

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP  
PENJUALAN TANAH TANPA  
PERSETUJUAN AHLI WARIS  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri  
Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn)<sup>1</sup>**

Oleh :  
**Daniel Diwandi Pangalo<sup>2</sup>**  
**Grace Henni Tampongangoy<sup>3</sup>**  
**Presly Prayogo<sup>4</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaturan hukum tentang jual beli tanah yang sah di dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata dan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian dan putusan terhadap perkara warisan berdasarkan putusan pengadilan negeri melonguane. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Berdasarkan hasil penelitian untuk penyelesaian sengketa dalam penjualan tanah tanpa persetujuan dari ahli waris harus memiliki pengaturan yang telah ditetapkan dalam KUHPerdota Pasal 1471. Berdasarkan dalam pasal ini menjelaskan bahwa ada perlindungan hukum bagi penggugat sebagai ahli waris berhak untuk mendapat izin atas penjualan tanah warisan. Dan sangat terlihat bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu yang bertentangan dengan pasal 1471 KUHPerdota. 2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn telah sesuai dengan unsur keadilan, karena majelis hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan bukti-bukti yang ditunjukkan penggugat maupun tergugat. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan masalah sengketa penjualan tanah antara penggugat dan tergugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, karena tergugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah harta peninggalan Robert Arimau yang belum dibagi waris, sementara penggugat telah mampu membuktikan objek sengketa merupakan miliknya yang diperoleh dari orang tuanya.

Kata Kunci : *penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris*

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

**A. Latar Belakang**

Hukum waris adalah ranah hukum yang memandu pembagian harta milik individu yang telah berpulang (pewaris) kepada keluarga atau ahli waris yang memiliki hak. Selain itu hukum waris juga mencakup tata kelola kekayaan seseorang setelah meninggal dunia, bersama dengan prosedur unik pembagian harta tersebut.

Arti kekayaan dalam pewarisan merupakan serupa hak serta kewajiban baik hal aktif maupun pasif yang dimiliki orang yang meninggal paa saat terakhir. Perspektif alternative terhadap hukum waris melibatkan kumpulan peraturan hukum yang merinci pengelolaan kekayaan individu yang telah tiada, melibatkan perpindahan kekayaan tersebut kepada penerima manfaat, baik itu melalui hubungan internal maupun dengan pihak ketiga.<sup>5</sup>

Hukum waris di Indonesia merupakan landasan penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, yang mengatur proses perpindahan harta peninggalannya seseorang kepada ahli warisnya setelah meninggal dunia. Sistem hukum waris di Indonesia secara umum terbagi menjadi tiga, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata. Ketiga sistem ini memiliki aturan dan prosedur yang berbeda dalam menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan bagaimana pembagian harta warisan dilakukan.<sup>6</sup>

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata barat yang bersumber dari BW, merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, oleh sebab itu hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan 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 juga diwariskan.

Dalam surat wasiat (*testament*), yaitu surat wasiat merupakan suatu pernyataan tentang apa yang dikehendaki setelah ia meninggal dunia. Sifat utama surat wasiat adalah mempunyai kekuatan berlaku setelah pembuat surat wasiat meninggal dunia dan tidak dapat ditarik kembali.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101492

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> M. Bagus Salis Ma'arif, Moh Khamin, Tiyas Vika Widyastuti. *Aset Kripto Dalam Hukum Waris Indonesia*. PT. Nasya Expanding Management, Semarang. 2024 hlm. 2

<sup>6</sup> Ade Kurniawan, Yuyun Sapitri. *perhitungan Waris*. Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, Vol.2 No. 3 Tahun 2024 hlm. 1

Ahli waris, menurut surat wasiat jumlahnya tidak tentu sebab bergantung pada kehendak si pembuat wasiat.<sup>7</sup>

Seluruh sistem waris yang ada menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik aktiva maupun passiva dengan sendirinya karena hukum waris mengenal asas saisine, dan dengan dberalihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada ahli waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab dengan segenap ahli waris pada hakikatnya merupakan personifikasi dari peninggal harta itu sendiri.<sup>8</sup>

Dalam hal ini apabila sebidang tanah dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Pasal 833 ayat (1) KUHPer: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemilikinya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Dalam pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas

dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, 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.<sup>9</sup>

Timbulnya sengketa hak atas tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan akan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya.<sup>10</sup>

Konflik ini terjadi antara hubungan persaudaraan kaka beradik yaitu adik Reformasi Arimau sebagai Tergugat dan kakak Wolter Arimau sebagai Penggugat dimana Penggugat melaporkan Tergugat karena telah menjual tanah sengketa Nomor 156 Tahun 1999 yaitu tanah Annalan I tanpa seizin ahli waris yang sah yaitu Wolter Arimau sebagai Penggugat, Berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn. atas nama Penggugat WOLTER ARIMAU berkedudukan di Dusun III, Desa Tarun Selatan Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Sulawesi Utara; disebut sebagai PENGGUGAT dan REFORMASI ARIMAU bertempat tinggal di Desa Tarun, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud; disebut sebagai TERGUGAT.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris?
2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa terhadap putusan perkara penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris berdasarkan putusan pengadilan Negeri Melonguane Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk penelitian Hukum Yuridis Normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Hukum Terhadap Penjualan Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris

<sup>7</sup> Ellyne Dwi Poespasari. *Pemahaman Seputar Hukum Waris Adat di Indonesia*. Kencana, Bandung 2018 hlm 3

<sup>8</sup> Syahril Sofyan. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta Khusus Warisan*. Pustaka Bangsa Press, Medan. 2010 hlm 4

<sup>9</sup> <https://mh.uma.ac.id/menjual-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris/di> akses pada tanggal 14/09/2024. Pukul 16:27

<sup>10</sup> Elza Syarief. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanian*. Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta. 2012 hlm. 196

Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.<sup>11</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.<sup>12</sup>

Dalam prinsipnya, ketika seseorang meninggal dunia maka seluruh harta kekayaannya akan jatuh kepada ahli warisnya, karena secara hukum para ahli waris ini terbagi menjadi beberapa golongan,<sup>13</sup> maka ketika membeli tanah warisan harus dipastikan langsung berhadapan dengan ahli waris yang sah. Apabila ahli waris lebih dari satu orang maka sebaiknya bertransaksi dengan seluruh ahli warisnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari. Jika salah satu atau lebih ahli waris tidak dapat hadir maka dapat diwakili oleh orang lain dengan syarat adanya pemberian kuasa. Pemberian kuasa tersebut harus dilakukan dengan menggunakan akta notaris. Bahkan jika diperlukan dalam transaksi jual beli tanah warisan seluruh ahli waris dapat memberikan kuasanya kepada salah satu ahli

waris saja untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut.<sup>14</sup>

Hal paling penting lainnya dalam membeli tanah warisan yaitu memeriksa dan memastikan keabsahan dari para pewaris dan ahli warisnya. Untuk memastikan bahwa tanah tersebut adalah benar tanah warisan dari pemiliknya yang telah meninggal dunia, maka diperlukannya surat keterangan kematian, surat keterangan kematian tersebut yang membuktikan bahwa orang yang namanya tertera disertifikat tanah memang benar telah meninggal dunia, sedangkan untuk membuktikan bahwa yang bersangkutan merupakan ahli warisnya yang sah, penting memeriksa surat keterangan ahli waris, surat tersebut menjelaskan siapa-siapa saja yang ditunjuk untuk menjadi ahli waris dari orang yang meninggal tersebut.<sup>15</sup>

Sebagian besar tanah waris merupakan harta bersama. Apabila tanah waris itu akan dijual, maka seluruh ahli waris harus hadir dan memberikan persetujuan.<sup>16</sup> Dalam hal salah seorang ahli waris tidak dapat hadir untuk memberikan persetujuan dihadapan notaris pembuat akta tanah tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan dibawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau membuat Surat Persetujuan dalam bentuk Akta Notaris. Pada jual beli tanah sebaiknya dilakukan oleh para pihak dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Adapun akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki fungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar telah dilakukannya jual beli tersebut. Seseorang yang melakukan jual beli tanpa dapat dibuktikan dengan adanya akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tidak akan dapat memperoleh sertifikat, walaupun nantinya jual.

Perlu diketahui bahwa dalam jual beli tanah, perbuatan hukum jual beli tersebut dilakukan dengan dibuatnya akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

<sup>11</sup> Soedharyo Soimin. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta. 2004 hlm 86

<sup>12</sup> H.R. Daeng Naja. *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. PT. Citra Aditya, Bandung. 2006 hlm 34

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta. 2005 hlm 96

<sup>14</sup> Irma Devita Purnamasari. *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. PT. Mizan Pustaka, Bandung. 2014 hlm 3

<sup>15</sup> Ibid hlm 176

<sup>16</sup> Ibid

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“Permen Agraria 3/1997”). Akta PPAT tersebut adalah bukti adanya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut.

Berdasarkan jual beli tanah dibutuhkan data diri penjual karena pada dasarnya pihak yang dapat menjual suatu benda (menjual merupakan tindakan kepemilikan) adalah orang yang memiliki hak milik atas benda tersebut. Hal senada juga ditegaskan Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata (hal 69), yaitu bahwa *eigendom* (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar undang-undang atau hak orang lain.

Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPer”), yang berbicara mengenai jual beli, yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Pasal 833 ayat (1) KUHPer: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Dalam hal jual beli tanah yang dilaukan tidak ada persetujuan dari para ahli waris yang lainnya, dan tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya berdasarkan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,<sup>17</sup> jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada,

dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertifikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah.

Seluruh ahli waris berhak atas tanah warisan yang diwariskan oleh pewaris. Jika salah satu pihak ahli waris ingin melakukan jual beli tanah, tidaklah cukup hanya dihadiri oleh pemilik yang tercantum dalam Bukti Kepemilikan Tanah yang menandatangani Akta Jual Beli atas tanah tersebut namun, penjualan tersebut harus melibatkan seluruh ahli waris yang tercantum. Jika tidak dihadiri oleh seluruh ahli waris yang telah ditunjuk atau keluarga pemilik tanah yang merasa tidak pernah menjual tanah tersebut dapat mengajukan gugatan.

Selain konstruksi hukum waris, ada pula Hibah berkaitan dengan tanah. Hibah merupakan perjanjian sepihak yang dilakukan dengan cuma-cuma. Artinya, tidak adanya kontra prestasi dari pihak penerima hibah. Yang menjadi objek perjanjian hibah adalah segala macam harta benda milik penghibah, baik benda berwujud maupun yang tidak berwujud, benda tetap maupun benda bergerak, termasuk juga segala macam piutang penghibah.<sup>18</sup>

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris yang lainnya apabila dirinya hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>19</sup> Apabila seseorang yang berhak atas tanah warisan menyatakan sebagai bahwa ahli waris satu-satunya, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam.

Sebagaimana telah diketahui, ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka terjadilah sengketa atas jual beli tanah tersebut. Setiap orang selalu ingin mempertahankan hak-haknya, begitu pula ahli waris terhadap tanah yang diwariskannya.

Sengketa yang demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena itu apabila hal tersebut dibiarkan, maka akan menimbulkan hal-hal yang tidak diinginkan. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan,

<sup>18</sup> Eman Suparman. *Hukum Waris Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung. 2005 hlm 86

<sup>19</sup> Irma Devita Purnamasari. Op. Cit. hlm 176

<sup>17</sup> Kitab Undang-undang Hukum Perdata

baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sebenarnya usaha-usaha untuk menghindari terjadinya sengketa hak atas tanah warisan yang diperjualbelikan oleh sebagian ahli waris dapat dilakukan secara preventif pada saat pemberian hak diproses, yaitu dengan jalan musyawarah diantara para ahli waris. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah bergulir di pengadilan sebagai tindakan yang disebut *respresif*.

Berdasarkan dalam putusan pengadilan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn. yang menjadi objek sengketa tanah menyatakan sertifikat Nomor 156 Tahun 1999 di atas seluas: 1850 M2 dan batas-batasnya: sebelah Utara: Jalan, Selatan: Robert Arimau, Barat: Carlos Tepa, adalah bagian warisan yang sah diperuntukkan bagi Wolter Arimau (Penggugat) dan ahli waris Samsul Arimau.

Berdasarkan konsep hukum nasional, hukum waris di atur dalam KUH Perdata bagian V tentang hukum waris. Harta waris adalah harta peninggalan orang tua untuk anak-anak yang ditinggalkan sebagai penerus atau ahli waris atas harta yang ditinggalkan oleh orang tua yang telah meninggal dunia.<sup>20</sup>

Wirjono Prodjodikoro, memberikan rumusan warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.<sup>21</sup>

Sesuai yang terdapat pada peraturan yang melarang ahli waris untuk mendapatkan harta warisan terdapat dalam Pasal 838 KUHPerdata telah dijelaskan beberapa pernyataan yang menyebabkan seseorang tidak dapat menerima warisan, yaitu sebagai berikut:

- a. Ahli waris yang terkena putusan oleh hakim dikarenakan adanya percobaan membunuh pewaris.
- b. Ahli waris yang terkena putusan oleh hakim dikarenakan memfitnah pewaris melakukan tindakan kejahatan.

- c. Ahli waris yang menggunakan kekerasan untuk menghalangi pewaris membuat wasiat.
- d. Ahli waris yang memusnahkan surat wasiat.

Dalam empat syarat di atas tidak terdapat atau pun membahas ahli waris yang sudah tidak diketahui keberadaannya dan tidak hadir. Ahli waris yang sudah tidak dapat lagi diketahui keberadaannya ataupun kabarnya dikatakan sebagai ahli waris dalam keadaan tidak hadir. Menyinggung ahli waris yang keadaannya tidak diketahui keberadaannya dan tidak datang sudah di atur dalam buku kesatu BAB XVIII Pasal 463.<sup>22</sup>

Pembagian mutlak ahli waris dalam pembagian harta. Menurut hukum Perdata pembagian warisan ini sudah mutlak yang artinya sebagian dari harta peninggalan pewaris yang akan di lanjutkan atau diberikan kepada ahli waris menurut keturunan garis lurus harus sesuai dengan undang-undang Pasal 914 KUHPerdata sudah mengatur bagian mutlak yang menetapkan bagian mutlak yang diterima oleh ahli waris antara lain yaitu:

- a. Jika hanya memiliki 1 orang anak maka pembagian mutlaknya yaitu 1/2 dari bagian yang harus didapatkan.
- b. Jika hanya memiliki 2 orang anak maka pembagian mutlaknya yaitu 2/3 dari bagian yang harus diterima.
- c. Jika ada 3 orang anak ataupun lebih maka pembagian mutlaknya yaitu 3/4 dari bagian yang harus mereka terima berdasarkan undang-undang.

Dalam kutipan pada Pasal 1066 KUHPerdata, KUHperdata tidak akan menentukan cara tertentu dalam pembagian warisan jika semua ahli waris dapat bertindak sendiri dan semuanya hadir di tempat pada saat pembagian tersebut maka pembagian warisan akan diserahkan kepada mereka sendiri, tapi dalam ahli waris yang masih berada di bawah umur atau yang sudah ditaruh dibawah pengampuan, maka pembagian harta waris tersebut harus dampingi akta dari notaris dan diberikan kepada balai harta peninggalan.<sup>23</sup>

Dalam pasal 1079 KUHPerdata memiliki cara pembagian warisan dengan cara, yang pertama masing-masing ahli waris menerima barang tertentu dengan senilai harga atau nilai

<sup>20</sup> Shinta Kencana. *Kajian Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang di Lakukan Ahli Waris Dalam Bentuk Pembagian Harta Warisan Tanpa Sepengetahuan Pewaris*. Fakultas Hukum Universitas Suryakencana, Cianjur. 2012 hlm 8

<sup>21</sup> Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung, Bandung. 1991 hlm 8

<sup>22</sup> Anak Agung Krisna Kumala Dewi. *Hak Waris Bagi Ahli Waris Yang Tidak Dapat di Tentukan Keberadaannya Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 1 No. 2 Tahun 2020 hlm 11-12

<sup>23</sup> I. Ketut Markeling. *Pembagian Harta Warisan*. Studi Tentang Putusan Dalam Pembagian Harta Warisan, 2016 hlm 12

yang sama rata contohnya seperti misalnya hanya terdapat dua orang yang sebagai ahli warisan maka harta tersebut di bagi dua, sama lainnya jika terdapat lima ahli waris maka harta waris dibagi lima.

Namun bila diantara ahli waris ada yang menerima barang atau harta lebih dari bagian yang seharusnya lalu pihak lain menerima kurang dari seharusnya aka ahli waris yang menerima lebih harus memberi pihak yang kekurangan dengan memberi uang tunai. Misalnya terjadi perselisihan tentang ahli waris di antara mereka mendapatkan sesuatu barang tertentu selaku bagiannya, maka hal ini harus dilakukan dengan adil dengan cara diundi.<sup>24</sup>

Mengenai penentuan harta waris yang dibagikan maka harus dilakukan dengan cara meminta keputusan kepada pengadilan negeri. Setelah menerima ketentuan barang tertentu, maka di dalam Pasal 1080 KUHPerdara memberikan hal yang terjadi mungkin menukar bagian masing-masing di antara para ahli waris.

#### **B. Upaya Penyelesaian Sengketa Perkara Penjualan Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Melonguane Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn.**

Dalam sengketa perlu adanya penyelesaian sengketa, agar tercapainya kepastian dan keadilan hukum. Dengan adanya perlindungan hukum dapat memebrikan jaminan hukum kepada pihak yang telah dirugikan dan memberikan efek jera kepada pihak yang melanggar hukum.

Para ahli waris yang merasa haknya di langgar dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 1365 yang berbunyi:

*“setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain. Menjamin orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”*

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal KUHPer sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan positif maupun negatif
- Perbuatan itu harus melawan hukum
- Ada kerugian
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.

Yang termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum itu sendiri adalah perbuatan-perbuatan yang:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku
- Melanggar hak subjektif orang lain
- Melanggar kaidah tata susila
- Bertentangan dengan asas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan hak waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum.

Hal ini didukung juga dengan adanya pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna untuk memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan. Baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan *hereditas petito*

Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat mengajukan tuntutan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Berdasarkan pada sengketa yang telah memiliki putusan pengadilan Negeri Melonguane Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn. Mengadili Dalam Eksepsi penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris yaitu pihak Penggugat Wolter arimau sebagai kakak dan Tergugat yaitu Reformasi Arimau sebagai adik.

Berdasarkan hasil penelitian maka dijelaskan bahwa Wolter Arimau sebagai Penggugat adalah Ahli waris yang sah pada objek sengketa tanah dengan sertifikat Nomor 156 Tahun 1999, karena nama Penggugat Wolter Arimau yang diterbitkan oleh badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sangihe Talaud adalah sertifikat yang diterbitkan pada Tahun 1999 saat orang tua Penggugat dan Tergugat yaitu alm. Robert Arimau masih hidup.

Selanjutnya pada kasus penggugat mendalilkan bahwa tanah warisan Robert Arimau dan Alwina Tataming yang telah Almarhum dan belum membagikan warisan, dari sejak Tahun 2012 sampai sekarang (2023), dan sebagian tanah warisan yang menjadi objek sengketa tanah telah

<sup>24</sup> Wati Rahmi. *Hukum Waris*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Bandar Lampung. 2018 hlm 119

diperjual belikan oleh anak Reformasi Arimau (Tergugat).

Sementara itu Reformasi Arimau (Tergugat) juga sudah menjual tanah Annalan II, dan Annalan III yang belum dibagikan, jadi Wolter Arimau (Penggugat) menganggap bahwa tanah Annalan II dan Annalan III itu adalah bagian Tergugat. Tetapi Reformasi Arimau sebagai Tergugat juga telah menjual tanah Annalan I yang sudah bersertifikat atas nama Wolter Arimau sebagai Penggugat.

Dalam kasus ini Penggugat menginginkan Tergugat untuk dihukum keluar secara sukarela dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam sertifikat Nomor 156 Tahun 1999, jika perlu dipaksakan dengan menggunakan alat Negara.

Peristiwa-peristiwa yang dikemukakan pihak-pihak yang berperkara belum tentu semuanya penting bagi hakim untuk dijadikan dasar pertimbangan putusannya. Karena itu, hakim harus melakukan pengkajian terhadap peristiwa-peristiwa tersebut, kemudian memisahkan mana peristiwa yang penting (*relevant*) dan mana yang tidak (*irrelevant*). Peristiwa yang penting itu yang harus dibuktikan, sedangkan peristiwa yang tidak penting tidak perlu dibuktikan.<sup>25</sup>

Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian. Kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan, mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta.<sup>26</sup> Seperti Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat. Dengan adanya berbagai bukti telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai yang cukup.

Dengan itu untuk menguatkan dalil gugatannya, kuasa Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Charles Elisa Sameaputty, Laki-laki, bertempat tinggal di Lingkungan II, Kelurahan Melonguane Timur, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi pernah bertugas di kantor Camat Melonguane dan menerima aduan

masyarakat terkait dengan sengketa tanah. Saksi juga membenarkan bahwa dokumen yang dibawah oleh pelapor sebelum sehari tanggal mediasi yaitu tanggal 29 Maret 2021 Tergugat Reformasi Arimau (Tergugat) dan Septenli Arimau (anak Tergugat) mengantar dokumen. Tujuan dari laporan tersebut pelapor ada masalah tentang warisan yang menurut pihak-pihak tertentu warisan tertentu belum dibagi dan pada saat laporan, tidak ada surat keberatan dari pelapor Reformasi Arimau dan septenli Arimau terkait tanda tangan didalam dokumen bukti tersebut.<sup>27</sup>

2. Marthenis Franky Anwardmatje Kanuku, Laki-laki, bertempat tinggal dilingkungan III, Kelurahan Melonguane, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Agama Protestan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dibawah janji pokoknya menerangkan bahwa saksi pernah melihat bukti surat perjanjian sejak diserahkan waktu mediasi di Kecamatan, pada saat mediasi tidak keberatan dari Penggugat terkait tanda tangannya dalam surat perjanjian bersama tersebut.
3. Sian Atibi, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun II Kelurahan Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Agama Protestan, Pekerjaan Pendeta, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa waktu saksi memulai pembicaraan, namun terjadi adu argumentasi menurut Wolter Arimau bahwa tanah tersebut belum dibagi dan menurut Reformasi Arimau mereka adalah pemilik sah karena ada sertifikat tanah, kemudian Tulas Arimau mengatakan bahwa Reformasi Arimau sudah tidak ada hak diatas tanah tersebut karena telah menjual 2 bidang tanah.
4. Tulas Arimau, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun I Kelurahan Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, Agama Protestan, Pekerjaan Petani, di bawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui bukti semua ahli waris bertanda tangan termasuk Penggugat, saksi juga menandatangani bukti surat. Bahwa dalam perjanjian yaitu bukti tersebut ada warisan berlokasi dikebun yang sudah dibagi dan pekarangan belum dibagi, pekarangan yang dimaksud yaitu tanah Annalan II dan Annalan III. Setahu saksi bahwa Tergugat membuat sertifikat ditanah Annalan I atas

<sup>25</sup> H. Riduan Syahrini. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. PT Citra Aditya Bakti, Banjarmasin. 1987 hlm 85

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta. 2004 hlm 500

<sup>27</sup> Ibid. hlm 103

nama Reformasi Arimau dan tanah yang dijual oleh tergugat hanya tanah Annalan II dan Annalan III.

5. Samsul Arimau, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun II Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Petani, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa benar saksi menandatangani surat. Saksi juga mengatakan bahwa orang tua tidak tau tentang pembuatan sertifikat pada tanah sengketa tersebut.

Untuk menguatkan dalil jawabannya, kuasa Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:<sup>28</sup>

1. Johny Toesan, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun III Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Pensiunan, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang disebut tergugat tanah analan III setahu Saksi tanah tersebut milik orang tua kami, awalnya tanah itu tanah kebun kemudian sudah ada jalan sehingga dibuat jadi pekarangan kemudian orang tua kami jual kepada Tomi, Alwein dan Siska Amisan, jadi tergugat memiliki tanah di Annalan 3 karena pengugat menantu dari stinje Toesan.
2. Gustap Ratunguri, Laki-laki bertempat tinggal di Dusun III Desa Tarun Selatan, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Petani, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa milik dari Stinje Toesan kemudian dijual kepada Buce Sasauw kemudian Buce Sasauw jual kepada Nela kemudian Nela jual kepada Marno kemudian Mano jual tanah objek sengketa ke Jeri Armana saksi juga tidak tahu juga tentang surat
3. Septinus Ladi, Laki-laki, bertempat tinggal di Dusun III Desa Tarun, Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Wiraswasta, dibawah janji pada pokoknya bahwa saksi ada menjabat sebagai kades dari tahun 1993-2001, Bahwa seingat Saksi untuk bisa masuk dalam proyek tersebut harus mencukupi kuota sebanyak 50 orang dan seingat Saksi yang masuk dalam proyek pembuatan sertifikat yaitu Saksi penguat, Tulas Arimau

dan Nelwan Arimau dan yang lain Saksi sudah lupa.

4. Bantuan Taruh, laki-laki, bertempat tinggal di Desa Tarun Kecamatan Melonguane, Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Petani, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa setahu saksi tidak ada Robert Arimau mempunyai tanah dilokasi bernama Enggesan karena saksi memiliki tanah di Enggesan.
5. Yeni Sanobe, Perempuan, bertempat tinggal di Dusun I Desa Tarun Selatan Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Karyawan Honorer, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu tanah itu milik Penggugat saksi membeli tanah tersebut pada tahun 2003 dan luasnya 600 m<sup>2</sup> yang hadir pada proses pembelian yaitu Nelwan Arimu dan Tulas Arimau. Bahwa awalnya Penggugat datang ke paman Saksi Nelson Sonobe untuk meminjam uang untuk menyekolahkan anak-anaknya karena waktu itu Tergugat hendak menjual tanah namun belum ada pembelinya, kemudian Paman saya datang kerumah saya dan memberitahukan bahwa Tergugat mau jual tanah kemudian saya menghubungi Tergugat ke rumahnya.
6. Elisabet Maarende, Perempuan, bertempat tinggal di Dusun III Desa Tarun Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud, agama Protestan, pekerjaan Kepala Desa, dibawah janji pada pokoknya menerangkan bahwa suarat bukti adalah benar dan saksi juga hadir dalam pembuatan sertifikat tanah sengketa nomor 156 tahun 1999 atas nama Wplter Arimau sebagai Penggugat dan pada saat pembuatan sertifikat orang tua Penggugat dan Tergugat masih hidup.<sup>29</sup>

Putusan pengadilan adalah pernyataan hukum yang diucapkan pada sidang pengadilan yang terbuka untuk umum untuk menyelesaikan atau mengakhiri perkara perdata.<sup>30</sup>

Sesuai dengan ketentuan pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, apabila pemeriksaan perkara selesai, Majelis Hakim karena jabatannya melakukan, musyawara untuk mengambil putusan yang akan dijatuhkannya.<sup>31</sup> Dan memang tujuan terakhir proses pemeriksaan perkara Pengadilan Negeri, diambilnya suatu putusan oleh hakim yang berisi penyelesaian perkara yang

<sup>28</sup> Ibid. hlm 120

<sup>29</sup> Ibid. hlm 129

<sup>30</sup> H. Riduan Syahrani. Op.Cit. hlm 126

<sup>31</sup> M. Yahya Harahap. Op.Cit. hlm 797

disengketakan. Berdasarkan putusan itu, ditentukan dengan pasti hak maupun hubungan para pihak dengan objek sengketa.<sup>32</sup>

Berdasarkan putusan pengadilan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn hakim mempertimbangkan bahwa dalam dalil kuasa penggugat konvensi serta Tergugat Rekonvensi beberapa putusan Konvensi dalam putusan pengadilan yaitu:

Berdasarkan pertimbangan hakim bahwa

*Pertama*, bahwa dalil kuasa Penggugat konvensi serta Tergugat Konvensi yang telah diakui keduanya bahwa semasa hidupnya alm. Robert Arimau menikah 2 kali dengan alm. Alwina Tataming sebagai istri pertama, dan Adeleida Tataming sebagai istri kedua telah menunjukkan bahwa benar telah terjadi perkawinan yang sah bahwa Robert Arimau telah menikah 2 kali yang pertama dengan alm. Alwina Tataming sebagai Istri Pertama dan Adeleida Tataming sebagai istri yang kedua.

*Kedua*, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti permulaan tersebut ditemukan fakta keturunan-keturunan dari Robert arimau dengan pasangannya masing-masing yaitu dari pasangan Robert Arimau dengan Alwina Tatarming mempunyai 5 orang anak yaitu Wolter Arimau sebagai Penggugat, Reformasi Arimau Tergugat, Tulas Arimau, Nelwan Arimau, Dan Samsul Arimau kemudian, dari pasangan Robert Arimau dengan Adeleida. Tataming mempunyai 1 orang anak yaitu Irma Rohmulyany Arimau.

*Ketiga*, bahwa kemudian berdasarkan fakta hukum dipersidangan didapati fakta bahwa istri pertama pewaris yaitu Alwina Tataming telah meninggal dunia, kemudian istri kedua dari pewaris yaitu Adeleida Tataming telah meninggal dunia pada bulan february 2023 serta Nelwan Arimau telah meninggal dunia pada maret 2023, kemudian terbukanya warisan yaitu saat pewaris meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2012.

*Keempat*, bahwa dari hal tersebut maka telah diketahui ahli waris golongan I berdasarkan Pasal 852 KUHPerduta dari pewaris alm. Robert Arimau yaitu Wolter Arimau (Penggugat), Reformasi Arimau (Tergugat), Tulas Arimau, Nelwan Arimau, dan Samsul Arimau, serta Irma Rohmulyany Arimau.

*Kelima*, bahwa golongan I dari pewaris Robert Arimau tersebut berhak terhadap harta warisan apabila harta warisan tersebut masih dalam *budel* waris sebelum terbukanya warisan yaitu saat alm Robert Arimau meninggal tahun 2012 namun faktanya sebagaimana dalam pertimbangan pada eksepsi gugatan tidak jelas

dan kabur bahwa oleh karena dasar hukum gugatan adalah bukti permulaan berupa surat perjanjian bersama yang mana isi dalam surat tersebut menunjukkan harta milik dari pewaris alm Robert Arimau yang telah diserahkan atau diberikan kepada Reformasi Arimau (Tergugat), Woiter Arimau (Penggugat), Tulas Arimau, Nelwan Arimau, dan Samsul Arimau, sehingga apabila terdapat sengketa atau pelanggaran terhadap bukti surat dokumen maka pihak-pihak yang harus didudukkan sebagai pihak hanyalah yang ada dalam surat tersebut yaitu Reformasi Arimau, Wolter Arimau, Tulas Arimau, Ahli Waris Dari Nelwan Arimau, dan Samsul Arimau sehingga sudah tidak lagi melibatkan ahli waris lainnya sebagaimana dalam golongan I pewaris Robert Arimau karena sengketanya terhadap harta yang telah diberikan kepada mereka yang tersebut dalam bukti surat dan bukan kepada budel waris.

*Keenam*, bahwa kemudian terhadap dalil kuasa Penggugat konvensi yang menyatakan bahwa ahli waris Samsul Arimau tidak turut dimasukan sebagai salah satu pihak Penggugat dalam gugatan *a quo*, karena berdasarkan surat kuasa dari sebagai pemberi kuasa Samsul Arimau, kepada sebagai penerima kuasa Wolter Arimau tertanggal 27 Desember 2022, telah memberikan kuasa melakukan segala upaya hukum demi kepentingan warisan kepada Penggugat, namun perlu diketahui bersama bahwa salah satu sifat pemberian kuasa perjanjian kuasa yaitu pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan (*agreement*) dalam arti hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan diantara pemberi dan penerima kuasa. Sedangkan dalam sebuah putusan perdata berlaku Pasal 1917 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula", artinya suatu putusan hanya berlaku terhadap para pihak (*partijacte*), sehingga putusan hakim tidak berlaku terhadap pihak ke-3 (tiga) yang tidak ikut digugat Dalam hal ini maka perjanjian kuasa atau pemberian kuasa dari Samsul Arimau. kepada Wolter Arimau berlaku hanya kepada samsul arimau dan wolter arimau, sedangkan dalam gugatan *a quo* Samsul Arimau merupakan pihak ke-3 (tiga) yang tidak termasuk dalam gugatan sehingga terhadapnya tidak mungkin putusan

<sup>32</sup> Ibid

gugatan a quo berlaku bagi Samsul Arimau. Begitu pula terhadap petitum angka 5 (lima) dan angka 6 (enam) kuasa penggugat konvensi yang menyatakan bahwa pada pokoknya menyatakan bagian tanah warisan dari alm, Robert Arimau yang sudah dikuasai oleh ahli waris Tulas Arimau dan Nelwan. ah Arimau adalah sah sebagai bagian warisan bagi Ahli Waris dan Tulas Arimau dan Nelwan Arimau tidaklah dapat dibenarkan oleh karena putusan hanya berlaku terhadap para pihak (partijacte), sehingga putusan hakim tidak berlaku terhadap pihak ke-3 (tiga) yang tidak ikut digugat.

*Ketujuh*, bahwa kemudian terhadap dalil kuasa Tergugat Konvensi berikutnya yang menyatakan Reformasi Arimau sebagai Tergugat telah menjual tanah sengketa miliknya yang sudah bersertifikat tanpa seizin Wolter Arimau sebagai ahli waris yang sah atas tanah sengketa.

*Kedelapan*, bahwa selanjutnya untuk dalil kuasa tergugat konvensi yang menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak Mengikuti sertakan Atau Menarik Daud Siging atau Para ahli waris Daud Siging atau menarik Imen Mamonto atau Para Ahli Waris Imen Mamonto atau Jeri Aramanna yang secara nyata menguasai objek tanah haruslah disesuaikan dengan dasar hukum yang menjadi dasar gugatan dimana kuasa Penggugat Konvensi mendasarkan gugatan kepada bukti dimana terhadap pelanggaran bukti tersebut maka terhadap pihak-pihak yang dirasa melanggar hak Penggugat Konvensi dapat mengacu kepada Pasal 1365 KUHPerdata. Bahwasannya dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengandung makna bahwa penggugat berhak menuntut siapa saja yang merugikan dirinya, dalam hal ini selama Daud Siging atau Para ahli waris Daud Siging atau Imen Mamonto atau Para Ahli Waris Imen Mamonto atau Jeri Aramanna dirasa penggugat tidak merugikannya maka dikembalikan lagi kepada Penggugat bahwa hak dari penggugat untuk menuntut siapa yang dikehendakinya yang dirasa merugikannya. Oleh karena itu dalil kuasa tergugat tidaklah beralasan hukum.

*Kesembilan*, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi gugatan kurang pihak sepanjang dimaknai harus melibatkan pihak lainnya dalam bukti tersebut dapat diterima.

*Kesepuluh*, bahwa Kuasa Tergugat konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan kuasa Penggugat konvensi menambahkan kalimat pada petitum baru angka 8 dan petitum baru angka 9 adalah tindakan yang sangat materil perubahan tersebut telah sedikit mengisi kekebaburan yang penggugat konvensi alami sebelumnya dan sudah tentu ini telah mengenai materi pokok perkara dan

bertentangan dengan asas hukum acara perdata sehingga telah merugikan Kuasa Tergugat konvensi selaku pihak dalam perkara ini, dengan demikian sesuai dengan penegasan yang disampaikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1973 maka perubahan tersebut telah bertentangan dengan hukum dan bertentangan dengan asas hukum acara perdata dan karena itu harus ditolak oleh Majelis Hakim.

*Kesebelas*, bahwa terhadap hal tersebut Kuasa Penggugat Konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa dengan kedua petitum mengalami perubahan sedikit ataupun penegasan ulang terhadap petitum gugatan aquo, tidak merubah dan menyimpang dari kejadian materiil hanya merupakan penegasan karena tidak ada penambahan pokok gugatan karena masih dalam koridor gugatan waris. Sehingga Penggugat Konvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak eksepsi mengenai perubahan gugatan kuasa penggugat konvensi dan melanjutkan pembuktian materi pokok perkara ini.

*Keduabelas*, bahwa perubahan gugatan dalam praktiknya memang dikenal dan yang biasa menjadi pedoman adalah Pasal 127 Rv yang menyebutkan bahwa "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat erkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya". Apabila mempedomani Pasal tersebut dan dihubungkan dengan perubahan yang dilakukan oleh kuasa Penggugat konvensi dalam perkara a quo Majelis menilai perubahan tersebut tidaklah mengubah pokok gugatannya yaitu gugatan waris dan tidak pula merubah objek sengketa yang dipermasalahkan yaitu sertifikat nomor 156 tahun 1999 seluas 1850 m<sup>2</sup> sehingga dalil kuasa Tergugat konvensi tidaklah beralasan hukum dan harus ditolak.

*Ketigabelas*, bahwa Kuasa Tergugat Konvensi pada pokoknya menyatakan bahwa sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 156 atas nama Tergugat sampai perkara diajukan ke Pengadilan Negeri Melonguane (gugatan pertama Penggugat dalam Perkara Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Mgn) sertifikat tersebut telah berlaku 22 Tahun dan tidak pernah ada keberatan dari pihak Penggugat nanti setelah alm, Robert Arimau meninggal dunia baru Penggugat mengajukan gugatan, sehingga gugatan kuasa Penggugat konvensi dapat dimasukkan dalam kategori gugatan kadaluwarsa maka gugatan kuasa Penggugat konvensi harus dinyatakan ditolak sebagaimana Putusan Nomor 879/Pdt. G/2018/Pa Sgm.

*Keempatbelas*, bahwa terhadap hal tersebut, Kuasa Penggugat Konvensi menyatakan pada pokoknya bahwa apabila dikaitkan waktu daluwarsa ketika telah mengetahui sertifikat tersebut bukan saat penerbitan sertifikat karena tidak adil rasanya bagi kami ahli waris lainnya, yang mana kuasa Tergugat Konvensi mensertifikatkan tanah objek sengketa tanpa memberitahu kami ahli waris lainnya, dan berdasarkan surat perjanjian bersama ahli waris 08 Juli 1994 (nantinya akan dibuktikan dalam agenda pembuktian) ditandatangani oleh semua ahli waris (termasuk Tergugat) malah hal ini mengindikasikan kuasa Tergugat konvensi melakukan ingkar janji dalam perjanjian tersebut.

*Kelimabelas*, bahwa dari uraian tersebut diatas, perlu dipahami oleh kuasa Penggugat konvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi terkait eksepsi daluwarsa, oleh karena Kuasa Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendasarkan pada gugatan waris namun setelah majelis hakim mencermati dasar hukum yang dijadikan dasar membuat gugatan adalah adanya pelanggaran terhadap bukti sehingga seharusnya pewaris melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pihak yang merugikannya maka untuk menilai apakah gugatan ini daluwarsa atau tidak perlu diperjelas terlebih dahulu bentuk gugatan dari kuasa penggugat konvensi, namun perlu diketahui bersama bahwa apabila menggugat suatu kewarisan maka terkait daluwarsa dapat mempedomani Pasal 835 KUHPerdara disebutkan bahwa "Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dan hari terbukanya warisan itu", namun apabila menggugat mengenai adanya suatu perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara maka pada dasarnya menggugat adalah hak dari setiap orang sehingga hak tersebut tidaklah dibatasi oleh waktu atau daluwarsa.

*Keenambelas*, bahwa oleh karena telah disebutkan sebelumnya bahwa bentuk gugatan kuasa Penggugat Konvensi adalah kabur dan tidak jelas maka daluwarsapun tidak dapat ditentukan sehingga mempertimbangkan eksepsi tentang daluwarsa menjadi terlalu dini sampai dapat ditentukan bentuk gugatan kuasa Penggugat Konvensi, dengan demikian eksepsi daluwarsa sebagaimana dalil kuasa Tergugat konvensi haruslah dikesampingkan.

*Ketujuhbelas*, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan mengenai eksepsi diatas bahwa dapat disimpulkan bahwa dalam surat gugatan. a quo terdapat adanya surat kuasa yang tidak sah, terdapat kekaburan dan tidak jelasnya dasar hukum gugatan serta objek yang

dimintakan dalam petitum, serta masih terdapat pihak yang harus ikut didudukkan sebagai pihak maka oleh karena suatu surat gugatan dituntut memenuhi syarat formal suatu gugatan maka surat gugatan penggugat dalam perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan pertimbangan dalam eksepsi diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah yang menjadi pokok perkara tersebut adalah milik dari Wolter Arimau sebagai penggugat konvensi memenuhi syarat formal maka gugatan tersebut harus dinyatakan diterima, maka pokok perkara gugatan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut.<sup>33</sup>

Berikut putusan Rekonvensi dalam Putusan Pengadilan Negeri Melonguane yaitu:

Bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya adalah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) atas kesepakatan perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan objek perjanjian berupa rumah permanen dan tanah dibawahnya yang saat ini telah ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas tanah yang berlokasi di Desa Tarun Selatan Kecamatan Melonguane Kabupaten Kepulauan Talaud.<sup>34</sup>

Jadi putusan dari Konvensi dan Rekonvensi bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan diterima, maka kepada Tergugat/Konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara.

Akibat yang muncul setelah putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn dibacakan, maka putusan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dan mempunyai akibat terhadap para pihak yang bersengketa. Akibat dari putusan tersebut adalah pihak yang kalah tidak bisa melanjutkan perkara ini. Dalam hal ini pihak yang kalah adalah Tergugat.

Akibat hukum jual beli tanah tanpa persetujuan ahli waris berdasarkan kitab undang-undang hukum perdata, adalah batal demi hukum. Sehingga berdasarkan penelitian bahwa putusan diatas telah menyatakan amar putusan mengadili dalam eksepsi Tidak Menerima eksepsi dari Tergugat. Dalam Pokok Perkara: Menyatakan gugatan Penggugat diterima. Dalam Konvensi dan Rekonvensi Menghukum Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.

<sup>33</sup> Putusan Pengadilan Negeri Melonguane. hlm 146

<sup>34</sup> Ibid

3.670.000,00 (tiga juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah).<sup>35</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian untuk penyelesaian sengketa dalam penjualan tanah tanpa persetujuan dari ahli waris harus memiliki pengaturan yang telah ditetapkan dalam KUHPerdara Pasal 1471 menyebutkan bahwa jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan salah satu ahli waris dianggap batal demi hukum. Berdasarkan dalam pasal ini menjelaskan bahwa ada perlindungan hukum bagi penggugat sebagai ahli waris berhak untuk mendapat izin atas penjualan tanah warisan. Dan sangat terlihat bahwa tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yaitu yang bertentangan dengan pasal 1471 KUHPerdara.
2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan putusan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn telah sesuai dengan unsur keadilan, karena majelis hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan bukti-bukti yang ditunjukkan penggugat maupun tergugat. Pertimbangan hakim dalam menyelesaikan masalah sengketa penjualan tanah antara penggugat dan tergugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya, karena tergugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa adalah harta peninggalan Robert Arimau yang belum dibagi waris, sementara penggugat telah mampu membuktikan objek sengketa merupakan miliknya yang diperoleh dari orang tuanya.

### B. Saran

1. Hendaknya diharapkan untuk segala pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan melibatkan pemerintah sebagai saksi terkuat dalam transaksi penjualan tanah warisan. Terlebih khusus dalam penjualan tanah warisan harus memperhatikan aturan bahwa harus seizin dengan ahli waris.
2. Dihimbau kepada masyarakat berdasarkan pertimbangan tinjauan putusan hakim dalam putusan pengadilan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn, untuk lebih memperhatikan aturan hak

dan kewajiban dalam proses penjualan tanah dengan ini dapat membekali para pihak terhadap pengetahuan tentang warisan, sehingga mengerti atas hak dan kewajiban masing-masing ahli waris. Dan musyawarah disarankan sebagai salah satu jalan keluar yang lebih baik, tanpa proses pengadilan, agar tidak terputus tali persaudaraan antar keluarga. Dan untuk Tergugat dalam mengajukan gugatan harus berdasarkan bukti-bukti yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Karena dalam hal ini Tergugat dalam pemeriksaan pembuktian dipersidangan harus bisa membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Tergugat akan dikabulkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Andraini Fitika. 2004. *Perbedaan Golongan Penduduk Dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*. Tesis Universitas di Ponegoro, Yogyakarta.
- Daeng Naja H.R. 2006. *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. PT. Citra Aditya, Bandung.
- Devita Purnamasari Irma. 2014. *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*. PT. Mizan Pustaka, Bandung.
- Harapah Yahya M. 1996. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua Alumni, Bandung.
- Hilman Hadikusuma H. 2013 *Hukum Waris Adat*. PT Citra Bakti, Bandung.
- Idris Ramulyo Mohd. 1993. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat Burgelijk Wetboek*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Idris Ramulyo Mohd. 2004. *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Kolkman Wilbert D. 2012 *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga, dan Hukum Waris di Belanda dan di Indonesia*. Pustaka Larasan, Jakarta
- Ma'arif Salis Bagus M, Khamin Moh, Widyastuti Vika Tiyas. 2024. *Hukum Waris Indonesia*. PT. Nasya Expanding Management, Semarang.
- Mahmud Marzuki Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Kencana, Jakarta.
- Maruzi Muslich. 2010. *Pokok-pokok Ilmu Waris Asas Mawaris*. Sakata Cendekia, Semarang.
- Meliala Djaja S. 2018 *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*.

<sup>35</sup> Putusan Pengadilan Negeri, No: 1/Pdt.G/2023/PN Mgn. hlm 146

- Nuansa Aulia, Bandung.
- Moechthar Oemar. 2019. *Perkembangan Hukum Waris*. Prenadamedia Group Divisi Kencana, Jakarta.
- Mulyadi Kartini, dan Widjaja Gunawan. 2003. *Jual Beli*. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Oemarsalim. 2012. *Dasar-dasar Hukum Waris di Indonesia*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Perangin Effendi. 2016 *Hukum Agraria*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Poespasari Dwi Ellyne. 2018 *Pemahaman Seputar Hukum Waris Adat di Indonesia*. PT Kencana, Bandung.
- Prayuti Yuyut, Gunawan, Anggraeni Yulia Happy. 2024 *Menjawab Kompleksitas Hukum di Tengah Masyarakat Waris, Perlindungan Konsumen dan Perjanjian*. Widina, Jakarta.
- Prodjodikoro Wirjono. 1991. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Sumur Bandung, Bandung.
- Rahmi Wati. 2018. *Hukum Waris*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, Bandar Lampung.
- Redaksi RAS, Tip Hukum Praktis. 2009. *Tanah dan Bangunan*. Raih Asa Sukses, Depok.
- Riduan Syahrini H. 1987. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*. PT Citra Aditya Bakti, Banjarmasin.
- Saleh Wantjik. 1997. *Hak Anda Atas Tanah*. Ghalia, Jakarta.
- Shinta Kencana. 2012. *Kajian Tentang Perbuatan Melawan Hukum Yang di Lakukan Ahli Waris Dalam Bentuk Pembagian Harta Warisan Tanpa Sepengetahuan Pewaris*. Fakultas Hukum Universitas Suryakencana, Cianjur.
- Shoim Muhammad. 2022. *Pengantar Hukum Perdata di Indonesia*. CV. Rafi Sarana Perkasa, Semarang.
- Soimin Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti. 1976. *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.
- Sulistiani Siska Lis. 2021. *Hukum Adat di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Suparman Eman. 2005. *Hukum Waris Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Suparman Eman. 2014 *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*. PT Refika Aditama, Bandung.
- Syaikhu H. 2022 *akulturasi hukum waris*. K-media, Yogyakarta.
- Syarief Elza. 2012 *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.
- Yahya Harahap M. 2004. *Hukum Acara Perdata*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Yulia. 2015. *Hukum perdata*. CV. Biena Edukasi, Aceh.
- Zainudin Ali. 2008. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta.

#### **Jurnal & Artikel**

- Ade Kurniawan, Yuyun Sapitri. *perhitungan Waris*. Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang, Vol.2 No. 3 Tahun 2024
- Aliya Sandra Dewi, Dian Fitriana, Elvira. *Penerapan Hukum Waris Perdata*. Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pamulang Tangerang, Vol. 8 No. 1 Tahun 2024
- Anak Agung Krisna Kumala Dewi. *Hak Waris Bagi Ahli Waris Yang Tidak Dapat di Tentukan Keberadaanya Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 1 No. 2 Tahun 2020
- Diana Anisya Fitri Suhartono. *Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata*. Jurnal Hukum Politik dan Ilmu Sosial, Vol. 1 No. 3 Tahun 2022

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah  
Putusan Pengadilan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN

#### **Internet**

- <https://mh.uma.ac.id/menjual-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris/>
- <https://dianmiral.blogspot.co.id/>
- <https://www.hukum.pedia.com/bintangpartogi/hukum-perikatan>
- <https://erzaputri.blogspot.com/>
- [https://www.academia.edu/40510730/BAB\\_I\\_V](https://www.academia.edu/40510730/BAB_I_V)
- <https://www.neliti.com/id/publications/146510/tinjauan-yuridis-ahli-ahli-waris-ab-intestato-menurut-hukum-perdata>
- <https://www.hukumonline.com/klinik/a/empat-golongan-ahli-waris-menurut-kuh-perdata-1t4ecc7cf50640b/>
- <https://www.bilvapedia.com/2013/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html>