

Analisis Yuridis Tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Kasus Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal.)

Fina Rahmawati*

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Ngudi Waluyo

Email : finar9287@gmail.com

Adhi Budi Susilo

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Ngudi Waluyo

Email : adhibudisusilosh@gmail.com

Abstrak

Pewarisan merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik, karena benda (hak) milik salah satu unsur pokok benda. Seorang ahli waris secara otomatis akan memperoleh harta peninggalan pewaris, jika benar memiliki harta bendanya sendiri yang dibuktikan dengan dokumen yang sah menurut hukum. Apabila seseorang menganggap memiliki hak atas bidang tanah, maka ia harus bisa membuktikan hak kepemilikannya. Apabila ternyata tidak dapat membuktikan, maka tidak berhak menguasai sepenuhnya bidang tanah tersebut. Penelitian ini menggunakan metode normatif deskriptif, dengan data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi literatur, dan studi lapangan. Data dikumpulkan melalui studi literatur, lapangan, menggunakan analisis data kualitatif. Pertimbangan hukum atas sengketa waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli yang telah dilakukan dapat batal demi hukum. Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sengketa waris atas harta warisan yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA Sal. belum berkeadilan, karena hasil dari putusan tersebut menyatakan menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat, karena objek yang disengketakan masih dalam agunan di PT BRI Persero Tbk Pringsurat Temanggung. Seharusnya sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Penggugat harus menyelesaikan dulu tunggakan yang belum dibayarkan dan jaminannya adalah sertifikat asli no 136 an. Soegiarto dengan debiturnya Susi Setyani yang dimana adalah istri dari Penggugat dengan PT. BRI Persero Tbk Pringsurat Temanggung. Diperlukan kesungguhan dari para profesi hukum menjembatani pihak bersengketa dalam penyelesaian sengketa, guna mewujudkan nilai keadilan bersama tanpa adanya perselisihan dikemudian hari, memberikan rasa aman, kepercayaan dan kepastian hukum.

Kata Kunci : Analisis Yuridis, Sengketa Tanah Waris, Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli

A. Pendahuluan

Dalam 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 jumlah, 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 bila mana ada kematian (dari pewaris). Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Civil Code/ Burgerlijke Wetboek).¹

Hukum Waris di Indonesia merupakan hukum perdata yang bersifat pluralisme, artinya adalah bahwa hukum waris yang berada di Indonesia beranekaragam. Terdapat Hukum Waris Islam, Hukum Waris Perdata Barat (BW), dan Hukum Waris Adat. Hukum waris diatur dalam Buku II KUHP Perdata. Pasal yang mengatur tentang waris sebanyak 300 pasal, yang dimulai dari Pasal 830 KUH perdata sampai dengan Pasal 1130 KUH perdata Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian dari pewaris atau pemilik sah harta waris).²

Pembagian warisan yang dianggap tidak sesuai dan tidak adil, dimana dalam hal ini salah satu pihak keluarga yang merasa tidak puas dengan bagian warisan yang diterimanya, sehingga mengajukan gugatan di pengadilan dengan harapan mendapatkan keadilan yang diharapkan. Meskipun pihak keluarga tersebut menyadari bahwa penyelesaian secara kekeluargaan adalah jalan yang terbaik, namun apabila proses tersebut tidak dapat terwujud, maka hanya lewat jalur hukum yang dianggap memenuhi prinsip keadilan bagi para pihak yang bersengketa, karena keputusan yang adil dianggap memenuhi kepastian hukum bagi para pihak.³

Permasalahan sengketa tanah antar waris tersebut saat ini menjadi momok karena terpikirkan bahwa warisan tersebut dapat memberikan kesejahteraan bagi yang menerima warisan. Sehingga di Indonesia berita mengenai keretakan rumah tangga karena warisan sering

¹ Wilbert D Kolkman, *Hukum Tentang Orang Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012), hlm. 147.

² Serge Kreutz, "Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Civil Code) Buku Kedua-Benda," *International Journal* (2011): hlm. 1.

³ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Hukum Waris* (Bandung: Kaifa, 2014), hlm. 25.

kali terdengar. Seperti yang terjadi pada kasus sengketa waris di Salatiga yang diselesaikan melalui jalur pengadilan dengan Putusan Pengadilan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal. Perihal yang menjadi permasalahan dalam kasus sengketa waris dalam perkara Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal tersebut adalah karena salah satu ahli waris (sang kakak) tidak terima bahwa sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang menjadi harta warisan orang tua disertifikatkan atas nama ahli waris yang lain (sang adik) pada saat orang tuanya masih hidup tanpa meminta pertimbangan dari ahli waris yang keberatan tersebut.

Kemudian saat perkara sengketa waris ini diajukan ke pengadilan, adiknya telah meninggal dan tanah dan bangunan di atasnya tersebut telah diwariskan adiknya kepada kedua anaknya dan ditinggali oleh mantan istri adiknya yang saat itu masih menjadi istri sah adiknya. Sang kakak menggugat mantan istri adiknya ke Pengadilan Agama Kota Salatiga untuk menuntut penetapan ahli waris dan pembagian hak waris atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada dirinya karena tanah dan bangunan tersebut merupakan harta warisan dari orang tuanya yang semasa hidup orang tuanya, tanah dan bangunan tersebut telah disertifikatkan atas nama adiknya tanpa persetujuan kakaknya.⁴

Permasalahan di atas menuntut pihak Pengadilan Agama Salatiga sebagai penengah untuk menyelesaikan perkara sengketa warisan tersebut berdasarkan hukum perdata. Proses penyelesaian sengketa waris di pengadilan merupakan bagian yang sangat penting dalam menciptakan asas keadilan dalam pembagian harta warisan. Dimana apabila terjadi sengketa harta peninggalan dari orang tuanya, maka proses penyelesaian sengketa tersebut harus mampu diselesaikan dengan mengedepankan kedudukan, hak, serta kewajiban masing-masing pihak dalam pembagiannya.

B. Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penyusunan skripsi ini menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundangan dan

⁴ Pengadilan Agama Kota Salatiga, *Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal* (Salatiga, 2021), hlm. 2–9.

putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dalam masyarakat.⁵ Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris atas Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt/G/2021/PA.Sal tentang perkara Gugatan Penetapan Wasiat dan Waris. Pendekatan yuridis empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶ Pendekatan yuridis empiris pada penelitian ini bersifat menelaah teori keadilan dan peraturan hukum yang ada dan berlaku, dalam hal ini Hukum Perdata dengan Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt/G/2021/PA.Sal sehingga dalam hal melakukan penelitian, peneliti akan melakukan kajian peninjauan kepustakaan agar mempermudah dalam memperoleh jawaban penelitian.

Sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber utamanya. Adapun data-data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari peraturan perUndang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan, dan dokumen resmi negara,⁷ yang mempunyai relevansi dengan judul yang peneliti pilih. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang erat kaitannya dengan penulisan.

Pada penelitian ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka, yaitu mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan objek yang diteliti baik dari buku-buku, jurnal-jurnal terdahulu yang berkaitan, maupun putusan pengadilan. Data yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif, yaitu pembahasan yang dilakukan dengan menelaah penelitian kepustakaan yang ditafsirkan dan didiskusikan dengan acuan data yang telah terkumpul dan telah diolah sebagai satu kesatuan yang utuh. Analisis data merupakan salah satu tahapan dalam penelitian dengan tujuan untuk menginvestigasi, mentransformasi, mengungkap pola-pola gejala sosial atau fenomena yang terjadi yang diteliti agar hasil penelitian dapat menunjukkan simpulan atau informasi atas hasil dari permasalahan sehingga menyediakan bahan

⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 105.

⁶ Ali, hlm. 105.

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 10.

rekomendasi untuk pembuat kebijakan dan para pemangku otoritas kepentingan pada periode berikutnya agar hasil dari penelitian sebagai suatu bentuk literasi untuk pertimbangan maupun acuan dalam menyusun sebuah aturan untuk mencapai kesejahteraan sosial.

C. Hasil dan Pembahasan

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁸ Konflik pertanahan sudah mengakar dari zaman dulu hingga sekarang, akar konflik pertanahan merupakan faktor yang mendasar yang menyebabkan timbulnya konflik pertanahan.

Jual beli merupakan peristiwa perdata yang paling sering dilakukan oleh orang demi memperoleh hak milik atas suatu benda. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata yang berbunyi :

“jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu : (a) Kesepakatan antara kedua belah pihak, (b) Kecakapan bertindak, (c) Adanya objek perjanjian, (d) Adanya klausa yang halal. Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

⁸ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Jakarta: Alumni, 1991), hlm. 22.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:⁹ (a) Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*) yang ditinjau dari sudut filosofis dimana keadilan merupakan kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan, (b) Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid / utility*), (c) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*) yang ditinjau dari sudut yuridis. Oleh karena itu, sebagai produk hukum, sebuah putusan pengadilan haruslah mengandung ketiga nilai identitas hukum tersebut. Putusan merupakan hasil atau kesimpulan suatu pemeriksaan perkara yang didasarkan pada pertimbangan hukum baik berdasarkan penerapan hukum maupun temuan hukum.¹⁰

Pada penelitian ini, putusan pengadilan yang diteliti adalah Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal., dimana putusan pengadilan tersebut adalah putusan pengadilan terkait sengketa pertanahan yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli. Pada kasus keperdataan dalam peradilan perdata, tugas hakim adalah mempertahankan tata hukum perdata dan menetapkan apa yang telah ditentukan oleh hukum dalam suatu perkara perdata. Jika hakim dapat melakukan tugas dan fungsinya sesuai dengan hukum acara perdata, maka hakim akan terhindar dari tindakan sewenang-wenang dalam mengendalikan dan melaksanakan persidangan, karena pada dasarnya hukum acara perdata ingin melindungi pencari keadilan dengan menempatkan kedua belah pihak sama di hadapan hukum.¹¹ Sehingga pada penelitian ini, putusan tersebut di atas akan ditelaah menurut hukum perdata untuk melihat pemenuhan asas keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum.

Berdasarkan hasil penelitian di Pengadilan Agama Salatiga terkait dengan sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli maka langkah pertama majelis hakim akan memeriksa meneliti alat bukti surat dengan mendengarkan keterangan saksi yang diajukan oleh pihak penggugat bahwa penggugat harus dapat membuktikan pasal gugatannya mengenai sengketa tanah yang terjadi dengan membuktikan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah milik penggugat. Sebagai bahan pertimbangan tergugat juga diberikan kesempatan untuk mengajukan bukti-bukti yang memperkuat jawaban atau bantahannya. Setelah

⁹ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 123.

¹⁰ Setiawan Widagdo, *Kamus Hukum* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2012), hlm. 484.

¹¹ Fauzan, *Pokok-Pokok Hukum Acara Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2007), p. viii.

pihak yang berperkara telah mengajukan bukti buktinya kemudian majelis hakim yang memeriksa perkara baru dapat untuk menarik suatu kesimpulan atas pembuktian tersebut putusan pada Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt/G/2021/PA.Sal mengenai sengketa tanah waris atas dasar jual beli yang telah terjadi peralihan hak dalam sidang pemeriksaan majelis hakim.

1. Pertimbangan Hukum Atas Sengketa Waris yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini bersifat obligator, yang artinya bahwa perjanjian perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Pasal 832 KUHPerdata ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut undang-undang maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama.”

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka pun dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata 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 seluruh ahli waris dapat menjual harta warisan dengan adanya persetujuan ahli waris lainnya dan mempunyai akta otentik yang sudah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (notaris). Harta warisan pada dasarnya telah terikat oleh hukum diantara pewaris dengan para ahli waris, yakni dalam bentuk bagian-bagian dari para ahli waris atas harta warisan ini dikenal dengan *Legitieme Portie* (sebagian-bagian mutlak). Pasal 913 KUHPerdata *Legitieme Portie* ialah bagian dari harta warisan yang harus di berikan kepada para ahli waris dalam garis

lurus (baik ke atas maupun ke bawah) menurut undang-undang, dan terhadap bagian ini si pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu baik sebagai hibah maupun wasiat.

Dalam hal perjanjian jual beli tanah beserta bangunan di atasnya, sesuai dengan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli juga diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa¹²

“peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yaitu berpalingnya hak atas tanah dari pemilik hak yang sebelumnya kepada pemilik hak yang baru. Terdapat dua cara untuk mengalihkan hak atas tanah, yakni beralih dan dialihkan. Beralih berarti perpindahan hak atas tanah tanpa ada campur tangan tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, tindakan hukum yang dimaksud seperti perpindahan hak atas tanah melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan adalah perpindahan hak atas tanah dengan adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, contoh tindakan hukum tersebut adalah melalui jual beli.¹³

Beban pembuktian adalah kewajiban salah satu pihak untuk membuktikan fakta-fakta yang dikemukakan dalam persidangan. Dimana yang harus dibuktikan disini adalah fakta-fakta yang dikemukakan untuk menyakinkan hakim bahwa fakta-fakta tersebut adalah benar adanya. Menurut Pasal 164 HIR alat-alat bukti terdiri dari: bukti tulisan, bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Majelis hakim telah memeriksa dan meneliti gugatan para penggugat dan jawaban/ bantahan dari para tergugat serta setelah dihubungkan dengan bukti-bukti tertulis

¹² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, Cetakan Pe (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 131.

¹³ Ayu Milenia Habsari and Adhi Budi Susilo, 'Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)' (Universitas Ngudi Waluyo, 2021), hlm. 6 <<http://repository2.unw.ac.id/2087/6/BAB I-converted - Milenia Ayu Habsari.pdf>>.

yang diajukan baik oleh para penggugat maupun para tergugat di persidangan, maka berdasarkan pada pemeriksaan persidangan tersebut dapat diambil kesimpulan tentang hasil pembuktian dan telah diperoleh fakta-fakta hukum.

Berdasarkan bukti-bukti fisik yang diajukan di muka sidang, maka dapat disimpulkan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan baik secara tertulis maupun saksi yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan warisan tersebut merupakan hak waris milik penggugat. Hal ini dibuktikan dengan tidak dapatnya penggugat menunjukkan bukti fisik asli surat kepemilikan tanah yang sah dan resmi karena masih menjadi agunan pinjaman di BRI Persero Tbk, Unit Pringsurat Temanggung, sedangkan tergugat dapat secara sah dan resmi membuktikan bukti fisik asli surat warisan kepemilikan hak milik atas tanah dan bangunan yang disengketakann. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka hakim dalam memutuskan perkara tersebut menolak gugatan yang diajukan penggugat karena tidak memiliki bukti-bukti tertulis maupun saksi-saksi untuk memperkuat gugatannya di persidangan.

2. Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Sengketa Waris Atas Harta Warisan Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli Dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal

Hakim dalam memutuskan sebuah perkara harus menganut asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan. Asas Peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan apabila diterapkan dengan baik akan melahirkan suasana kenyamanan bagi masyarakat pencari keadilan. Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama didepan hukum (*equality before the law*).

Dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal majelis hakim telah berupaya mendamaikan Penggugat dengan Tergugat, Turut Tergugat I agar menyelesaikan perkara ini secara musyawarah untuk mencapai kesepakatan damai sebagaimana ketentuan Pasal 130 HIR akan tetapi tidak berhasil, dan juga Majelis memerintahkan kepada para pihak untuk menempuh mediasi dengan mediator M Taufiq Zamzami SHL., MA., sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, tetapi usaha-usaha tersebut tetap tidak berhasil sampai putusan ini diumumkan. Tergugat pada tahap duplik telah mengajukan eksepsi Absolut dan atas eksepsi tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal

13 September 2021 yang amarnya menolak eksepsi Absolut Tergugat. Selain eksepsi absolut, pada tahap duplik Tergugat juga mengajukan eksepsi lain tentang gugatan kurang pihak, gugatan salah alamat dan Penggugat tidak memiliki legal standing. Pasal 136 HIR berdasarkan penjelasan dijelaskan bahwa eksepsi yang tidak diajukan dengan alasan pertama bersama-sama dengan jawaban pokok perkara dianggap gugur oleh karena itu eksepsi yang diajukan setelah tahap proses itu dilampaui tidak perlu dihiraukan dan dipertimbangkan, sehingga terhadap eksepsi Tergugat eksepsi mutlak, Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi.

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah yang di atasnya berdiri bangunan permanen SHM No: 136/1974; GS No: 64/74; Warkah No: 269/1971; Luas 301 m² atas nama Soegiarto, yang berlokasi di Jl. Gladakan RT 001/ RW 005, Kel. Salatiga, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga yang kemudian diserahkan sepenuhnya (berdasarkan surat wasiat) kepada saudara kandung/kakaknya yang bernama Budi Nur Hananto Bin Djayus Sugito; NIK: 3373010510610001, Tempat/Tgl Lahir Salatiga, 5 Oktober 1961; Agama Islam; Pekerjaan Karyawan Swasta; Alamat Jl. Sejahtera Raya No. 14A Perum RUPS RT 001/RW 007, Kel. Kauman Kidul, Kec. Sidorejo, Kota Salatiga adalah harta peninggalan orang tua/ Djayus Sugito Bin Abdullah. Penggugat dalam petitum Nomor 1 juga menyatakan Tergugat / Laily Ambarwati Binti Moch Soe'oedi bukan ahli waris dari keluarga Djayus Sugito Bin Abdullah maupun Soegiarto Bin Djayus Sugito.

Dalam jawaban juga menegaskan bahwa Tergugat diajukan ahli waris Djayus Sugito Bin Abdullah. Syarat subjek hukum dalam gugatan waris, Penggugat harus dapat menjelaskan tentang adanya sengketa Penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa. Sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat harus ditunjukkan adanya hubungan hukum diantaranya adalah hubungan keahliwarisan. Gugatan waris juga harus menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat dengan Pewaris atau dengan objek sengketa. Pertimbangan tersebut di atas tentang hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat menunjukkan tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga Penggugat menggugat pihak yang tidak memiliki kapasitas untuk digugat (*error in persona*).

Objek hukum dalam gugatan waris, harta waris harus bersifat milk at-tam (kepemilikan sempurna). Sengketa yang dapat dijadikan sebagai harta tirkah adalah objek yang sepenuhnya

milik pewaris. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Pelaksanaan Mahkamah Agung Tahun 2018 sebagai Pedoman Tugas Bagi Pengadilan menjelaskan gugatan harta bersama (juga waris) yang obyek sengketa masih menjadi jaminan hutang atau obyek tersebut menimbulkan sengketa kepemilikan akibat transaksi kedua dan seterusnya, maka gugatan atas obyek tersebut harus tidak dapat diterima.¹⁴ Objek sengketa perkara aquo masih dijamin pada BRI Persero Tbk. Unit Pringsurat Temanggung, maka statusnya tanah untuk sementara belum menjadi harta warisan secara sempurna, sehingga perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima. Berdasar hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka perkara Dalam Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lagi dan juga dalam rekonsensi juga tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Pertimbangan hukum, hakim yang menolak gugatan penggugat atas penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam Perkara Perdata Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt/G/2021/PA.Sal didasarkan pada pertimbangan dari pada gugatan yang diajukan oleh penggugat. Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan sebagai alasan untuk mengambil putusan juga melakukan upaya penemuan hukum. Hal ini dimaksudkan untuk menetapkan peraturan hukum umum kepada peristiwa hukum konkrit suatu peraturan hukum (*das sollen*) yang bersifat umum dengan mengingat peristiwa konkrit (*das sein*).

Pertimbangan hakim adalah dasar hukum dari suatu putusan yang akan dijatuhkan/diputuskan oleh hakim. Pertimbangan dari putusan sampai mengambil putusan demikian, alasan dan dasar dari putusannya harus dimuat dalam suatu putusan (Pasal 136 HIR (Herzien Inlandsch Reglement), dan Pasal 118 HIR jo. Pasal 49 huruf (b) dan penjelasannya pada Pasal 49 huruf (b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang perubahan pertama Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, Surat Edaran MA Nomor 3 tahun 2018 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018, Pasal 181

¹⁴ Purwosusilo and Sugiri Permana, *Hukum Waris Di Indonesia, Pergeseran Penerapan Hukum Waris Islam Dalam Putusan Hakim* (Surabaya: Pustaka Saga, 2021), hlm. 65.

HIR jo. Pasal 58 Rv). Berdasarkan Pasal tersebut dijelaskan bahwa eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan pokok perkara dianggap gugur oleh karena itu eksepsi yang diajukan setelah tahap proses itu dilampaui tidak perlu dihiraukan dan dipertimbangkan, tentang kewenangan pengadilan agama dalam memeriksa, memustuskan dan menyelesaikan gugatan penggugat, pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan menjelaskan gugatan harta bersama (juga waris) yang obyek sengketa masih menjadi jaminan hutang atau obyek tersebut mengandung sengketa kepemilikan akibat transaksi ke dua dan seterusnya, serta penanggung biaya perkara.¹⁵

Berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan Rekovensi patutlah tidak perlu dipertimbangkan lagi dan harus dinyatakan tidak diterima karena perkara dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima. Berdasarkan petitum nomor 1 penggugat menyatakan tergugat bukan ahli waris dan tergugat dalam jawabannya juga menegaskan bukanlah ahli waris maka menunjukkan tidak adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat, sehingga penggugat menggugat pihak yang tidak berkapasitas untuk di gugat (*error in persona*). Sengketa yang terjadi antara penggugat dengan tergugat tidak menunjukkan adanya hubungan hukum diantaranya hubungan keahliwarisan. Syarat formil objek hukum dalam gugatan waris, harta waris tidak memenuhi sifat *milik at-tam* (kepemilikan sempurna). Bukti P.14 berupa fotocopy surat keterangan nomor B.21-KBU-VII/UMU/09/2021 tanggal 31 Agustus 2021 yang dikeluarkan oleh PT. BRI Persero Tbk. Kantor unit Pringsurat Kantor Cabang Temanggung yang menerangkan sertifikat asli nomor 136 an. Soegiarto dijamin di BRI Unit Pringsurat an. Debitur Susi Setyani. Hal tersebut menunjukkan objek sengketa perkara *aquo* masih dijamin pada BRI Persero Tbk. Dengan demikian perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima atau gugatan penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Berdasarkan hasil analisis tersebut dapat disimpulkan bahwa pada putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA Sal. pada pokoknya tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dimana tergugat bukanlah ahli waris sehingga Penggugat menggugat pihak yang tidak

¹⁵ Sophar Matu Hutagalung, 2010, *Praktik Peradilan Perdata Menangani Perkara di pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal 97-98.

berkapasitas untuk digugat (*error in persona*). Selain itu bahwa objek sengketa perkara aquo masih dijamin pada BRI Persero Tbk. Unit Pringsurat Temanggung, maka status tanah untuk sementara belum menjadi harta warisan secara sempurna. Tergugat pada tahap duplik telah mengajukan eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan pokok perkara sehingga dianggap gugur oleh karena itu dilampaui tidak perlu dihiraukan dan dipertimbangkan artinya eksepsi tergugat selain eksepsi absolut tidak dipertimbangkan lagi.¹⁶

Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh penggugat patut untuk tidak diterima sebagian sebagaimana yang dijelaskan oleh Yahya Harahap yang menyatakan bahwa semua eksepsi, kecuali kompetensi absolut harus disampaikan bersama-sama pada jawaban pertama terhadap pokok perkara. Selain itu, syarat formil subjek hukum dalam gugatan waris, Penggugat harus dapat menjelaskan tentang adanya sengketa Penggugat dengan tergugat atas objek sengketa. Sengketa yang terjadi antar penggugat dengan tergugat harus ditunjukkan adanya hubungan hukum diantaranya hubungan keahliwarisan. Gugatan waris juga harus menjelaskan hubungan antara Penggugat dengan Tergugat, Tergugat dengan Pewaris atau dengan objek sengketa.¹⁷

Dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka tanah obyek sengketa tanah dan bangunan Hak Milik No. 136/ 1974, Surat ukur tanggal 8 Juli 1974, No 64/1974, dengan luas 301 m² yang terletak di Jl. Gladakan no 3 RT 001 RW 005 Kel. Salatiga Kec. Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah yang dikuasai dan ditempati oleh tergugat, maka tetap menjadi hak tergugat untuk menempatnya. Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, hakim menolak gugatan penggugat menurut peneliti sudah tepat sebab hakim dalam menentukan menyelesaikan suatu sengketa sudah memperhatikan syarat formil subjek hukum dalam gugatan waris serta hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat, tergugat dengan pewaris atau dengan objek sengketa, alat-alat bukti yang ada dalam suatu sengketa untuk menyakinkan keyakinannya sudah murni dan kuat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang terdiri atas bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Ketentuan yang

¹⁶ Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Hal. 423.

¹⁷ Darmawan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Bandung: Citra Aditya bakti, Hal 204.

mengharuskan adanya pertimbangan pengadilan ditentukan dalam pasal 195 RBG ayat (1), 184 HIR yang menyatakan: Keputusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabanya, begitu pula tentang dasar-dasar keputusan dan akhirnya putusan pengadilan agama mengenai gugatan pokoknya serta biayanya dan mengenai para pihak mana yang hadir pada waktu putusan diucapkan.

Berdasarkan penjelasan tersebut peneliti memberikan kesimpulan bahwa hakim dalam memutuskan perkara gugatan penggugat melawan hukum atas sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam Perkara Perdata Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt.G/2021/PA Sal. sudah mempertimbangkan dalil-dalil gugatan, syarat formil subjek hukum dalam gugatan waris serta hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat, tergugat dengan pewaris atau dengan objek sengketa serta keterangan saksi-saksi yang diajukan di persidangan serta alat bukti yang diajukan. Objek gugatan tanah dan bangunan Hak Milik No. 136/ 1974, Surat ukur tanggal 8 Juli 1974, No 64/1974, dengan luas 301 m2 yang terletak di Jl. Gladakan no 3 RT 001 RW 005 Kel. Salatiga Kec. Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah yang diklaim hak waris penggugat, ternyata sah kepemilikan aas nama mantan suami tergugat ataupun ayah kandung tergugat I dan II. Oleh karena itu, gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima karena tidak memenuhi syarat formil subjek hukum dalam gugatan waris serta hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat, tergugat dengan pewaris atau dengan objek sengketa. Selain itu, gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima karena eksepsi yang tidak diajukan dengan jawaban pertama bersama-sama dengan keberatan pokok perkara. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima.

Akibat hukum yang timbul setelah Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga dengan perkara Nomor 237/Pdt.G/2021/PA Sal. dibacakan, maka putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dan mempunyai akibat terhadap para pihak yang bersengketa. Pihak yang kalah harus menerima dan melaksanakan isi putusan dengan sukarela. Dalam persidangan tersebut majelis hakim memutuskan bahwa penggugat adalah pihak yang kalah, sehingga apabila Penggugat tidak puas terhadap Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga dapat melakukan upaya hukum seperti Banding, Kasasi atau Peninjauan Kembali. Akibat hukum terhadap putusan

kepada para pihak yang berperkara adalah pelaksanaan putusan. Apabila sudah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap, maka seluruh pihak baik penggugat maupun tergugat wajib melaksanakan putusan tersebut. Berdasarkan isi putusan yang tersebut di atas, maka Penggugat dinyatakan kalah dalam persidangan dan harus melaksanakan isi putusan tersebut, yaitu objek sengketa berupa tanah dan bangunan Hak Milik No. 136/ 1974, Surat ukur tanggal 8 Juli 1974, No 64/1974, dengan luas 301 m² yang terletak di Jl. Gladakan no 3 RT 001 RW 005 Kel. Salatiga Kec. Sidorejo, Kota Salatiga, Jawa Tengah merupakan milik sah dari mantan suami Tergugat atau ayah kandung Tergugat I & II masing-masing atas nama Soegiarto. Sedangkan tergugat III Kepala ATR/BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Salatiga sudah benar dan sah menurut hukum mengeluarkan sertifikat tanah yang disengketakan.

Sesuai dengan teori Gustav Radbruch bahwa dalam penegakan Hukum harus memuat 3 nilai identitas yaitu keadilan, kepastian, kemanfaatan. Keadilan disini berarti bahwa dalam memutuskan putusan harus melihat alat bukti baik tertulis maupun tidak tertulis, saksi apakah sudah sesuai dengan faktanya apa belum. Kepastian disini berarti bahwa objek yang disengketakan harus memenuhi sifat milk at-tam atau kepemilikan sempurna. Sedangkan kemanfaatan disini berarti dengan adanya objek tersebut dapat bermanfaat bagi ahli warisnya. Menurut peneliti Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal belum memenuhi tiga nilai tersebut karena dalam memutuskan belum bisa dibidang berkeadilan karena hasil dari putusan tersebut menyatakan menolak gugatan yang diajukan oleh Pengggugat, karena objek yang disengketakan masih dalam agunan di PT BRI Persero Tbk Pringsurat Temanggung. Seharusnya sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Penggugat harus menyelesaikan dulu tunggakan yang belum dibayarkan dan jaminannya adalah sertifikat asli no 136 an. Soegiarto dengan debiturnya Susi Setyani yang dimana adalah istri dari Penggugat dengan PT. BRI Persero Tbk Pringsurat Temanggung

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Bisa dibatalkan disini maksudnya yaitu salah satu pihak dapat memintakan pembatalan, akan tetapi perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak

yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Batal demi hukum adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Yurisprudensi Pengadilan Agama terkait dengan perjanjian jual beli diantaranya Putusan MARI nomor 937 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972 bahwa Suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna. Yurisprudensi Pengadilan Agama terkait tergugat yaitu Putusan MARI nomor 27 K/AG/1982 Tanggal 30 Agustus 1983 menyebutkan bahwa dalam hal terjadi perceraian, anak yang belum mumayyiz (belum berumur 12 tahun) adalah hak ibunya.

D. Kesimpulan

1. Pertimbangan hukum atas sengketa waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian jual beli yang telah dilakukan dapat batal demi hukum karena ahli waris dan tergugat dalam jawabannya juga menegaskan bukanlah ahli waris maka menunjukkan tidak adanya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat, sehingga penggugat menggugat pihak yang tidak berkapasitas untuk di gugat (*error in persona*).
2. Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara sengketa waris atas harta warisan yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dalam Putusan Nomor 237/Pdt.G/2021/PA Sal. sudah berkeadilan karena sengketa yang terjadi antara penggugat dengan tergugat tidak menunjukkan adanya hubungan hukum diantaranya hubungan keahliwarisan. Syarat formil objek hukum dalam gugatan waris, harta waris tidak memenuhi sifat milk at-tam (kepemilikan sempurna).

E. Daftar Pustaka

Buku

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Erwin, Muhammad, *Filsafat Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012).

Fauzan, *Pokok-Pokok Hukum Acara Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2007).

Harahap, Yahya, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian*

- dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Hutagalung. *Praktik Peradilan Perdata Menangani Perkara di Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).
- Kolkman, Wilbert D, *Hukum Tentang Orang Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2012).
- Murad, Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah* (Jakarta: Alumni, 1991).
- Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Hukum Waris* (Bandung: Kaifa, 2014).
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24/1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999).
- Prinst Darmawan, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).
- Purwosusilo, and Sugiri Permana, *Hukum Waris Di Indonesia, Pergeseran Penerapan Hukum Waris Islam Dalam Putusan Hakim* (Surabaya: Pustaka Saga, 2021).
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- Widagdo, Setiawan, *Kamus Hukum* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2012).

Jurnal

- Habsari, Ayu Milenia, and Adhi Budi Susilo. (2021). 'Kewenangan Notaris Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT Eko Soemarno, S.H.)' (Universitas Ngudi Waluyo, 2021) <<http://repository2.unw.ac.id/2087/6/BAB I-converted - Milenia Ayu Habsari.pdf>>
- Kreutz, Serge. (2011). 'Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Civil Code) Buku Kedua-Benda', *International Journal*.

Perundang-Undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
Putusan Pengadilan Agama Kota Salatiga Nomor 237/Pdt.G/2021/PA.Sal. (2021). Salatiga: Pengadilan Agama.