masyarakat agar dalam proses pewarisan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, serta menghindari tindakan sepihak yang merugikan pihak lain.
 - b. Bagi Penegak Hukum
 - 1) Menjadi referensi dalam pertimbangan yuridis bagi hakim dalam memutus perkara serupa, dengan mengedepankan asas keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum terhadap ahli waris yang sah.
 - 2) Membantu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat pertanahan dalam memahami pentingnya verifikasi identitas ahli waris secara

- menyeluruh sebelum membuat akta atau dokumen peralihan hak atas tanah.
- 3) Mendorong aparat desa agar lebih hati-hati, transparan dan profesional dalam pengelolaan administrasi pertanahan, serta tidak memproses perubahan data tanah warisan tanpa prosedur hukum yang benar.
- c. Bagi Pemerintah
- 1) Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional), untuk lebih berhati-hati dan transparan dalam mengurus proses balik nama atau jual beli tanah warisan.
 - 2) Pada penelitian ini diharapkan pemerintah bisa menyelesaikan kasus sengketa tanah warisan yang serupa, terutama yang berindikasi perbuatan melawan hukum.

E. Terminologi

Dalam proposal ini, penulis memilih judul **“Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Warisan tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk).”**

dengan penjelasan arti dari judul tersebut sebagai berikut:

1. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni

tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.¹⁰

Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibatakibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹¹

2. Perbuatan Melawan Hukum

Dalam konteks hukum perdata, Perbuatan Melawan Hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Salah satu pasal penting mengatur Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 KUH Perdata. Menurut pasal ini Perbuatan Melawan Hukum diberi pengertian sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang, yang karena kesalahannya itu telah menimbulkan kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi.¹²

¹⁰ Dermina Dsalimunthe, 2017, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab undangundang Hukum Perdata (BW)*, Vol. 3, No. 1, hlm. 13.

¹¹ *Ibid*, hlm. 13.

¹² Penjelasan Perbuatan Melawan Hukum Perdata Menurut Pasal 1365 KUH Perdata

Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata diatur dalam Buku III KUH Perdata Pasal 1365-1380 KUH Perdata, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah nama "*onrechtmatige daad*". Istilah perbuatan melawan hukum bukanlah satusatunya istilah yang dapat diambil sebagai terjemahan dari "*onrechtmatige daad*", akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti:¹³

- a. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum
 - b. Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum
 - c. Perbuatan yang melanggar hukum
 - d. Penyelewengan perdata
3. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum. Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian

¹³ P.N.H Simanjuntak, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 303.

dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.¹⁴

Muhammad Yamin Lubis menyebutkan bila ada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.¹⁵

”Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang. “Dalam UUPA juga menentukan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat”.¹⁶

4. Tanah Warisan

Tanah warisan adalah tanah yang diperoleh melalui pewarisan dari seseorang yang telah meninggal dunia, biasanya orang tua, kepada ahli waris yang sah. Harta warisan atau disingkat warisan ialah segala harta kekayaan

¹⁴ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 65.

¹⁵ Muhammad Yamin Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 27.

¹⁶ Budi Harsono, 1982, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Djembatan, Jakarta, hlm. 117.

yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua utangnya.¹⁷

Penyelesaian sengketa secara garis besar dapat dibagi dengan 2 (dua) cara, yaitu penyelesaian sengketa secara litigasi (peradilan) dan bentuk penyelesaian sengketa secara non litigasi (diluar pengadilan).¹⁸

5. Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Penjualan atau pengalihan harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah tindakan yang tidak sah dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Tindakan ini dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum dan dapat menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukan pengalihan tersebut, termasuk kemungkinan tuntutan ganti rugi.

6. Ahli Waris

Ahli waris adalah orang yang menggantikan pewaris dalam kedudukan hukum mengenai harta peninggalannya, baik untuk seluruhnya maupun untuk bagian yang sebanding. Penggantian hak oleh mereka atas harta peninggalan pewaris untuk seluruhnya atau untuk bagian yang sebanding, membuat mereka menjadi orang yang memperoleh hak dengan titel umum.

Emeliana Krisnawati,¹⁹ mengatakan ahli waris adalah orang yang menggantikan kedudukan pewaris atau orang yang mendapat/menerima harta

¹⁷ Mr. A.Pitlo & Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 7.

¹⁸ Cheltra Asyshura, dkk, 2024, Penyelesaian sengketa terhadap penjualan tanah warisan yang telah terjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris (Studi Penelitian di Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. VII, No. 4, hlm. 1.

¹⁹ Emeliana Krisnawati, 2006, *Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek (BW)*, CV Utomo, Bandung, hlm. 1.

peninggalan pewaris. Maman Suparman,²⁰ mengatakan ahli waris yaitu sekalian orang yang menjadi ahli waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris.

7. Studi Putusan

Studi adalah sebuah proses penyelidikan mendalam yang fokus pada suatu peristiwa khusus yang menggunakan metode penelitian formal. Menurut Sudikno Mertokusumo, Putusan merupakan suatu pernyataan yang diberikan sang Hakim, sebagai pejabat negara yang diberi kewenangan buat itu dan diucapkan pada pada persidangan yg terbuka untuk awam dengan tujuan buat menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara pihak yg berperkara.²¹

8. Pengadilan Negeri Demak

Pengadilan Negeri Demak adalah salah satu pengadilan tingkat pertama di bawah naungan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yang memiliki yurisdiksi hukum di wilayah Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah. Pengadilan ini merupakan lembaga peradilan umum yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata pada tingkat pertama, termasuk sengketa terkait perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) dalam peralihan hak atas tanah warisan.

Dalam konteks proposal skripsi ini, Pengadilan Negeri Demak menjadi objek studi karena telah menangani dan memutus perkara Nomor 46/Pdt.G/2017/PN.Dmk, yang menyangkut persoalan hukum mengenai peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, dan dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).

²⁰ Maman Suparman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 19.

²¹ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, Tentang Peradilan Agama.

F. Metode Penelitian

Dalam kegiatan mencari, mengembangkan serta mengkaji kebenaran dari ilmu pengetahuan, haruslah menggunakan metode yang ilmiah. Cara ilmiah berarti kegiatan penelitian itu didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yang rasional, empiris dan sistematis. Melalui proses penelitian tersebut kemudian diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Agar mendapatkan hasil yang maksimal maka metode yang dipergunakan dalam penelitian terdiri dari:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan.²²

Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Penelitian normatif ini adalah penelitian terhadap sistematika hukum, yaitu penelitian yang tujuan pokoknya adalah

²² Yudiono, 2013, Metode Penelitian, <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/28995/bab%203.pdf> , diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 14.55

untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian atau dasar dalam hukum.²³

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu membuat deskripsi atau gambaran secara sistematis faktual dan akurat mengenai fakta sifat dan hubungan antar fenomena atau gejala yang diteliti sambil menganalisisnya yaitu mencari sebab akibat dari suatu hal dan menguraikannya secara konsisten dan sistematis serta logis.²⁴

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berasal dari data sekunder. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks,²⁵ kamus kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas suatu putusan pengadilan. Kemudian data sekunder yang akan digunakan dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer merupakan sumber hukum yang bersifat formal dan mengikat.²⁶ Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

²³ Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 93.

²⁴ Moh Nazir, 1985, *Metode penelitian*, ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 63.

²⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

²⁶ Febrial Hidayat, 2009, Analisis Terhadap Metodologi , <https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/old7/122835-PK%20IV%202128.8263-Analisis%20terhadap-Metodologi.pdf>, diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 15.13

- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- 6) Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.
- 7) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sehingga dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, buku, hasil karya kalangan hukum dan lainnya yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.²⁷

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penelitian misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia.²⁸

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

²⁷ Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 216.

²⁸ Haris Sudirman Lubis, 2018, *Metode Penelitian*, https://repository.uib.ac.id/1141/6/S_1451070_chapter3.pdf, diakses tanggal 15 Juli 2025 pk1. 18.42

- a. Studi dokumentasi, yaitu penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penelitian.²⁹
- b. Studi kepustakaan (*library research*) Studi kepustakaan ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data sekunder yang diperoleh melalui kajian pustaka seperti buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, artikel jurnal, makalah, laporan hasil penelitian, arsip dan dokumen yang terkait dengan materi penelitian, baik cetak maupun online, yang kemudian akan dianalisis sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, adalah sebuah pendekatan terhadap sesuatu perilaku, fenomena, peristiwa, masalah atau keadaan tertentu yang menjadi *object* penyelidikan; yang hasil temuannya berupa uraian uraian kalimat bermakna yang menjelaskan pemahaman tertentu. Tentu saja, karena sebagai bagian penelitian kualitatif, watak penelitian deskriptif kualitatif dalam analisisnya tidak menggunakan kalkulasi angka dan juga tidak membuat prediksi, sebagaimana sesuai dengan paradigmanya yang *non positivistic*.³⁰

G. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi, penulis membagi dalam sistematika yang terdiri dari empat bab, dengan maksud mempermudah penulisan dan pembahasan dari hasil penelitian yang sistematis diuraikan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

²⁹ Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, hlm. 329.

³⁰ Sonny Leksono, 2013, *Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 1.

Dalam Bab ini diuraikan Latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini diuraikan tinjauan umum perbuatan melawan hukum meliputi: pengertian perbuatan melawan hukum, unsur-unsur perbuatan melawan hukum, subjek dan kategori perbuatan melawan hukum, konsekuensi yuridis dalam hal timbulnya perbuatan melawan hukum, akibat dan pertanggung jawaban perbuatan melawan hukum. Tinjauan umum peralihan hak atas tanah warisan meliputi: pengertian peralihan hak atas tanah, macam-macam peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah karena warisan, hak atas tanah sebagai objek warisan. Tinjauan umum hukum waris meliputi: pengertian hukum waris, unsur-unsur hukum waris, Hukum waris dalam perspektif Islam, Tinjauan umum peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini diuraikan mengenai akibat hukum perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dan pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris berdasarkan Studi Putusan Nomor: 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

BAB IV : PENUTUP

Dalam Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

Daftar Pustaka



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan undang-undang, perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain, perbuatan yang mengakibatkan kerugian pihak lain dan tentu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut harus menggantikan kerugian kepada pihak yang telah dirugikannya. Ada juga yang mengartikan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan di luar kewenangannya atau di luar kekuasaannya. Kemudian perbuatan melawan hukum juga diartikan perbuatan yang melanggar nilai-nilai kesusilaan, nilai nilai kesopanan yang berkembang di masyarakat serta perbuatan yang melanggar asas-asas umum yang berlaku dalam lapangan hukum.³¹

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda dikenal dengan nama “*onrechtmatige daad*” atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “*torf/Onrecht* dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan didalam setiap perbuatan subjek hukum mempunyai

³¹ Indah Sari, 2020, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarm*, Vol. 11, No. 1, hlm. 54.

akibat hukum. Sedangkan “*torf*” sebenarnya berarti kesalahan (*wrong*), akan tetapi dalam bidang hukum sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.³²

Pengertian melawan hukum yang dikemukakan oleh Pasal 1365 KUH Perdata, yang secara jelas menyebutkan akibat dari adanya tindakan atau kesalahan seseorang tersebut, yaitu kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena perbuatannya untuk mengganti kerugian tersebut.³³

Abdulkadir Muhammad berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum dalam arti sempit hanya mencakup Pasal 1365 KUH Perdata, dalam arti pengertian tersebut dilakukan secara terpisah antara kedua pasal tersebut. Sedangkan pengertian perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah merupakan penggabungan dari kedua pasal tersebut. Lebih jelasnya pendapat tersebut adalah : Perbuatan dalam arti "perbuatan melawan hukum" meliputi perbuatan positif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*daad*" (pasal 1365) dan perbuatan negatif, yang dalam bahasa asli bahasa Belanda "*nataligheid*" (kelalaian) atau "*onvoorzigtigheid*" (kurang hati-hati) seperti ditentukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata.³⁴

³² Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Yogyakarta, hlm. 7.

³³ Diana Lubis, 2019, Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011), *Jurnal Ilmiah METADATA*, Vol. 1, No. 3, hlm. 150.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 151.

Menurut Rosa Agustina (2003) dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, Pasca Sarjana FH UI merumuskan perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut : pertama perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, kedua perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain, ketiga bertentangan dengan kesusilaan, keempat bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.³⁵

Menurut Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum* adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.³⁶

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “onrechtmatige daad” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.³⁷

³⁵ Indah Sari, *Op.Cit*, hlm. 54.

³⁶ Munir Fuady, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3.

³⁷ Herniwati, dkk, 2020, *Etika Profesi & Hukum Kesehatan*, Bandung, hlm. 122.

Adapun Menurut Sudargo Gautama, perbuatan melawan hukum pada intinya adalah mengelola atau manajemen aktivitas yang berisiko, bertanggung jawab atas kerugian yang diakibatkannya oleh norma-norma masyarakat, dan mengganti rugi korban dengan cara yang legal.³⁸

2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum

Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1365 KUH Perdata, maka suatu perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata haruslah mengandung unsur-unsur sebagai berikut:³⁹

a. Adanya Suatu Perbuatan

Suatu Perbuatan Melawan Hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif).⁴⁰

Misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan juga

³⁸ Sudargo Gautama, 2007, *Hukum Perdata Internasional*, Gema Insani Press, Bandung, hlm. 491.

³⁹ Indah Sari, *Op.Cit*, hlm. 67.

⁴⁰ M.A. Moegni Djojodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm. 10.

tidak ada unsur “causa yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.⁴¹

b. Perbuatan Tersebut Melawan Hukum

Perbuatan yang dilakukan tersebut haruslah melawan hukum. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti yang seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal dasar sebagai berikut:⁴²

- 1) Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku.
- 2) Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- 3) Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
- 4) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- 5) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegende zorgvuldigheind, welke in het maatschappelijik verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

c. Adanya Kesalahan dari Pihak Pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur

⁴¹ Indah Sari, *Op.Cit*, hlm. 67.

⁴² *Ibid*, hlm. 67.

kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUH Perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata, tetapi didasari kepada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁴³

- 1) Ada unsur kesengajaan, atau
- 2) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*), dan
- 3) Tidak ada alasan pembedah atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan overmacht, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Kesalahan yang disyaratkan oleh hukum dalam perbuatan melawan hukum, baik kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” maupun “kesalahan sosial”. Dalam hal ini hukum menafsirkan

⁴³ *Ibid*, hlm. 68.

kesalahan sebagai suatu kegagalan seseorang untuk hidup dengan sikap yang ideal, yakni sikap yang biasa dan normal dalam suatu pergaulan masyarakat. Sikap yang demikian kemudian mengkristal dalam istilah hukum yang disebut dengan standar “manusia yang normal dan wajar” (*reasonable man*).

d. Adanya Kerugian Bagi Korban

Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum di samping kerugian materil, yurispruensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang juga akan dinilai dengan uang. Pasal 1365 KUH Perdata telah menyebutkan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian. Adanya kerugian (*Schade*) karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateril, yang akan juga dinilai dengan uang. Undang-Undang hanya menentukan sifatnya, yaitu materil dan immateril. Yang termasuk kerugian yang bersifat materil dan immateril ini adalah :⁴⁴

⁴⁴ Marheinis Abdulhay, 2006, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, hlm. 83.

1) Materiil

Materiil memiliki maksud bersifat kebendaan (*zakelijk*).

Contohnya : Kerugian karena kerusakan tubrukan mobil, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang dan sebagainya.

2) Immateril

Immateriil memiliki maksud bersifat tidak kebendaan.

Contohnya : Dirugikan nama baik seseorang, harga diri, hilangnya kepercayaan orang lain, membuang sampah di pekarangan orang lain hingga udara tidak segar pada orang itu atau polusi, pencemaran lingkungan, hilangnya langganan dalam perdagangan.

e. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian

Hubungan kausal ialah hubungan sebab akibat yang dipakai untuk menentukan hubungan apakah ada hubungan antara suatu perbuatan melawan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban. Hubungan kausal ini dapat dilihat dari kalimat perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.

Adanya hubungan kausal dapat disimpulkan dari kalimat Pasal 1365 yang menyatakan bahwa “perbuatan yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian.” Kerugian itu harus timbul

sebagai akibat dari perbuatan orang itu. Jika tidak ada perbuatan, tidak ada akibat yaitu kerugian. Untuk mengetahui apakah suatu perbuatan adalah sebab dari suatu kerugian, perlu diikuti teori “*adequate veroorzaking*” dari Von Kries. Menurut teori ini, yang dianggap sebagai sebab adalah perbuatan yang menurut pengalaman manusia normal menimbulkan akibat, dalam hal ini kerugian. Jadi, antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan langsung.⁴⁵

Kerugian tersebut disebabkan adanya perbuatan, atau kerugian itu merupakan akibat dari perbuatan. Hal yang menjadi masalah di sini, apakah kerugian itu merupakan akibat perbuatan, sejauh manakah hal ini dapat dibuktikan kebenarannya. Jika antara kerugian dan perbuatan terdapat hubungan kausalitas (sebab akibat), maka sudah pasti dapat dikatakan bahwa setiap kerugian merupakan akibat dari suatu perbuatan.⁴⁶

3. Subjek dan Kategori Perbuatan Melawan Hukum

Menurut Marheinis Abdulhay bahwa "yang dinyatakan bersalah adalah subjek hukum atau orang (*person*), karena subjek diakui mempunyai hak dan kewajiban". Berarti berdasarkan pernyataan tersebut dinyatakan bersalah adalah subjek hukum yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah juga

⁴⁵ Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, hlm. 257.

⁴⁶ Munir Fuady I, 2005, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 8.

subjek hukum, alasannya karena subjek hukum mempunyai hak dan kewajiban. Dengan demikian dapat diketahui bahwa yang dapat dikatakan subjek dalam perbuatan melawan hukum ialah orang pribadi atau badan hukum yang telah melakukan tindakan atau perbuatan yang sifatnya melawan hukum.

Subjek dalam kamus istilah hukum ialah “pokok, subjek dari hubungan hukum, orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukan demikian berwenang melakukan tindakan hukum.⁴⁷ Oleh sebab itu yang dapat dikategorikan sebagai sebagai subjek dalam pandangan hukum adalah orang pribadi, dan badan hukum. Kemudian yang dimaksud dengan subjek hukum adalah orang pribadi atau badan hukum yang dalam kedudukannya sebagai subjek mempunyai wewenang untuk melakukan tindakan hukum.

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:⁴⁸

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

⁴⁷ N.E. Algra, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 549.

⁴⁸ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, *Op.Cit.*, hlm. 4.

4. Konsekuensi Yuridis dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdata sebagai berikut:

Menurut Pasal 1365 KUH Perdata dikutip bunyinya:

Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian.

Sedangkan Pasal 1366 KUH Perdata, menyebutkan:

Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUH Perdata, menyebutkan:

Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya ... dst.

Berdasarkan kutipan Pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melanggar hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.⁴⁹

5. Akibat dan Pertanggung Jawaban Perbuatan Melawan Hukum

Akibat dari suatu adanya perbuatan melawan hukum ialah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut wajib diganti oleh orang atau pelaku yang di bebaskan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam hukum perdata berkaitan dengan perbuatan melawan hukum, telah diatur mengenai kerugian dan ganti rugi dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dengan dua pendekatan sebagai berikut:⁵⁰

a. Ganti rugi umum

Ganti rugi umum dalam hal ini ialah ganti rugi yang berlaku untuk semua kasus, baik untuk kasus-kasus wanprestasi kontrak, maupun kasus-kasus yang berkenaan dengan perikatan lainnya, termasuk karena perbuatan melawan hukum.

⁴⁹ R.Subekti, 2005, Pokok-Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 45.

⁵⁰ Munir Fuady I, *Perbandingan Hukum Perdata, Op.Cit.*, hlm. 134.

b. Ganti rugi khusus

Pada KUH Perdata ganti rugi khusus ialah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu.

Pasal 1366 KUH Perdata menyebutkan bahwa “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Berdasarkan pasal tersebut, terdapat gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melawan hukum jadi akibat yang timbul dari suatu perbuatan melawan hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.⁵¹

Terdapat bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut :⁵²

1) Ganti Rugi Nominal

⁵¹ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 23.

⁵² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, *Op.Cit.*, hlm. 134.

Adanya perbuatan melawan hukum yang serius, seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

2) Ganti Rugi Kompensasi

Ganti Rugi Kompensasi (Compensatory Damages) merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu Perbuatan Melawan Hukum. Karena itu ganti rugi ini disebut ganti rugi yang aktual.

3) Ganti Rugi Penghukuman

Ganti Rugi penghukuman (punitive damages) merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah yang besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku. Ganti rugi penghukuman ini layak diterapkan terhadap kasus-kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya diterapkan terhadap penganiayaan berat atas seseorang tanpa rasa perikemanusiaan.

Dalam hal mengenai pertanggungjawaban ganti rugi itu dijelaskan secara pokok dalam KUH Perdata. Dalam hukum itu sendiri kerugian terdapat beberapa jenis kerugian yang dialami oleh subyek hukum yang dibedakan menjadi dua jenis yakni:

- a. Kerugian materil, yaitu kerugian secara rill atau nyata secara gamblang dan jelas yang telah diderita oleh subyek hukum.
- b. Kerugian immateril, yaitu kerugian secara tidak langsung atau secara terus menerus atau kerugian yang dimungkinkan akan terjadi dari pemanfaatan dan atau kerugian yang akan mungkin terjadi di kemudian hari.⁵³

Dalam hukum perdata mengenai hak-hak tertentu, baik mengenai hak-hak pribadi maupun mengenai hak-hak kebendaan dan hukum akan dilindungi dengan sanksi tegas baik bagi pihak yang melanggar hak tersebut, yakni diharuskannya tanggungjawab membayar ganti rugi kepada pihak yang dilanggar haknya. Dengan demikian setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain menimbulkan pertanggungjawaban.

Pada Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan, “ tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Di sisi lain Pasal 1366 KUH Perdata memiliki Ketentuan yang menyatakan, “setiap orang bertanggung

⁵³ Y.Sari Murti Widyastuti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, Yogyakarta, hlm. 10.

jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.

Dalam hukum perdata, tanggung jawab merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain yang bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang atau badan hukum terhadap perbuatannya akibat kelalaian atau kurang hati-hatinya yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.⁵⁴

Salah satu kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-Undang adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367) dalam banyak literatur tanggung jawab demikian disebut sebagai tanggung jawab kualitatif atau *vicarious liability* serta kerugian yang disebabkan kelalaian orang lain (Pasal 1366).⁵⁵

⁵⁴ Siti Sahnas Dunggio, dkk, 2024, Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tragedi Kanjuruhan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, Vol. 1, No.2, hlm. 113.

⁵⁵ Y.Sari Murti Widyastuti, *Loc.Cit.*

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Warisan

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.⁵⁶

Peralihan hak atas tanah menurut UUPA adalah setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah dan pelaksanaannya harus dilakukan dan dibuktikan dengan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan :⁵⁷

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus

⁵⁶ Putri Ayu Trisnawati, Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> diakses tanggal 18 Juni 2025 pk1.19.01.

⁵⁷ Siti Melisa Harahap, Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Berngam Baru Di Kota Binjai), *Jurnal Perspektif Hukum*, hlm. 80.

dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Menurut Ali Ahmad Dalam hal ini yang termasuk "peralihan hak atas tanah tidak hanya meliputi jual beli tetapi dapat juga terjadi karena hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang bermaksud memindahkan hak pemilikan tanah".⁵⁸

Menurut K. Wantjik Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.⁵⁹

2. Macam-Macam Peralihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa macam peralihan Hak Atas Tanah menurut KHUPerdata di antaranya berupa, Jual beli, Tukar menukar, Penghibahan, dan Hibah wasiat. Berikut adalah penjelasan dari macam-macam peralihan Hak Atas Tanah:⁶⁰

a. Jual Beli

Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 80.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 80.

⁶⁰ R.Subekti, *Op Cit*, hlm. 60.

berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibawasiat. Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.

b. Tukar menukar

Menurut Pasal 1541 KUH Perdata, tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbang balik, sebagai gantinya suatu barang lain.⁶¹

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yang menerima tanahnya itu dan sejak penyerahan itu.

c. Penghibahan

Berdasarkan Pasal 1666 KUH Perdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan

⁶¹ Pasal 1541 KUH Perdata tentang Perjanjian Tukar Menukar

sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Hibah Wasiat

Hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya. Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat.

Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang

dikenal dengan nama Legaat. Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilakukan dihadapan PPAT. Tetapi didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

3. Peralihan Hak atas Tanah Karena Warisan

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. 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.⁶²

Pewarisan menurut hukum perdata adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal ini diatur pada Pasal 830 KUH Perdata: “Pewarisan hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka

⁶² Arief Rahman dkk, 2020, Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 5, No. 1, hlm. 2.

pada saat itu pulalah mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan.⁶³

Beralihnya hak milik atas tanah akibat pewarisan merupakan sebuah peristiwa hukum. Ketentuan dalam pewarisan tidak mensyaratkan kewarganegaraan sebagai syarat untuk menjadi ahli waris, tetapi perolehan hak milik atas tanah memiliki syarat dan ketentuan yang membatasi perolehan hak milik atas tanah. Pada saat pewaris meninggal dunia, maka secara langsung hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah tangan kepada ahli waris, karena hal ini merupakan peristiwa hukum.⁶⁴

Peralihan hak atas tanah melalui warisan dapat dilakukan menurut hukum adat, hukum Islam atau hukum perdata, hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak ahli waris karena hukum waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang dianut.⁶⁵

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 ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah

⁶³ *Ibid.*, hlm. 2.

⁶⁴ Imam Wahyu Jati, 2024, Peralihan hak atas tanah karena pewarisan, *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, Vol. 4, Edisi I, hlm. 38-39.

⁶⁵ Arief Rahman dkk, *Loc.Cit.*

agar data yang tersimpan dan di sajikan selalu menunjukkan keadaan yang sebenarnya sesuai keadaan di masyarakat. 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”.⁶⁶

4. Hak atas Tanah sebagai Objek Warisan

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok agraria (UUPA) menyatakan “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA Hak turun temurun artinya bahwa hak milik atas suatu tanah tertentu tetap berlangsung selama pemilik tanah tersebut masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris yang ditunjuk oleh pemiliknya selama sesuai dengan syarat sebagai subjek hak milik. Arti dari hak terkuat berarti bahwa tanah tersebut dapat dipertahankan oleh pemegang hak milik dengan tanpa adanya suatu batas waktu tertentu dan tidak mudah untuk dihapuskan. Ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Yang berarti bahwa hak menguasai atas tanah tertentu tidak dipergunakan semata-mata hanya untuk

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 2-3.

kepentingan pribadi melainkan penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan agar bermanfaat serta tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat dan Negara.⁶⁷

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya. Dengan demikian hak atas tanah itu digunakan untuk memakai, atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah mempunyai peranan sentral dalam kehidupan manusia baik untuk sumber daya produksi maupun tempat pemukiman. Hubungan antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, karena sebagian besar kehidupan manusia berada di atas tanah dan bahkan menurut keyakinan agama Islam Allah SWT menciptakan manusia dari tanah dan kelak ia akan dikembalikan ke tanah sebelum dibangkitkan lagi (QS Thaha ayat 5).⁶⁸

C. Tinjauan Umum Hukum Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata yang mengatur mengenai hukum harta kekayaan dalam lingkungan keluarga, karena wafatnya seseorang maka akan ada pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati atau orang yang meninggal

⁶⁷ Earlene Jesslyn Everina Tandrajaya, 2019, *Sengketa Penguasaan Tanah*, Vol. 3, No. 2, hlm. 56.

⁶⁸ Imam Wahyu Jati, *Op.Cit.*, hlm. 38.

dunia dan mempunyai akibat tertentu bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka sebagai keluarga maupun dengan pihak ketiga. Hukum waris mempunyai tiga unsur yaitu adanya orang yang meninggal dunia (pewaris), adanya harta warisan, dan orang yang berhak atas harta warisan tersebut.⁶⁹

A. Pitlo, mengatakan 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 antara mereka dengan mereka maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.⁷⁰

Wirjono Projodikuro, mengatakan hukum waris adalah soal apakah dan bagaimana pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.⁷¹

Soepomo, mengatakan hukum waris itu memuat peraturan yang mengatur proses yang meneruskan serta mengoperkan barang-harta benda dan barang yang tidak berwujud benda (*on materiele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya. Proses itu telah mulai pada waktu orang tua masih hidup. Proses tersebut tidak menjadi “*akut*” disebabkan orang tua meninggal dunia.

⁶⁹ Budiman Setyo Haryanto, 2008, *Hukum Waris*, UNSOED, Purwokerto, hlm. 5.

⁷⁰ A. Pitlo, 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, terjemahan oleh Isa Arief, Jakarta Intermasa, hlm. 1.

⁷¹ Wirjono Projodikuro, 1962, *Hukum Warisan Di Indonesia*, IS Gravennage Vorking van Hove, Bandung, hlm. 8.

Memang meninggalnya bapak atau ibu adalah suatu peristiwa yang penting bagi proses itu, tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dan harta bukan benda tersebut.⁷²

Surini Ahlan Sjarif, mengatakan hukum waris adalah hukum harta kekayaan dalam lingkungan keluarga, karena wafatnya seseorang maka akan ada pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka maupun antara mereka dengan pihak ketiga. Karena itu, hukum waris merupakan kelanjutan hukum keluarga, tetapi juga mempunyai segi hukum harta kekayaan.⁷³

R. Subekti, mengatakan hukum waris mengatur hal ihwal tentang benda atau kekayaan seseorang jikalau ia meninggal dunia. Dapat juga dikatakan, hukum waris itu mengatur akibat-akibat hubungan kekeluargaan terhadap harta peninggalan seseorang.⁷⁴

H.M. Idris Ramulyo, mengatakan hukum waris ialah himpunan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang siapa ahli waris atau badan hukum mana yang berhak mewaris harta peninggalan.

⁷² Soepomo, 1966, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Jakarta Universitas, hlm. 72-73.

⁷³ Surini Ahlan Sjarif, 1992, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*, cet. II Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 13.

⁷⁴ R Subekti, 1985, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, cet. XXVI, Jakarta Intermasa, hlm. 17.

Bagaimana kedudukan masing masing ahli waris serta berapa perolehan masing masing secara adil dan sempurna.⁷⁵

2. Unsur-Unsur Hukum Waris

Sebagaimana yang sudah dibahas sebelumnya bahwa terdapat 3 (tiga) unsur pewarisan yaitu:⁷⁶

- 1) Ada orang yang meninggal dunia (pewaris);
- 2) Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia (ahli waris);
- 3) Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan).

D. Hukum Waris dalam Perspektif Islam

Hukum waris Islam adalah aturan yang mengatur pengalihan harta dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hal ini berarti menentukan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, porsi bagian masing-masing ahli waris, menentukan bagian harta peninggalan dan harta warisan yang diberikan kepada ahli waris.⁷⁷

Al-Qur'an merupakan acuan utama hukum dan penentuan pembagian waris, sedangkan ketentuan tentang kewarisan yang diambil

⁷⁵ HM Idris Ramulyo, 1993, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Burgerlijk Wetboek, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13-14.

⁷⁶ Hj Dwi Ratna Kartikawati, 2021, *HUKUM WARIS PERDATA Sinergi Hukum Waris Perdata Dengan Hukum Waris Islam*, CV. ELVARETTA BUANA, Tasikmalaya, hlm. 3.

⁷⁷ Zainuddin Ali, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33.

dari hadis Rasulullah saw dan ijma' para ulama sangat sedikit. Dapat dikatakan bahwa dalam Syariat Islam sedikit sekali ayat al-Qur'an yang merinci suatu hukum secara detail, kecuali hukum waris.⁷⁸

Dasar dan sumber utama dari hukum Islam tentang waris, adalah nash yang terdapat dalam al-Qur'an dan Sunnah Nabi, di antaranya :⁷⁹

a. Ayat al-Qur'an, surat al-Nisa (4) 7:

“Bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, dan bagi wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapak dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bagian yang telah ditetapkan.

b. Hadis Nabi dari Ibnu Abbas menurut riwayat al-Bukhari dan Muslim: “Berikanlah Faraidh (bagian-bagian yang ditentukan) itu kepada yang berhak dan selebihnya berikanlah untuk laki-laki dari keturunan laki-laki yang terdekat”

E. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Hak milik dapat beralih karena adanya peristiwa hukum, sehingga hak milik tersebut akan serta merta beralih dengan sendirinya. Misalnya adalah kegiatan jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat, dan lain sebagainya. Fokus dalam penelitian ini adalah hak milik dapat

⁷⁸ Muhammad Ali al-Shabuni, 1995, *al-Mawāriṭh fī al-Sharī'ah al-Islāmiyyah*, Terj. A.M. Basalamah, Gema Insani, Jakarta, hlm. 32.

⁷⁹ Rahmat Haniru, 2014, Hukum Waris Di Indonesia Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Adat, *The Indonesian Journal of Islamic Family Law*, Vol. 04, No. 02, hlm. 458.

beralih karena adanya peristiwa hukum kewarisan. Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata barat yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* merupakan bagian dari hukum harta 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. Ahli waris, baik atas dasar suatu titel atau tidak menguasai seluruh atau sebagian dari harta peninggalan, diberikah hak untuk menuntut. Hak ini diberikan oleh Undang-Undang kepada mereka yang dinamakan Hak *Hereditatis Petitio*. Seperti juga terhadap mereka yang secara licik telah menghentikan penguasaannya. Hak ini diatur dalam Pasal 834 dan Pasal 835 KUH Perdata.⁸⁰

Jika ahli waris lain menguasai tanahnya secara penuh padahal masih ada hak dari ahli waris lain maka ahli waris lain yang haknya tidak diberikan dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Oleh karena itu ketika seluruh ahli waris ingin menjual harta warisan harus dengan

⁸⁰ Naufal Izza Arifin & Dara Puspitasari, 2025, Peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris, *Jurnal Duta Hukum*, Vol . 2, No. 1, , hlm. 105.

adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan ini ditegaskan oleh Pasal 834 KUH Perdata bahwa: “Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.”⁸¹

Menurut Pasal 1066 ayat (2) KUH Perdata setiap ahli waris dapat menuntut pembagian harta warisan walaupun ada larangan untuk melakukan itu. Jadi, harta warisan tidak mungkin dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi kecuali jika diperjanjikan tidak diadakan pembagian, dan ini pun tidak lebih lama dari 5 tahun. Dalam pembagian harta warisan juga harus ada ketentuan ketetapan agar tidak terjadi kesalahan pemahaman antara sesama Ahli waris pembagian harta warisan yang tidak sesuai dengan salah satu hak bagian masing-masing ahli waris yang ditinggalkan pewaris setelah meninggal dunia dapat menjadikan sesama ahli waris yang dulunya saling akur rukun dan damai, sekarang terpecah akibat ketamakan dan keserakahan salah seorang ahli waris. Ahli waris yang membagi hak atas tanah warisan tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya dapat batal demi hukum karena adanya hak ahli waris lain tidak terpenuhi.⁸²

⁸¹ *Ibid*, hlm. 105.

⁸² *Ibid*, hlm. 105-106.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Dari Perbuatan Melawan Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Terhadap Status Kepemilikan Tanah

Sebagaimana dalam Pasal 832 KUH Perdata, pembagian ahli waris yang sah ada dua, yaitu berdasarkan hukum atau berdasarkan wasiat yang sah. Hanya mereka yang secara hukum dianggap sebagai saudara sedarah, baik lahir dalam suatu perkawinan atau tidak, dan pasangan yang sudah lama menikah yang diperbolehkan mewarisi harta benda, menurut hukum. Oleh karena itu, menurut hukum, hanya mereka yang merupakan saudara sedarah dari ahli waris yang dapat mewarisi secara sah. Sebaliknya bagi mereka yang bukan merupakan keturunan langsung dari ahli waris: mereka tidak menerima apa pun. Kedudukan hukum seseorang menentukan siapa yang berhak mewariskan harta bendanya bila meninggal dunia. Hak seorang ahli waris untuk mewariskan harta benda didasarkan pada derajat hubungan biologisnya dengan orang yang meninggal, sebagaimana tercantum dalam KUH Perdata. Dalam pewarisan, Pasal 830 KUH Perdata secara tegas bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Bahkan, Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa

pewarisan adalah peralihan harta benda seseorang, termasuk hak dan kewajibannya, kepada orang yang masih hidup setelah meninggal dunia.⁸³

Sumber utama yang sering terjadi pada permasalahan terjadinya perselisihan sampai sengketa tanah yang terjadi adalah, Ketika penguasaan tanah terjadi terdapat adanya sikap mementingkan diri sendiri dari diri ahli waris pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga tidak memikirkan kepentingan bersama seluruh keluarga besar yang dimilikinya dalam hal pembagian tersebut. Pada kehidupan nyata terdapat banyak kasus sengketa tanah yang merupakan tanah warisan, yang salah satu kasusnya adalah jual beli tanah warisan.⁸⁴

Sebelum dapat menjual tanah warisan, sebagai itikad baik dan menghindari suatu perselisihan di masa depan ada baiknya ahli waris mendiskusikan dulu mengenai penjualan tanah tersebut kepada ahli waris lainnya, karena hak atas tanah tersebut juga dimiliki oleh ahli waris lainnya. Jika pernyataan ahli waris kepada pembeli secara diam-diam menyatakan bahwa ahli waris tersebut adalah sebagai satu-satunya mempunyai hak waris tersebut maka tidak akan dianggapnya pernyataan tersebut. Dan juga jika tidak dilibatkannya ahli waris lain dalam jualbeli tanah tersebut dan tidak ada suatu persetujuan maka sengketa atas jual beli tanah dapat terjadi. Dengan adanya perundingan sebelum terjadinya proses

⁸³ Carren Chaterina & Benny Djaja, 2024, *Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN. PLK)*, Vol. 6, No. 4, hlm. 10739.

⁸⁴ Putu Satya Adiguna Wijaya & I Gusti Ngurah Dharma Laksana, 2025, *Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanah Persetujuan Ahli Waris*, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 13, No. 10, hlm. 1085.

jual beli mempunyai tujuan yang akan menguntungkan dikemudian hari agar hak pribadi atas jual beli tanah tersebut memiliki suatu perlindungan hukum dan akan menjamin keamanan hak tersebut. Dan juga pentingnya aturan hukum yang berlaku saat berlangsungnya transaksi jual beli tersebut agar saat terjadinya peralihan hak tersebut harus dengan atas dasar hukum perdata serta hukum agraria kesesuaian hukum administrasinya.⁸⁵

Dalam pelaksanaan ketidak setujuan penjualan tanah yang dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris yang juga mempunyai hak tersebut. Sehingga membuat ahli waris tersebut dilanggar haknya, pihak tersebut dapat mengajukan suatu gugatan dalam hukum perdata dengan dasar perbuatan melawan hukum yang sudah diatur pada Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* dengan adanya pasal tersebut diaturnya adanya perbuatan melawan hukum adalah jika adanya perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain serta perbuatan tersebut melanggar hukum yang ada, maka orang yang melakukan perbuatan itu wajib untuk mengganti kerugiannya. Segala hak yang berdasarkan atas harta warisan yang termasuk pendapatan, hasil dan ganti rugi yang dimiliki oleh ahli waris dapat diajukan gugatan agar dapat diserahkan hak tersebut. Jika seseorang ingin memperjuangkan hak yang dimilikinya dengan menuntut pihak yang sudah merugikan orang tersebut disebut dengan Gugatan, orang yang merasa haknya dilanggar akan mengajukan ganti kerugian berupa gugatan yang selanjutnya disebut dengan penggugat

⁸⁵ Ibid, hlm. 1086.

dan orang yang menyebabkan orang tersebut merasa dirugikan dan akan menerima gugatan disebut dengan tergugat. Dalam hal ini gugatan erat kaitannya dengan perkara perdata yang dimana dua pihak atau lebih bersengketa dengan mengajukan perkara itu kepada pengadilan setempat yang akan mengurus perkara tersebut.⁸⁶

Waris merupakan perbuatan hukum. Dalam hal ini, hak secara otomatis berpindah setelah kematian berdasarkan hukum waris. Ahli waris menjadi pemegang hak baru. Peralihan hak waris harus didaftarkan untuk melindungi ahli waris, mengefektifkan pendaftaran tanah, dan menjaga kebenaran data hukum tentang bidang tanah.⁸⁷

Adapun kasus waris yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah adalah kasus sengketa waris dengan objek hak tanah milik Ayah Para Penggugat. Sebelum Ayah Para Penggugat Wafat mempunyai Tanah Kering yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah.

Merujuk pada Pasal 833 KUH Perdata yang berbunyi, “para ahli waris dengan sendirinya mendapat hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang orang yang meninggal”.⁸⁸ Harta bersama tersebut merupakan warisan bersama Para Penggugat yang belum dibagi ke masing-masing Ahli Waris. Artinya, warisan tersebut belum dibagikan kepada Ahli Waris bahkan hingga ayah Para Penggugat telah meninggal dunia. Namun, warisan tersebut dinikmati sendiri oleh Tergugat, sehingga

⁸⁶ Ibid, 1087.

⁸⁷ Carren Chaterina & Benny Djaja, Op Cit., hlm. 10739.

⁸⁸ R. Subekti & R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 223.

penguasaan objek waris telah menyebabkan kerugian materiil dan non-materiil bagi Para Penggugat, sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Demak dan diputus melalui Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

Dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk. Masalah utama yang dihadapi adalah peralihan hak atas warisan tanpa persetujuan dari semua ahli waris. Menurut teori hukum waris, peralihan hak atas warisan harus mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris yang sah. Jika peralihan hak dilakukan tanpa persetujuan ini, maka tindakan tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan secara hukum. Ini sesuai dengan prinsip bahwa setiap ahli waris memiliki hak yang setara terhadap harta peninggalan dan tidak boleh dirugikan oleh tindakan sepihak dari salah satu ahli waris.⁸⁹ Sehubungan dengan keputusan ini, ahli waris yang dirugikan dapat meminta ganti rugi dengan menggugat untuk menghentikan pengalihan hak yang tidak sah dan meminta kembali warisan mereka. Pengadilan kemudian akan menilai bukti-bukti yang ada dan memutuskan apakah peralihan hak tersebut sah atau tidak. Dalam hal ini, keputusan pengadilan menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak ahli waris dilindungi dan setiap tindakan yang merugikan dapat diperbaiki.

Dalam kasus ini, Bahwa semasa hidupnya bapak Kiban bin Kastomo menikah dengan ibu Paijah dikaruniai dua orang anak yaitu :

⁸⁹ R. Subekti, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermasa, Jakarta, hlm. 97.

Turah Binti Kiban (Penggugat I) dan Raminah Binti Kiban (Penggugat II) Bahwa bapak Kiban Bin Kastomo meninggal dunia pada tahun 1953. Paijah menikah lagi dengan Kastur dan mempunyai seorang anak yang bernama Moerah Binti Kastur (Tergugat). Paijah dan kastur masing-masing meninggal dunia pada tahun 1963.

Adapun Objek sengketa berupa dua bidang tanah warisan peninggalan Kiban bin Kastomo, yang berasal dari orangtua bapak Kiban yang bernama Kastomo, yang terletak di Desa Ketanjung, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, berupa :

- 1) Tanah Kering yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 117, Persil 58 b Kelas D.II, Luas \pm 3100 m², atas nama Kiban Kastomo (Obyek Sengketa I).
- 2) Tanah Kering yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 117, Persil 74, Kelas D III, luas \pm 3.050 m², atas nama Kiban Kastomo (Obyek Sengketa II).

Setelah Kiban meninggal, tanah tersebut tidak terurus namun sejak tahun 1960 an telah diolah menjadi sawah produktif oleh Tergugat (Moerah binti Kastur) yang mengaku pemilik berdasarkan peninggalan ayahnya Kastur. Para Penggugat selaku ahli waris sah dari Kiban telah berulang kali meminta pengembalian tanah tersebut, namun Tergugat menolak.

Lebih lanjut diketahui kedua obyek sengketa telah beralih nama tidak sah dari buku C Desa Nomor 117 atas nama Kiban bin Kastomo

beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013 dan beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Moerah binti Kastur pada tahun 1963. Padahal baik Kiban maupun Kastur telah lama meninggal dunia. Hal ini diduga merupakan rekayasa dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan bantuan perangkat desa, karena peralihan dilakukan tanpa persetujuan para ahli waris yang sah.

Tindakan Tergugat yang menguasai harta warisan tanpa persetujuan para Penggugat melanggar hak-hak para Penggugat sebagai ahli waris dan menimbulkan akibat hukum yang serius. Harta warisan harus dibagi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan setiap tindakan pengalihan hak tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dibatalkan secara hukum. Oleh karena itu, para Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan hukum untuk menuntut pengembalian harta warisan dan pembagian yang adil sesuai dengan ketentuan hukum.

Akibat hukum dari warisan yang dialihkan tanpa persetujuan ahli waris meliputi pembatalan peralihan hak, pengembalian harta yang telah dialihkan, dan kemungkinan adanya sanksi hukum terhadap pihak yang melakukan peralihan tanpa persetujuan. Pembatalan peralihan hak berarti bahwa segala tindakan hukum yang telah dilakukan terkait dengan peralihan tersebut dianggap tidak pernah ada, sehingga hak atas harta warisan dikembalikan kepada ahli waris sesuai dengan hukum yang berlaku.

B. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris Dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk

Di lingkungan peradilan, hakim merupakan seseorang yang berpengaruh untuk mengambil tindakan atau keputusan dengan mempertimbangkan keadilan, kemanfaatan serta kepastian hukum. Pada perkara putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk, bahwa Pengadilan Negeri Demak yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama. Dalam hal ini penggugat bernama Turah binti Kiban dan Raminah binti Kiban mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum atas peralihan hak atas tanah kepada tergugat bernama Moerah binti Kastur, diajukan dengan maksud dan tujuan untuk mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya mengenai penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah objek sengketa yang berlokasi di Desa Ketanjung, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak.

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Nopember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Demak pada tanggal 8 Nopember 2017 dalam Register Nomor: 46/Pdt.G/2017/PN.Dmk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidupnya bapak Kiban bin Kastomo menikah dengan ibu Paijah dikaruniai dua orang anak yaitu :
 - 1) Turah Binti Kiban, (Penggugat I)

2) Raminah Binti Kiban, (Penggugat II)

2. Bahwa bapak Kiban Bin Kastomo meninggal dunia pada tahun 1953.
3. Bahwa setelah bapak Kiban Bin Kastomo meninggal pada tahun 1953 ibu Paijah menikah lagi dengan Kastur dan mempunyai seorang anak yang bernama Moerah Binti Kastur (Tergugat).
4. Bahwa ibu Paijah meninggal dunia pada tahun 1963.
5. Bahwa bapak Kastur meninggal pada tahun 1963.
6. Bahwa sebelum Bapak Kiban bin Kastomo meninggal dunia, pernah mempunyai tanah karas yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah yang merupakan harta gawan yang berasal dari bapak Kiban bin Kastomo, yang berasal dari orangtua bapak Kiban yang bernama Kastomo, yang terletak di Desa Ketanjung, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak, berupa:

- 1) Tanah Kering yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 117, Persil 58 b Kelas D.II, Luas \pm 3100 m², atas nama Kiban Kastomo, yang terletak di Desa Ketanjung, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: tanah milik PT. Retindo Delta Utama

Sebelah Selatan: tanah milik Ngadimin

Sebelah Timur: tanah milik sulkan (alm)-suwarti

Sebelah Barat: jalan kampung

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa I.

2) Tanah Kering yang sekarang berubah fungsi menjadi tanah sawah yang tercatat dalam buku C Desa Nomor 117, Persil 74, Kelas D III, luas $\pm 3.050 \text{ m}^2$, atas nama Kiban Kastomo, yang terletak di Desa Ketanjung, Kecamatan Karanganyar, Kabupaten Demak dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: tanah milik Suyik

Sebelah Selatan: tanah milik katri (alm)-sutik

Sebelah Timur: saluran air

Sebelah Barat: tanah milik Gondo

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa II.

7. Bahwa sepeninggal bapak Kiban Bin Kastomo pada tahun 1953, tanah tersebut memang tidak terawat karena pada waktu itu merupakan tanah karas. Tetapi setelah tahun 1960 an tanah tersebut sudah berubah fungsi menjadi tanah sawah produktif sampai sekarang.
8. Bahwa setelah tahun 1960 obyek sengketa dikuasai dan ditanami padi oleh Tergugat dengan alasan milik peninggalan orangtuanya yang bernama Kastur.
9. Bahwa pada waktu itu Para Penggugat terus menerus meminta Obyek Sengketa diserahkan kepada Para Penggugat, tetapi Tergugat tetap tidak mau menyerahkan bahkan sudah pernah diselesaikan di Balaidesa Ketanjung tetapi Tergugat tetap tidak mau menyerahkan kepada penggugat.

10. Bahwa betapa terkejutnya para penggugat mengetahui Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah kedua obyek sengketa sudah beralih dari buku C Desa Nomor 117 beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013 dan beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Moerah binti Kastur pada tahun 1963.
11. Bahwa dengan jelas bila Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah buku C Desa nomor 117 kedua obyek sengketa atas nama Kiban Bin Kastomo, tanpa seizin para penggugat selaku ahli waris yang sah dari bapak Kiban Bin Kastomo berubah menjadi buku C Desa nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013. Hal ini jelas merupakan rekayasa karena bapak Kiban meninggal pada tahun 1953 dan bapak Kastoer Saeran meninggal pada tahun 1963, tetapi Obyek Sengketa beralih dari buku C Desa nomor 117 atas nama Kiban Kastomo ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013.
12. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap kedua obyek sengketa mudah dilakukan karena kerja sama dengan pihak perangkat desa.
13. Bahwa kedua obyek sengketa merupakan tanah yang dapat ditanami padi setahun 2 kali dan satu kali palawija.
14. Bahwa kedua obyek sengketa dapat menghasilkan padi sekali panen 5 ton, sehingga 2 kali panen dapat menghasilkan 10 ton. Sedangkan

harga gabah 1 ton Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah). Sehingga total 2 kali panen padi dapat menghasilkan Rp. 40.000.000,-

15. Bahwa kedua obyek sengketa dapat menghasilkan palawija berupa kacang hijau sekali panen dapat menghasilkan 8 kwintal sedangkan harga satu kwintal kacanghijau Rp. 1.000.000,-. Sehingga total pendapatan kedua obyek sengketa $8 \times \text{Rp. } 1.000.000,- = \text{Rp. } 8.000.000,-$

16. Bahwa untuk menghindari ketiga obyek sengketa tersebut dialihkan kepada orang lain dengan dasar jual beli atau dengan dasar yang lain maka sudah sepantasnya bila penggugat mengajukan sita jaminan terhadap ketiga obyek sengketa tersebut.

17. Bahwa untuk menjamin Tergugat untuk melaksanakan isi dari Putusan Pengadilan dalam perkara ini maka tidak berlebihan bila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum kepada Tergugat untuk membayar paksa sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sehari, secara tanggung renteng kepada Penggugat, setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak Putusan Pengadilan tersebut diucapkan hingga dilaksanakan isi dari Putusan Pengadilan tersebut.

18. Bahwa mengingat Para Penggugat sudah sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat yang sampai sekarang ini masih menguasai semua Obyek Sengketa maka sudah sewajarnya bila biaya perkara dibebankan kepada Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Demak dan atau Majelis Hakim yang akan memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berkenan memanggil kedua belah pihak pada suatu hari yang telah ditetapkan untuk itu, supaya menghadap di persidangan Pengadilan Negeri Demak, dan selanjutnya berkenan pula untuk memberikan suatu Putusan yang adil dan serasi menurut hukumnya itu putusan sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- 2) Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Demak terhadap keempat OBYEK SENGKETA.
- 3) Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah dari Obyek Sengketa I dan II.
- 4) Menyatakan Para Penggugat adalah anak kandung yang sah dari Bapak Kiban Binti Kastomo.
- 5) Menyatakan tidak sah merubah kedua obyek sengketa sudah beralih dari buku C Desa Nomor 117 beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013 dan beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Moerah binti Kastur pada tahun 1963.
- 6) Menyatakan perbuatan Tergugat, yang menguasai Obyek Sengketa I dan II tanpa suatu alas hak yang sah menurut Hukum, adalah sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum (Onrechtmatige Daad).

- 7) Menghukum Tergugat dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan Ketiga Obyek Sengketa kepada penggugat dalam keadaan baik.
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar kepada para penggugat hasil panen padi kedua obyek sengketa sebesar Rp. 40.000.000,- pertahunnya. Hasil tersebut senantiasa diperhitungkan setiap tahunnya di hitung semenjak Tergugat menguasai obyek sengketa pada tahun 1963 sampai sekarang dan hasil tersebut senantiasa diperhitungkan setiap tahunnya sampai Tergugat menyerahkan kedua obyek sengketa.
- 9) Menghukum Tergugat untuk membayar kepada para penggugat hasil panen palawija kedua obyek sengketa sebesar Rp. 8.000.000,- pertahunnya. Hasil tersebut senantiasa diperhitungkan setiap tahunnya Di hitung semenjak Tergugat menguasai obyek sengketa pada tahun 1963 sampai sekarang dan hasil tersebut senantiasa diperhitungkan setiap tahunnya sampai Tergugat menyerahkan kedua obyek sengketa.
- 10) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sehari, secara tanggung renteng setiap Tergugat lalai memenuhi isi Putusan Pengadilan, terhitung sejak Putusan Pengadilan tersebut diucapkan hingga dilaksanakan isi dari Putusan Pengadilan tersebut.
- 11) Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng,

ATAU:

Penggugat menyerahkan sepenuhnya kepada Pengadilan Negeri Demak untuk memberikan putusan lain yang lebih baik dan seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat menghadap kuasanya dan Tergugat hadir sendiri dipersidangan;

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 Yustisiana, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Demak, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Desember 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara), maka pemeriksaan perkara tetap dilanjutkan secara kontradiktoir sampai dijatuhkan Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk itu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan gugatan Para Penggugat dan atas gugatan tersebut Kuasa Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan bertetap pada surat gugatannya semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Tergugat dalam pemeriksaan perkara ini diwakili oleh kuasanya sebagaimana telah disebutkan pada awal putusan ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawabannya tertanggal 3 Januari 2018 yang isi pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : Dalam Eksepsi.

1. Gugatan Para Penggugat Kabur

Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam membuat surat gugatan, tertulis dalam posita gugatan ada 2 buah obyek gugatan (posita 6), namun dalam posita No. 16 tertulis 3 buah obyek sengketa, berbeda pula dengan petitum nomor 2 tertulis ada 4 obyek sengketa. Maka oleh karena itu obyek gugatan Para Penggugat berbeda satu dengan lainnya di dalam posita maupun petitumnya, sehingga menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan oleh karenanya gugatan wajib ditolak.

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Subyek. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang subyeknya, tanah yang disengketakan sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat ternyata tidak hanya Tergugat saja yang menguasai, Tergugat menguasai tanah yang disengketakan hanya sebagian saja. Maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat kurang pihak (subyek) dan harus ditolak.

3. Gugatan Para Penggugat salah Obyeknya Bahwa memang benar Tergugat MOERAH binti KASTOER menguasai tanah obyek sengketa. Namun Tergugat menguasai tanah yang dijadikan obyek sengketa hanya sebagian saja dan yang selebihnya Tergugat tidak menguasainya. Sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat,

Tergugat menguasai tanah obyek sengketa yang tercatat di buku C. Desa Ketanjung, Kecamatan Karang ayar, Kabupaten Demak. Persil No117. D. II luas 3.010 m², dan Persil No. 117 D.III. luas 3.050 M², atas nama Kiban Kastomo.

Maka oleh karena Tergugat hanya menguasai sebagian dari tanah sengketa atau tidak seluruhnya, telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat salah obyeknya dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

- 1) Bahwa Tergugat tidak mengakui kebenaran seluruh dari dalil-dalil yang tertulis dalam gugatan Para Penggugat kecuali secara tegas Tergugat nyatakan dalam jawaban ini.
- 2) Bahwa tidak benar, posita nomor 6 gugatan Para Penggugat. Tanah yang disengketakan sebenarnya adalah tanah magang tani, dan bukan merupakan tanah gawan dari Bp. Kiban bin Kastomo sebagaimana gugatan Para Penggugat. Ketika Bp. Kiban bin Kastomo meninggal dunia pada tahun 1953, maka tanah tersebut kembali ke Pemerintah Desa dan selanjutnya diberikan kepada Kastoer Saeran.
- 3) Bahwa benar posita nomor 7, sepeninggal Bp. Kiban bin Kastomo tanah sengketa tidak terawat, dan juga oleh karena Bp. Kiban bin Kastomo semasa hidupnya tidak mempunyai anak laki-laki, maka tanah tersebut kembali atau ditarik oleh Desa dan kemudian

diberikan oleh pendaftar magang tani lainnya yang kebetulan pada waktu itu adalah Bp. Kastoer Saeran (ayah Tergugat). Maka oleh karena itu sejak tahun 1953 tanah yang statusnya tanah magang tani beralih ke Bp. Mastoer Saeran

- 4) Bahwa tidak benar posita nomor 8 gugatan Para Penggugat, yang menyatakan sejak tahun 1960 tanah sengketa dikuasa oleh Tergugat, akan tetapi sejak tahun 1953 tanah telah dirawat, dikerjakan, ditanami oleh ayah Tergugat yaitu Bp. Kastoer Saeran dan selanjutnya sepeninggal Bp. Kastoer Saeran pada tahun 1963 tanah dikerjakan Tergugat.
- 5) Bahwa tidak benar posita nomor 9 gugatan Para Penggugat, Kekeluargaan antara Para Penggugat dan Tergugat baik-baik saja, tidak ada pembicaraan mengenai meminta tanah obyek sengketa, karena memang Para Penggugat mengetahui benar tanah tersebut adalah tanah milik Tergugat. Namun apabila pada akhir-akhir ini Para Penggugat minta tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Tergugat adalah tidak mempunyai alasan yang kuat dan mendasar.
- 6) Bahwa tidak benar dan tidak masuk akal posita nomor 10, 11 gugatan Para Penggugat, dan mohon untuk tidak diperhatikan karena Para Penggugat mengada-ada, tidak berdasar. Perubahan buku C Desa No. 117 menjadi C Desa No. 646 atas nama Kastoer Saeran tahun 2013 adalah sangat tidak masuk akal (gugatan Para Penggugat), apa yang menjadi pertimbangan Tergugat untuk

merubah buku C Desa pada tahun 2013 menjadi atas nama Kastoer sedangkan Bp. Kastoer sendiri sudah meninggal di tahun 1963. Maka oleh karena itu dalil Para Penggugat tidak perlu diperhatikan.

7) Bahwa posita nomor 12 tidak benar, hanya menuduh, tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, bilamana Tergugat kerjasama dengan Perangkat Desa untuk merubah buku C Desa secara melawan hukum, Para Penggugat tidak bisa menyebutkan Perangkat Desa siapa yang telah bekerja sama sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka oleh karena itu dalil tersebut tidak perlu diperhatikan.

8) Bahwa posita nomor 13, 14, 15, 16, 17, 18 Tergugat tidak mengakui seluruhnya dan mohon untuk tidak diperhatikan.

Demikian uraian dari Jawaban Tergugat, atas hal-hal yang telah Tergugat sampaikan, telah terbukti bahwa gugatan Para Penggugat tidak mempunyai alasan yang kuat dan berdasarkan peraturan, maka oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak pemeriksa perkara ini memberikan putusan :

a. DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat.

b. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada tanggal 17 Januari

2018 yang isi pada pokoknya menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat pada surat jawabannya baik dalam eksepsi maupun pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 24 Januari 2018 yang isi pada pokoknya bertetap pada surat jawabannya baik dalam eksepsi maupun pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat disangkal oleh para Tergugat, maka Majelis Hakim pertama-tama membebankan pembuktian kepada pihak Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat, berupa:

1. Fotokopi KTP atas nama Raminah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi KTP atas nama Turah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Buku C Desa Nomor 117 atas nama KIBAN KASTOMO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi surat keterangan kematian atas nama PAIJAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi surat keterangan kematian atas nama KIBAN KASTOMO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi surat keterangan ahli waris Bapak KIBAN KASTOMO, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Turah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Raminah selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Soerani, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Buku C Desa Nomor 838 atas nama Moerah binti Kastoer, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat dari Para Penggugat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan selanjutnya asli diserahkan kepada kuasa Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut Para Penggugat dalam pemeriksaan perkara ini mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya dimana para saksi tersebut sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah terlebih dahulu menurut Agama yang dianutnya dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1) SITI SETIAWATI:

- Bahwa saksi kenal dengan pihak Para Penggugat maupun pihak Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak;

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat karena mereka warga saksi di Desa Ketanjung, saksi adalah kepala desa Ketanjung;
- Bahwa saksi belum pernah melihat C Desa N0. 117 atas nama Kiban sebagaimana bukti P-3, namun saksi mengenali yang meleges adalah Pj. Lurah di desa saksi;
- Bahwa mengenai surat keterangan sebagaimana dalam bukti P-4, P-5 dan P-6 saksi belum pernah melihat namun saksi mengenali yang membuat dan menandatangani adalah Pj Kepala Desa Ketanjung saat itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui persengketaan diantara Para Penggugat dengan Tergugat dan tidak mengetahui tentang obyek sengketa;
- Bahwa saksi terpilih menjadi Kepala Desa Ketanjung pada tanggal 28 Oktober 2017 dan dilantik menjadi Kepala Desa Ketanjung pada tanggal 17 Nopember 2017;
- Bahwa saksi baru tahu adanya gugatan diantara pihak, sebelumnya tidak ada mediasi tentang persengketaan para pihak di desa;

2) ASAN:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat yang merupakan anak dari mbah Kiban dengan mbah Paijah, sedangkan bapak dari mbah Kiban adalah Kastono;

- Bahwa sepengetahuan saksi mbah Kiban sudah meninggal pada tahun 1953, sedangkan istrinya yang bernama mbah Paijah meninggal pada tahun 1960;
- Bahwa setahu saksi mbah Kiban meninggalkan tanah sawah di 2 (dua) tempat dengan luas masing-masing 3.100 m² dan 3.050 m²;
- Bahwa tanah-tanah sawah tersebut dahulu sepeninggal mbah Kiban dikuasai oleh mbah Paijah, setelah mbah Paijah meninggal dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat adalah juga anak dari mbah Paijah yang menikah lagi dengan mbah Kastur;
- Bahwa tanah sawah tersebut ditanami padi, dalam setahun bisa 2 (dua) kali panen, dan sekali sekali panen bisa mencapai 4 (empat) ton padi;
- Bahwa selain ditanami padi diselingi dengan menanam palawija berupa kacang hijau yang sekali panen bisa mencapai 4 (empat) kwintal;
- Bahwa pada waktu mbah Kiban menikah dengan mbah Paijah sudah memiliki tanah-tanah sawah tersebut, ketika mbah Paijah meninggal Para Penggugat masih kecil sehingga yang menggarap adalah mbah Paijah;

3) KUSDI:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat yang merupakan anak dari mbah Kiban dengan mbah Paijah, sedangkan bapak dari mbah Kiban adalah Kastono;

- Bahwa sepengetahuan saksi mbah Kiban sudah meninggal pada tahun 1953, sedangkan istrinya yang bernama mbah Paijah meninggal pada tahun 1960;
- Bahwa setahu saksi mbah Kiban meninggalkan tanah sawah di 2 (dua) tempat dengan luas masing-masing 3.100 m² dan 3.050 m²;
- Bahwa tanah-tanah sawah tersebut dahulu sepeninggal mbah Kiban dikuasai oleh mbah Paijah, setelah mbah Paijah meninggal dikuasai oleh Tergugat;
- Bahwa Tergugat adalah juga anak dari mbah Paijah yang menikah lagi dengan mbah Kastur;
- Bahwa tanah sawah tersebut ditanami padi, dalam setahun bisa 2 (dua) kali panen, dan sekali sekali panen bisa mencapai 4 (empat) ton padi;
- Bahwa selain ditanami padi diselingi dengan menanam palawija berupa kacang hijau yang sekali panen bisa mencapai 4 (empat) kwintal;
- Bahwa pada waktu mbah Kiban menikah dengan mbah Paijah sudah memiliki tanah-tanah sawah tersebut, ketika mbah Paijah meninggal Para Penggugat masih kecil sehingga yang menggarap adalah mbah Paijah;
- Bahwa sekarang yang menggarap sawah-sawah tersebut adalah Tergugat, saksi tahunya sejak dulu sampai dengan sekarang, pernah lihat Tergugat mencangkul dan mencabuti rumput di sawah-sawah itu;

4) ZARONI:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat karena kenal dengan anak laki-laki ibu Turah yang bernama Giyanto;
 - Bahwa Giyanto pada tahun 2012 pernah meminta pertimbangan kepada saksi perihal 2 (dua) bidang sawah dengan luas masing-masing 3.100 m² dan 3.050 m² yang terletak di desa Ketanjung yang dahulu merupakan milik mbah Kiban;
 - Bahwa saksi pernah diperlihatkan fotokopi C Desa atas tanah-tanah sawah tersebut, selanjutnya saksi bersama dengan Giyanto berusaha untuk melihat/mencari aslinya di kantor desa Ketanjung;
 - Bahwa saksi diberitahu Giyanto dan para penggugat dahulu mbah Kiban mempunyai istri bernama mbah Paijah yang merupakan ibu dari para penggugat, lalu setelah mbah Kiban meninggal mbah Paijah menikah dengan mbah Kastur dan punya anak Tergugat;
 - Bahwa tanah-tanah sawah tersebut sepengetahuan saksi belum bersertifikat, masih tercatat dalam buku C desa Ketanjung;
- 5) MUHAMMAD HADI :
- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak tersebut;
 - Bahwa Para Penggugat dan Tergugat masih bersaudara sama ibu beda bapak, Para Penggugat bapaknya adalah mbah Kiban sedangkan Tergugat bapaknya adalah mbah Kastur;

- Bahwa saksi mengetahui asal muasal tanah obyek sengketa yang awalnya adalah tanah kering/karas namun karena sering terkena banjir kemudian dijadikan tanah sawah;
- Bahwa tanah sawah obyek sengketa ditanami padi setahun 2 kali panen diselingi palawija sekali;
- Bahwa saksi tahu tanah sawah obyek sengketa itu dulunya milik Kiban dan istrinya Paijah, saksi tahu karena punya sawah di daerah itu;
- Bahwa seingat saksi sekitar tahun 1953 tanah sawah obyek sengketa tersebut digarap oleh Kiban dengan ditanami padi, dulu sebelum jadi sawah tanah tersebut ada rumahnya, namun karena banjir sekarang jadi sawah;
- Bahwa sekarang saksi lihat tanah sawah obyek sengketa digarap oleh Tergugat;

6) SLAMET BERIYADI :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak tersebut;
- Bahwa saksi adalah warga asli Desa Ketanjung tahu masalah yang terjadi diantara Para Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah sawah di blok Surgi seluas + 3.100 m² dan blok Rawa Juroh seluas + 3.050 m²;
- Bahwa saksi mengetahui asal muasal tanah obyek sengketa yang awalnya adalah tanah kering/karas ada rumahnya, namun karena sering terkena banjir kemudian dijadikan tanah sawah;

- Bahwa tanah sawah obyek sengketa ditanami padi setahun 2 kali panen diselingi palawija sekali;
- Bahwa saksi tahu tanah sawah obyek sengketa itu dulunya milik Kiban dan istrinya Paijah, saksi tahu karena diberi tahu anak-anaknya Para Penggugat;
- Bahwa seingat saksi setelah mbah Kastur meninggal sawah-sawah itu digarap oleh Tergugat sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah-tanah sawah obyek sengketa itu sudah bersertifikat atau belum;

Menimbang, bahwa dalam persidangan ini Kuasa Para Penggugat menghadirkan Ahli untuk memberikan pendapatnya dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

AHLI: Drs. DJUMIATUN NINGSIH binti KAMIDUN;

- Bahwa saksi akan memberikan pendapat tentang magang tani dalam persidangan perkara ini;
- Bahwa magang tani adalah tanah sawah yang sebelum tahun 1960 diberikan pemerintah desa untuk warganya khusus laki-laki yang asalnya dari tanah negara, agar dikerjakan dan diolah oleh yang bersangkutan serta dicatat di buku C desa sebagai tanah magang tani;
- Bahwa tanah magang tani hanya diberikan kepada anak laki-laki saja dalam bentuk tanah sawah, setelah tahun 1960 dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria tidak ada lagi istilah tanah magang tani;

- Bahwa syarat-syarat memperoleh tanah magang tani adalah laki-laki yang telah dewasa dan merupakan penduduk setempat serta dicatatkan dalam buku C desa;
- Bahwa apabila pemegang hak tanah magang tani meninggal namun tidak punya anak laki-laki maka tanah magang tani tersebut dikembalikan lagi ke pemerintah desa;
- Bahwa yang berwenang memberikan tanah magang tani adalah pemerintah desa, tanah tersebut harus tanah sawah karena sejak awal memang merupakan tanah sawah;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi dan pendapat Ahli tersebut di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis, sebagai berikut:

1. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 atas nama SURYANTO, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ketanjung Kecamatan Karanganyar Kabupaten Demak tanggal 02 Januari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 atas nama KISWAORO, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ketanjung Kecamatan Karanganyar Kabupaten Demak tanggal 03 September 2017, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

3. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2015 atas nama MURAH, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Ketanjung Kecamatan Karanganyar Kabupaten Demak tanggal 02 Januari 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) atas nama MURAH, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat dari Tergugat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat selain mengajukan bukti-bukti tertulis, juga mengajukan alat bukti saksi, dimana saksi-saksi tersebut sebelum memberikan keterangannya telah bersumpah terlebih dahulu menurut Agama yang dianutnya dan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1) H. SUDA EKUN:

- Bahwa saksi kenal dengan pihak Para Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan para pihak;
- Bahwa saksi mengetahui tentang obyek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah sawah yang terletak di blok Rawa Juroh dan satu lagi di blok Mbah Surgi, jaraknya sekitar + 200 m²;
- Bahwa sepengetahuan saksi sekarang yang menggarap tanah-tanah sawah tersebut adalah anak-anaknya mbah Moerah istri dari mbah Kastur yang sudah meninggal kira-kira setelah tahun 1960;

- Bahwa tanah sawah tersebut dulunya digarap oleh mbah Kastur yang diperoleh dari magang tani sejak tahun 1953;
- Bahwa saksi juga memperoleh tanah magang tani dari desa berbarengan dengan mbah Kastur, saksi urutan nomor 3 sedangkan mbah Kastur urutan pertama yang memperoleh tanah magang tani;
- Bahwa tanah magang tani yang diperoleh mbah Kastur digarap sendiri bersama mbah Pajjah istrinya;
- Bahwa tanah sawah obyek sengketa yang terletak di blok Surgi bisa ditanami padi 2 (dua) kali dan palawija sekali dalam setahun, sedangkan yang di blok Rowo Juroh hanya bisa ditanami padi 2 (dua) kali setahun;
- Bahwa saksi dapat tanah magang tani karena mendaftar, ketika itu umur saksi sekitar 18 tahun, syarat untuk mendapat tanah magang tani yaitu jaga kampung dan kerja bakti untuk desa;
- Bahwa setelah 1960 tanah magang tani bisa menjadi hak milik pemegangnya, punya saksi terdaftar di buku C desa atas nama saksi;
- Bahwa sebelum tahun 1960 kalau pemegang hak atas tanah magang tani meninggal dunia tidak punya anak laki-laki diambil lagi oleh Desa, tidak bisa jatuh ke istrinya;
- Bahwa tanah magang tani khusus hanya tanah sawah, kalau tanah karas atau darat tidak bisa;

2) HADI REDJO:

- Bahwa saksi dahulu pernah menjadi Bekel/Kepala Dusun Karangtengah Desa Ketanjung Kecamatan Karanganyar Kabupaten Demak;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat mendapat warisan 2 (dua) petak tanah sawah yang terletak di blok Surgi dan blok Rawa Juroh dari bapaknya yaitu mbah Kastur;
- Bahwa mbah Kastur dulu mendapatkan tanah-tanah tersebut dari magang tani;
- Bahwa tanah-tanah sawah tersebut digarap oleh Tergugat dan anak-anaknya ditanami padi dan diselingi palawija berupa kacang hijau;
- Bahwa saksi tidak begitu mengetahui permasalahan diantara Penggugat dan Tergugat karena beda dusun;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut di atas para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at tanggal 16 Maret 2018 telah dilaksanakan pemeriksaan setempat atas tanah sengketa yang dilaksanakan oleh Hakim pada Pengadilan Negeri Kabupaten Demak yang selain dihadiri oleh para pihak juga dihadiri oleh perangkat desa setempat dengan hasil sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat maupun Tergugat dipersidangan telah mengajukan Surat Kesimpulan tertanggal 22 Maret 2018;

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;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;

A. DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa menurut hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat mengkandaskan Gugatan sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkaranya, sehingga oleh karenanya eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa hukum acara perdata Indonesia yang berlaku sekarang, baik yang diatur di dalam RV maupun yang diatur didalam HIR hanyalah mengenal atau mengatur tentang eksepsi tolak (*declinatoire exceptie*) yang bersifat prosessuil, yakni eksepsi tentang tidak berwenangnya hakim untuk memeriksa perkara (*onbevoegdheid van de rechter*) baik mengenai kewenangan/kompetensi relatif maupun mengenai kewenangan/kompetensi absolut, sebagaimana yang diatur didalam pasal-pasal : 125 ayat (2), 133, 134 dan 136 HIR.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Jawaban yang diajukan oleh Tergugat, terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, setelah Majelis Hakim mengkaji secara seksama tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat disatu pihak dan tanggapan atas eksepsi tersebut dari pihak Para Penggugat dilain pihak, maka Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat Kabur.

Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam membuat surat gugatan, tertulis dalam posita gugatan ada 2 buah obyek gugatan (posita 6), namun dalam posita No. 16 tertulis 3 buah obyek sengketa, berbeda pula dengan petitum nomor 2 tertulis ada 4 obyek sengketa. Maka oleh karena itu obyek gugatan Para Penggugat berbeda satu dengan lainnya di dalam posita maupun petitumnya, sehingga menjadikan gugatan Para Penggugat kabur dan oleh karenanya gugatan wajib ditolak.

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Subyek.

Bahwa gugatan Para Penggugat kurang subyeknya, tanah yang disengketakan sebagaimana tertulis dalam gugatan Para Penggugat ternyata tidak hanya Tergugat saja yang menguasai, Tergugat menguasai tanah yang disengketakan hanya sebagian saja. Maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat kurang pihak (subyek) dan harus ditolak.

3. Gugatan Para Penggugat salah Obyeknya

Bahwa memang benar Tergugat MOERAH binti KASTOER menguasai tanah obyek sengketa. Namun Tergugat menguasai tanah yang dijadikan obyek sengketa hanya sebagian saja dan yang selebihnya Tergugat tidak menguasainya. Sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat, Tergugat menguasai tanah obyek sengketa yang tercatat di buku C. Desa Ketanjung, Kecamatan Karang ayar, Kabupaten Demak. Persil No117. D. II luas 3.010 m², dan Persil No. 117 D.III. luas 3.050 M² atas nama Kiban Kastomo.

Maka oleh karena Tergugat hanya menguasai sebagian dari tanah sengketa atau tidak seluruhnya , telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat salah obyeknya dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat wajib untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari alasan-alasan eksepsi Tergugat tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat membuktikan apakah benar gugatan Para Penggugat kabur, gugatan Para Penggugat kurang subyek dan gugatan Para Penggugat salah obyeknya, haruslah masuk ke dalam materi pokok perkara melalui proses pembuktian terlebih dahulu dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan pihak penggugat sebagaimana dimaksudkan dalam gugatan Para Penggugat adalah perbuatan melawan yang dilakukan Tergugat yaitu sebagai berikut;

- 1) Bahwa Para Penggugat mengetahui Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah kedua obyek sengketa sudah beralih dari buku C Desa Nomor 117 beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013 dan beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Moerah binti Kastur pada tahun 1963.
- 2) Bahwa dengan jelas bila Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah buku C Desa nomor 117 kedua obyek sengketa atas nama Kiban Bin Kastomo, tanpa seizin para penggugat selaku ahli waris yang sah dari bapak Kiban Bin Kastomo berubah menjadi buku C Desa nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013. Hal ini jelas merupakan rekayasa karena bapak Kiban meninggal pada tahun 1953 dan bapak Kastoer Saeran meninggal pada tahun 1963, tetapi Obyek Sengketa beralih dari buku C Desa nomor 117 atas nama Kiban Kastomo ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013.

- 3) Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap kedua obyek sengketa mudah dilakukan karena kerja sama dengan pihak perangkat desa.

Menimbang, bahwa seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dengan mendalilkan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa tidak benar dan tidak masuk akal posita nomor 10, 11 gugatan Para Penggugat, dan mohon untuk tidak diperhatikan karena Para Penggugat mengada-ada, tidak berdasar. Perubahan buku C Desa Nto. 117 menjadi C Desa No. 646 atas nama Kastoer Saeran tahun 2013 adalah sangat tidak masuk akal (gugatan Para Penggugat), apa yang menjadi pertimbangan Tergugat untuk merubah buku C Desa pada tahun 2013 menjadi atas nama Kastoer sedangkan Bp. Kastoer sendiri sudah meninggal di tahun 1963. Maka oleh karena itu dalil Para Penggugat tidak perlu diperhatikan.
2. Bahwa posita nomor 12 tidak benar, hanya menuduh, tidak dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, bilamana Tergugat kerjasama dengan Perangkat Desa untuk merubah buku C Desa secara melawan hukum, Para Penggugat tidak bisa menyebutkan Perangkat Desa siapa yang telah bekerja sama sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum. Maka oleh karena itu dalil tersebut tidak perlu diperhatikan.

Menimbang, bahwa telah diadakan pemeriksaan setempat pada objek sengketa di desa Ketanjung pada tanggal 12 Maret 2018, dan para

pihak sudah menyepakati mengenai letak dan luas serta batas-batas tanah/obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut dalil-dalil/dasar gugatan Para Penggugat dan alasan-alasan/dasar-dasar bantahan Tergugat, terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah pihak Para Penggugat atau pihak Tergugat yang harus membuktikan dasar-dasar/alasan-alasan masing-masing terlebih dahulu, dengan kata lain Majelis Hakim akan mempertimbangkan untuk membebani beban pembuktian dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa Pihak yang wajib membuktikan/ mengajukan alat-alat bukti, baik berupa surat-surat, dokumen-dokumen dan lain-lain dalam bentuk tertulis, maupun saksi-saksi adalah pihak-pihak yang berkepentingan dengan perkara gugatan ini yaitu Para Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR mereka pihak-pihak yang berkepentingan yaitu Penggugat dan Tergugat, dapat dibebani pembuktian, dimana Pengugat yang menuntut suatu hak, wajib membuktikan alasan-alasan/dasar-dasar timbulnya hak tersebut, sebaliknya jika Penggugat tidak mampu maka Penggugat harus dikalahkan, demikian juga halnya dengan Para Tergugat, ini adalah resiko pembuktian;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari hal-hal yang telah disebutkan diatas, dikaitkan dengan perkara gugatan ini, Majelis Hakim

berpendapat bahwa pihak Para Penggugat lah yang sudah selayaknya membuktikan dalildalil/alasan-alasan gugatannya terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P10 serta 6 (enam) orang saksi dan 1 (satu) orang ahli dipersidangan sedangkan Tergugat membantah dan menyangkal dengan mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-4 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan baik oleh Para Penggugat maupun oleh Tergugat tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini, sehingga bukti-bukti yang tidak relevan tidak akan dipertimbangkan dan akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara ini terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah terdapat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, dan jika terdapat hubungan hukum apakah Para Penggugat dan Tergugat mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa atas dasar hubungan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat dan keterangan Saksisaksi dari Pihak Para Penggugat dan Tergugat dan telah diakui atau setidaktidaknya tidak disangkal secara tegas oleh Tergugat serta sesuai

dengan hasil pemeriksaan setempat, maka terbukti bahwa fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar antara Para Penggugat dan Tergugat terdapat hubungan keluarga dimana ibu kandung dari Para Penggugat dan Tergugat adalah Paijah yang merupakan istri dari Kiban bapak dari Para Penggugat yang setelah meninggal menikah lagi dengan Kastur bapak dari Tergugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah sawah yang terletak di Blok Surgi luas + 3100 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Tanah milik PT. Retindo Delta Utama;

Sebelah Selatan: Tanah milik Ngadimin;

Sebelah Timur: Tanah milik Sulkan (Alm) - Suwarti;

Sebelah Barat: Jalan kampung;

dan tanah sawah yang terletak di Blok Rowo Juro luas 3050 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara: Tanah milik Suyik;

Sebelah Selatan: Tanah milik Kastri Alm - Sutik;

Sebelah Timur: Saluran air;

Sebelah Barat: Tanah milik Gondo;

Menimbang, bahwa kedua obyek tanah sengketa tersebut tercatat dalam buku C Desa Ketanjung awalnya di Nomor 117 atas nama Kiban

Kastomo selanjutnya beralih ke Nomor 646 atas nama Kastoer Soerani dan terakhir beralih ke Nomor 838 atas nama Moerah binti Kastoer;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan Majelis Hakim berpendapat memang benar Para Penggugat dan Tergugat mempunyai hubungan hukum berkaitan dengan obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang formalitas suatu surat gugatan karena sesuai ketentuan hukum acara perdata untuk tuntasnya penyelesaian suatu perkara perdata di pengadilan maka hendaknya dipenuhi formalitas suatu surat gugatan yaitu mengenai subyek dan obyek gugatan, dimana subyek gugatan yang dimaksud haruslah lengkap dan jelas baik menyangkut identitas maupun kualitas serta kapasitas Penggugat dan Tergugat dihubungkan dengan obyek gugatan didalam suatu perkara serta obyek gugatan yang menjadi sengketa dalam perkara aquo haruslah jelas karena kejelasan mengenai obyek perkara merupakan hal yang paling esensial yang sangat erat kaitannya dengan pelaksanaan (eksekusi) Putusan nantinya;

Menimbang bahwa didalam perkara ini setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama mengenai surat gugatan Para Penggugat demikian juga berdasarkan bukti-bukti baik dari Para Penggugat maupun Tergugat dan keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak dipersidangan

serta hasil pemeriksaan setempat di obyek tanah sengketa tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan pokok dalam perkara ini adalah mengenai Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan merubah kedua obyek sengketa sudah beralih dari buku C Desa Nomor 117 beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013 dan beralih ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Moerah binti Kastur pada tahun 1963 tanpa seizin Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari bapak Kiban Bin Kastomo sebagaimana dalam gugabatan Para Penggugat. Menurut Para Penggugat hal tersebut jelas merupakan rekayasa karena bapak Kiban meninggal pada tahun 1953 dan bapak Kastoer Saeran meninggal pada tahun 1963, tetapi Obyek Sengketa beralih dari buku C Desa nomor 117 atas nama Kiban Kastomo ke buku C Desa Nomor 646 atas nama Kastoer Saeran pada tahun 2013, perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat terhadap kedua obyek sengketa mudah dilakukan karena sama dengan pihak perangkat desa.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas yang juga merupakan uraian posita dalam surat gugatan Para Penggugat dapat ditarik suatu kesimpulan pihak perangkat desa sebagaimana yang didalilkan dalam posita gugatan Para Penggugat seharusnya ikut ditarik pula sebagai pihak dalam perkara ini untuk dapat menyelesaikan permasalahan Para Penggugat yang berkaitan dengan obyek sengketa, sehingga menurut hemat Majelis Hakim sangatlah urgen/penting pihak perangkat desa atau pemerintah desa setempat dalam hal ini adalah Desa

Ketanjung untuk ditarik sebagai pihak baik sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat agar penyelesaian perkara ini tuntas dan menjamin adanya kepastian hukum.

Menimbang, bahwa dikarenakan pihak perangkat desa atau pemerintah desa setempat (Desa Ketanjung) memiliki peran yang penting dalam pokok perkara ini yang juga nantinya akan menjalani pelaksanaan putusan apabila perkara ini dikabulkan oleh Pengadilan, serta wajib taat dan patuh terhadap putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila Tergugat kalah dalam perkara ini maka konsekuensi hukumnya adalah perubahan/peralihan dalam buku C Desa hanya dapat dilakukan oleh pemerintah desa yang dalam hal ini adalah pihak perangkat desa Ketanjung, sehingga untuk rasa keadilan serta kepastian hukum tersebut menurut pendapat Majelis Hakim pihak perangkat desa Ketanjung atau Pemerintah Desa Ketanjung haruslah ditarik sebagai pihak untuk memperjelas permasalahan perkara ini di persidangan.

Menimbang, bahwa untuk dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul antara Para Penggugat dengan Tergugat secara baik sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka sudah sepatutnya menurut hukum semua pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan hukum ini haruslah ditarik dan atau diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat hanya menggugat Tergugat dengan tidak melibatkan/menempatkan pihak

perangkat desa atau pemerintah desa tempat obyek sengketa berada yang memiliki kaitan dengan buku C Desa Ketanjung sebagai pihak dalam perkara ini maka menurut pendapat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat adalah kurang sempurna karena kekurangan pihak, sehingga gugatan Para Penggugat dianggap tidak lengkap dan tidak sempurna.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan seperti tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Para Penggugat tidak memenuhi formalitas suatu surat gugatan, karena surat gugatan Para Penggugat adalah tidak lengkap/kekurangan pihak sehingga selain bertentangan dengan hukum acara perdata juga menyulitkan Pengadilan dalam menjatuhkan amar putusan pada pokok perkaranya beserta eksekusinya apabila gugatan Para Penggugat terbukti dipersidangan, maka oleh karenanya dengan tanpa mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara dan pembuktian yang diajukan oleh pihak yang berperkara, menurut pendapat Majelis Hakim beralasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima maka kepadanya dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan dalam HIR dan RV serta peraturan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.904.000,00 (satu juta sembilan ratus empat ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Demak pada hari Senin, 26 Maret 2018 oleh kami PANDU DEWANTO, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, ROISUL ULUM, S.H. dan, SUMARNA S.H., masing masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 5 April 2018 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh PANDU DEWANTO, S.H., M.H., selaku Hakim Ketua, YUSTISIANA, S.H. dan, SUMARNA S.H., masing masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh ANOM SUNARSO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat;

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris terhadap status kepemilikan tanah bahwa peralihan hak tersebut tidak sah dan batal demi hukum, karena dilakukan tanpa memenuhi unsur kesepakatan, serta melanggar Pasal 833 KUH Perdata yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas seluruh harta peninggalan pewaris. Tindakan sepihak tersebut menimbulkan kerugian bagi ahli waris lain dan termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sehingga segala perbuatan hukum yang timbul darinya dapat dibatalkan oleh pengadilan, serta mendapatkan sanksi hukum, dan hak atas tanah dikembalikan kepada ahli waris yang sah sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara terkait peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris dalam Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk telah sesuai dengan unsur keadilan, karena Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan masalah sengketa peralihan hak tanah, eksepsi Menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat

diterima, dalam pokok perkara Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.904.000,00 (satu juta sembilan ratus empat ribu rupiah), karena berdasarkan uraian pertimbangan seperti tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Para Penggugat tidak memenuhi formalitas suatu surat gugatan, karena surat gugatan Para Penggugat adalah tidak lengkap/kekurangan pihak sehingga selain bertentangan dengan hukum acara perdata juga menyulitkan Pengadilan dalam menjatuhkan amar putusan pada pokok perkaranya beserta eksekusinya apabila gugatan Para Penggugat terbukti dipersidangan.

B. Saran

1. Diharapkan para ahli waris lebih memahami ketentuan hukum waris dan hukum peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam KUH Perdata agar tidak melakukan tindakan sepihak dalam mengalihkan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Hal ini penting untuk menghindari terjadinya sengketa dan kerugian di kemudian hari.
2. Perangkat desa sebaiknya tidak menerbitkan atau mengesahkan peralihan hak atas tanah warisan sebelum memperoleh bukti persetujuan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah, agar tidak menimbulkan sengketa dan terhindar dari tindakan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Kementerian Agama RI, 2011, *Al-mu'min, Al-Quran dan Terjemahannya*, PT. Karya Toha Putra, Semarang.

B. Buku

A. Pitlo, 1979, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Belanda*, terjemahan oleh Isa Arief, Intermedia, Jakarta.

Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung.

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*

Bambang Sunggono, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Budi Harsono, 1982, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria., Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Budiman Setyo Haryanto, 2008, *Hukum Waris*, UNSOED, Purwokerto.

Emeliana Krisnawati, 2006, *Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek [BW]*, CV Utomo, Bandung.

Haryanto, B. S., 2008, *Hukum Waris*, UNSOED, Purwokerto.

Herniwati, dkk, 2020, *Etika Profesi & Hukum Kesehatan*, Bandung.

Hj. Dwi Ratna Kartikawati, 2021, *Hukum Waris Perdata Sinergi Hukum Waris Perdata Dengan Hukum Waris Islam*, CV. Elvaretta, Tasikmalaya.

HM Idris Ramulyo, 1993, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Burgerlijk Wetboek, Sinar Grafika, Jakarta.

M.A. Moegni Djojodirdjo, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramitha, Jakarta.

- _____, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Kedua, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Maman Suparman, 2015, *Hukum Waris Perdata*, cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Marheinis Abdulhay, 2006, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 1995, *Pemantap Cita Hukum dan Asas-asas Hukum Nasional dimasa kini dan masa yang akan datang*. Badan Penerbit Iblam, Jakarta.
- Moh Nazir, 1985, *Metode penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Mr.A.Pitlo & Ali Afandi “*Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*”, Rineka Cipta, Jakarta.
- Muhammad Ali al-Shabuni, 1995, *al-Mawārith fi al-Sharī’ah al-Islāmiyyah*, Terj. A.M. Basalamah, Gema Insani, Jakarta.
- Muhammad Yamin Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju. Bandung.
- Munir Fuady I, 2005, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- N.E. Algra, 2000, *Kamus Istilah Hukum*, Bina Cipta, Bandung.
- P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- R. Subekti, 1985, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, cet. XXVI, Intermedia, Jakarta.
- _____ & R. Tjitrosudibio, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- _____, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta.
- _____, 2008, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta.

Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.

Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2002, *Metodologi penelitian maju*, Bandung.

Soepomo, 1966, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Universitas, Jakarta.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sonny Leksono, 2013, *Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Sudargo Gautama, 2007, *Hukum Perdata Internasional*, Gema Insani Press, Bandung.

Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.

Surini Ahlan Sjarif, 1992, *Intisari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*, cet. II, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1962, *Hukum Warisan Di Indonesia*, IS Gravennage Vorking van Hove, Bandung.

_____, 2000, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*, Mandar Maju, Yogyakarta.

_____, 2000, *Perbuatan Melawan Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

Y.Sari Murti Widyastuti, 2020, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, Yogyakarta.

Zainuddin Ali, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Peraturan Perundangan-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Studi Putusan Nomor 46/Pdt.G/2017/PN Dmk.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Karya Tulis Ilmiah (Makalah, artikel, jurnal hukum, laporan hasil penelitian skripsi, dll)

Abdullah Syafi'I, et all, 2022, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus Di Daerah Gayo Lues), *Jurnal Mutiara Hukum*, Vol. 5 No. 1.

Ana Fitrotunnisa & Shinta Prasetyawati, 2023, *Pandangan Filsafat Pendidikan Tentang Manusia, Masyarakat dan Lingkungan*, Vol. 1 No. 1.

Arief Rahman , dkk, 2020, Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 5, No. 1.

Arifin, N. I., & Puspitasari, D, 2025, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, *Jurnal Duta Hukum*, Vol. 02, No. 01.

Carren Chaterina & Benny Djaja, 2024, *Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN.PLK)*, Vol. 6, No. 4.

Cheltra Asyshura, dkk, 2024, Penyelesaian sengketa terhadap penjualan tanah warisan yang telah terjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris (Studi Penelitian di Kota Pematang Siantar Provinsi Sumatera Utara), *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, Vol. VII, No. 4.

- Dermina Dsalimunthe, 2017, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab undangundang Hukum Perdata (BW)*, Vol. 3, No. 1.
- Diana Lubis, 2019, Perbuatan Melawan Hukum Akibat Penguasaan Tanah Tanpa Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 1319 K/Pdt/2011), *Jurnal Ilmiah METADATA*, Vol. 1, No. 3.
- Earlene Jesslyn & Everina Tandrajay, 2019, *Sengketa Penguasaan Tanah*, Vol. 3 No. 2.
- Fina Rahmawati & Adhi Budi Susilo, 2023, *Analisis Yuridis tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas dasar Jual Beli*, Vol. 4, No. 1.
- Indah Sari, 2020, Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarm, Vol. 11, No. 1.
- Imam Wahyu Jati, 2024, Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan, *Jurnal Hukum Keluarga Islam*, Vol. 4, Edisi I.
- Keren Febryanthi Tampil, dkk , Sengketa Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata (Studi Kasus Di Kota Manado), *Artikel Skripsi*.
- Maray Hendrik Mezak, 2006, Jenis Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum, *Law Review*, Fakullas Hukum Universilas Pelilci Harapan, Vol. 5, No. 3.
- Naufal Izza Arifin & Dara Puspitasari, 2025, Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, *Jurnal Duta Hukum*, Vol. 2, No. 1.
- Putu Satya Adiguna Wijaya & I Gusti Ngurah Dharma Laksana, 2025, Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, *Jurnal Kertha Desa*, Vol. 13, No. 10.
- Rahmat Haniru, 2014, Hukum Waris Di Indonesia Perspektif Hukum Islam dan Hukum Adat, *The Indonesian Journal of Islamic Family Law*, Vol. 04, No. 02.
- Siti Melisa Harahap, Analisis Yuridis Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang Tidak Dilakukan Dihadapan Ppat (Pejabat Pembuat

Akta Tanah) (Studi Pada Perumahan Bumi Bergam Baru Di Kota Binjai), *Jurnal Perspektif Hukum*.

Siti Sahnas Dunggio, dkk, 2024, Pertanggungjawaban Hukum Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tragedi Kanjuruhan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, Vol. 1, No.2.

E. Website

Febrial Hidayat, 2009, Analisis Terhadap Metodologi , <https://lib.ui.ac.id/file?file=digital/old7/122835-PK%20IV%20128.8263-Analisis%20terhadap-Metodologi.pdf>, diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 15.13.

Haris Sudirman Lubis, 2018, Metode Penelitian, https://repository.uib.ac.id/1141/6/S_1451070_chapter3.pdf, diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 18.42.

Putri Ayu Trisnawati, Jenis –Jenis Peralihan Hak Atas Tanah, <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, diakses tanggal 18 Juni 2025 pukul 19.01.

Yudiono, 2013, Metode Penelitian, <https://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/28995/bab%203.pdf> , diakses tanggal 15 Juli 2025 pkl. 14.55.

