

**ANALISIS PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH WARISAN
DENGAN MELAWAN HUKUM**

(Studi Kasus Nomor: 1975/K/PDT/2019)

PUTRI RAHMA NAMI

19300416172



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

2023

**ANALISIS PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH
WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM**

(Studi Kasus Nomor: 1975/K/PDT/2019)

**PUTRI RAHMA NAMI
19300416172**

**Skripsi ini Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL
2023**

TRANSFER AND SALES REVIEW
RIGHTS TO INHERITED LAND WITHOUT THE LAW
(Case Study of Decision No.1975/K/Pdt/2019)

PUTRI RAHMA NAMI
19300416172

This Thesis was Submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of Law degree



PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL

2023

LEMBAR PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : PUTRI RAHMA NAMI
Tempat/ Tanggal Lahir : Padang, 27 September 1993
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300416172
Fakultas : Hukum
Alamat : Jalan Gajah I No. 11, Rt/Rw 001/006,
Kelurahan Air Tawar Barat, Kecamatan Padang Utara,
Kota Padang
HP/Email : 0877-8101-6818 / putrinami27@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **ANALISIS PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Nomor: 1975/K/PDT/2019)** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasi semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 31 Agustus 2023



PUTRI RAHMA NAMI

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH
WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM
(Studi Kasus Nomor: 1975/K/PDT/2019)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal Kamis, 24 Agustus 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat **Sangat Memuaskan**.

Jakarta, 31 Agustus 2023

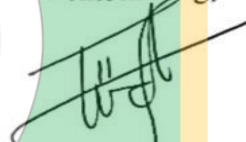
Mengetahui,

Dekan,



Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si

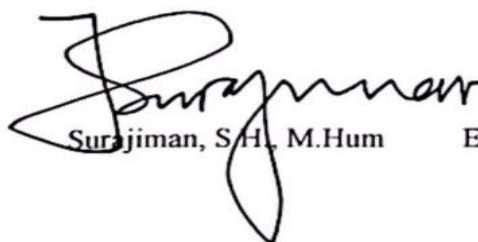
Pembimbing,



Devarita, S.H., Sp.1., M.H

Tim Penguji,

Ketua,



Surajiman, S.H., M.Hum

Anggota,

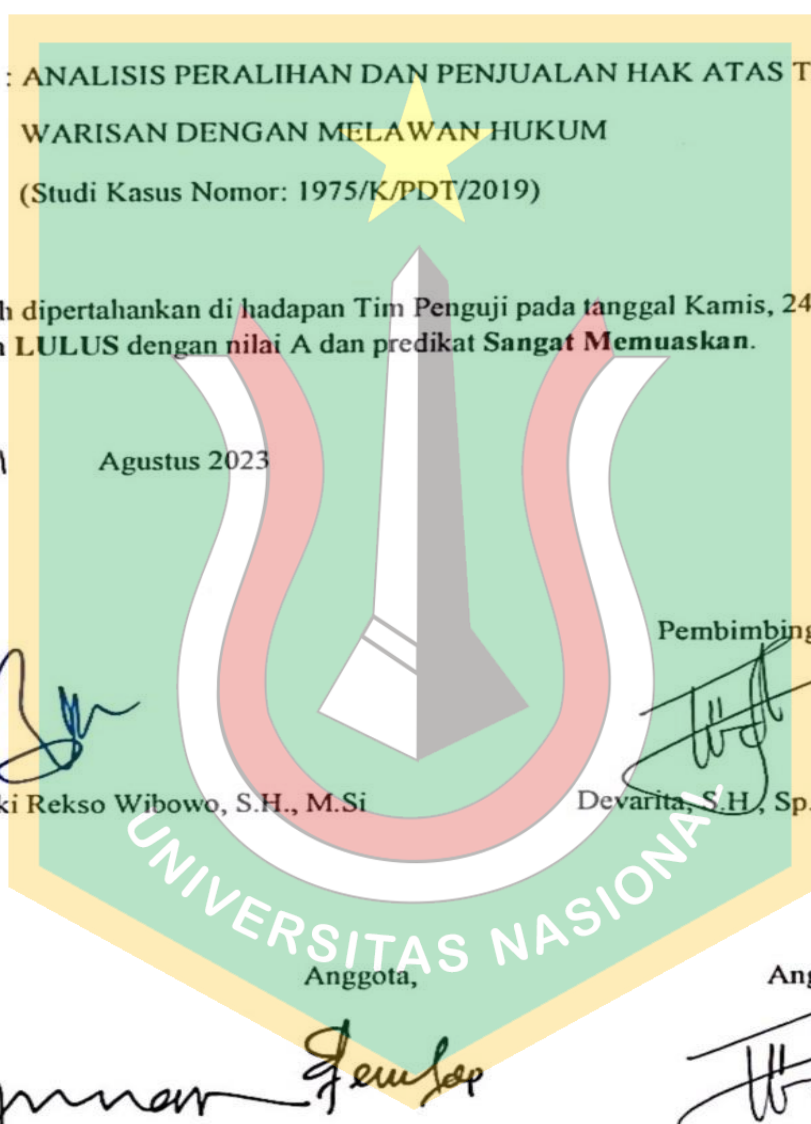


Erma Defiana P., S.H., M.H

Anggota,



Devarita, S.H., Sp.1., M.H



TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Putri Rahma Nami
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300416172
Jurusan/Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : ANALISIS PERALIHAN DAN PENJUALAN
HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN
MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Nomor:
1975/K/PDT/2019)

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari tim penguji dalam sidang ujian Skripsi pada tanggal 24 Agustus 2023 sebagaimana tertulis dalam berita acara ujian skripsi

Jakarta, 30 Agustus 2023

Pembimbing,

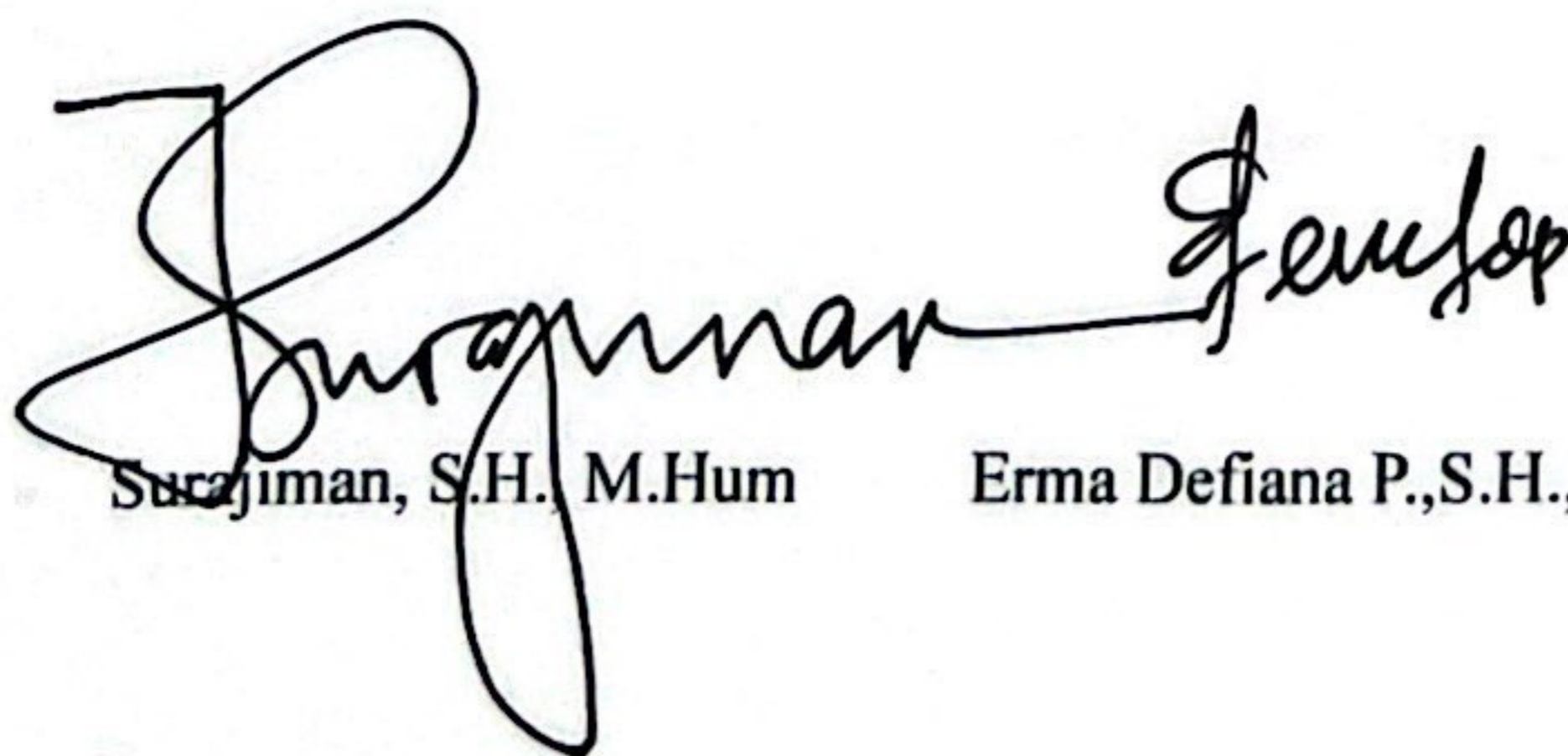


(Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)



Tim Penguji,

Ketua,



Surajiman, S.H., M.Hum

Anggota,



Erma Defiana P., S.H., M.H

Anggota,



Devarita, S.H., Sp.1., M.H

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **TINJAUAN PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Putusan Nomor: 1975/K/Pdt/2019)**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional

Jakarta, 18 Agustus 2023

Mengetahui,

Dekan

Pembimbing,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH., MS.)

(Deva Rita, S.H.,SP.I.,M.H)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 24 Agustus 2023

- A. Nama Penulis : Putri Rahma Nami
B. NPM : 19300416172
C. Judul Skripsi : **TINJAUAN PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM (Studi Kasus Putusan No.1975/K/Pdt/2019)**
- D. Jumlah Halaman : 81 halaman, 2023
E. Isi Abstrak : Kehidupan manusia tidak lepas hubungannya dengan tanah, karena setiap manusia tentu memerlukan tanah, bukan hanya dalam kehidupannya untuk tempat tinggal, meninggalpun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Peralihan hak atas tanah haruslah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Dalam Perkara No.1975/K/Pdt/2019, Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Alm. Haroen merasa adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Salman Haroen. Maka Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo. Gugatan dari Para Penggugat untuk membatalkan jual beli antara Salman Haroen dengan Budi Kurniawan. Pada hasil putusan tersebut gugatan dikabulkan dalam Putusan No.194/Pdt.G/2016/PN.SDA. Menyikapi Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo, Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur, tetapi hasil dari banding tersebut menolak gugatan banding dari Tergugat IV dan Tergugat V sehingga Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Metode penilitan yang digunakan adalah yuridis normatif dengan mengkaji putusan dan berdasarkan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku pada saat kasus ini bersengketa di pengadilan. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Ahli waris yang mendapatkan hak milik atas tanah harus segera mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya untuk memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak milik atas tanah dalam bentuk sertifikat sebagai alat bukti. Penjualan tanah warisan harus dilakukan dengan persetujuan ahli warisnya. Apabila ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing tanah warisan baru dapat diperjual belikan. Dalam perkara No.1975/K/pdt/2019, pihak ahli waris selaku Para Penggugat telah dirugikan oleh Para Tergugat. Sehingga Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang mengubah atau memperbaiki putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri sudah sangat tepat dan benar. Sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh para Tergugat harus ditolak. Sehingga obyek tanah sengketa kembali menjadi milik ahli waris, dan siapa saja yang menguasai obyek tanah tersebut harus segera mengosongkan dan mengembalikan hak milik kepada ahli waris.

Kata Kunci : Hukum Waris, Hak Milik Atas Tanah, Peralihan Hak Milik Atas Tanah

- F. Daftar Pustaka : 23 Buku, 4 Jurnal, dan 8 Peraturan Perundang-Undangan
- G. Dosen Pembimbing : Deva Rita , SH., SP.I., MH.

ABSTRACT

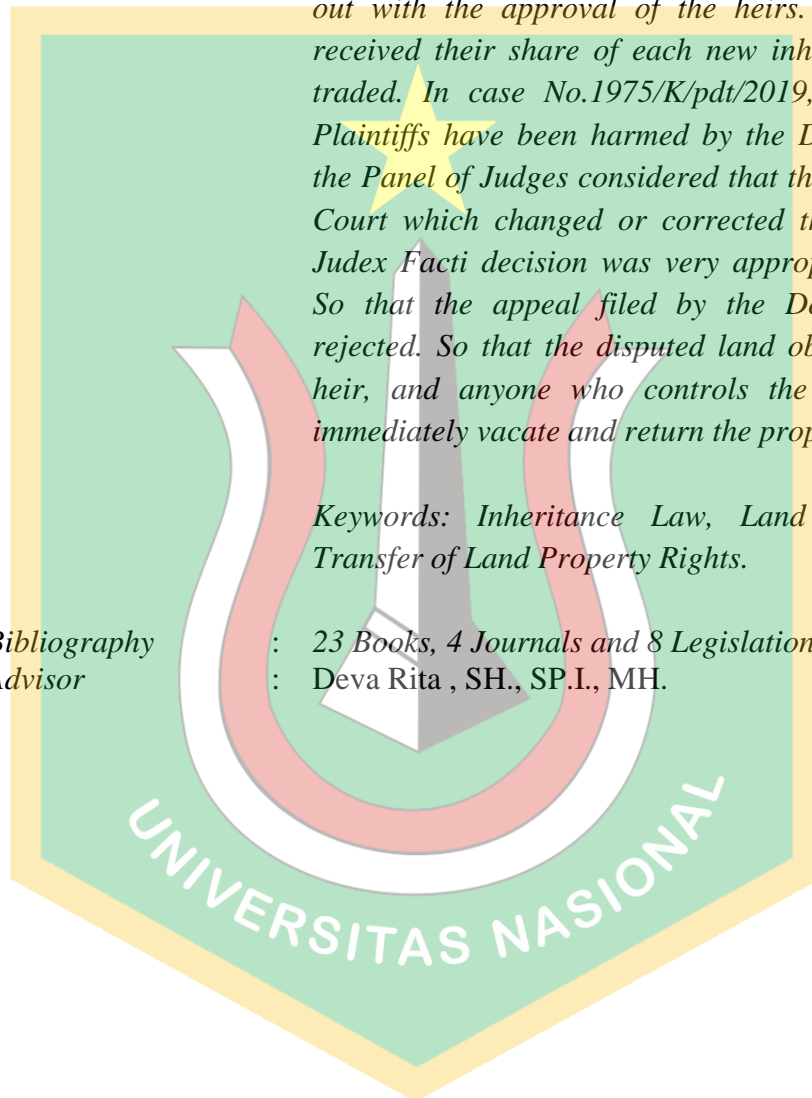
*National University Undergraduate Program
Legal Studies Program
Thesis, 17 August 2023*

- A. *Author's Name* : Putri Rahma Nami
B. *Student ID* : 19300416172
C. *Title of Thesis* : **TRANSFER AND SALES REVIEW
RIGHTS TO INHERITED LAND WITHOUT THE
LAW (Case Study of Decision No.1975/K/Pdt/2019)**
- D. *Number of Pages* : 81 pages, 2023
E. *Abstract Contents* : *Human life is inseparable with land, because every human being certainly needs land, not only in his life for a place to live, even though humans still need a piece of land. The transfer of land rights must be carried out with a deed drawn up by the Land Deed Official, including the transfer of land rights through inheritance. In Case No.1975/K/Pdt/2019, the Plaintiffs who are the heirs of the late Alm. Haroen felt that there was an unlawful act committed by Salman Haroen. So the plaintiffs filed a lawsuit with the Sidoarjo District Court. Lawsuit from the Plaintiffs to cancel the sale and purchase between Salman Haroen and Budi Kurniawan. As a result of the decision, the lawsuit was granted in Decision No.194/Pdt.G/2016/PN.SDA. Responding to the Sidoarjo District Court's decision, Defendant IV and Defendant V filed an appeal to the East Java High Court, but the results of the appeal rejected the appeals of Defendant IV and Defendant V so that Defendant IV and Defendant V filed an appeal to the Supreme Court. The research method used is normative juridical by reviewing decisions and based on Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations and Law Regulations that were in effect when*

this case was disputed in court. The results of the study concluded that heirs who obtain land ownership rights must immediately register the transfer of ownership rights to the land they receive to provide protection of rights to land ownership rights holders in the form of certificates as evidence. The sale of inherited land must be carried out with the approval of the heirs. If the heirs have received their share of each new inherited land can be traded. In case No.1975/K/pdt/2019, the heirs as the Plaintiffs have been harmed by the Defendants. So that the Panel of Judges considered that the Judex Facti High Court which changed or corrected the District Court's Judex Facti decision was very appropriate and correct. So that the appeal filed by the Defendants must be rejected. So that the disputed land object returns to the heir, and anyone who controls the land object must immediately vacate and return the property to the heir.

Keywords: Inheritance Law, Land Property Rights, Transfer of Land Property Rights.

- F. *Bibliography* : 23 Books, 4 Journals and 8 Legislations
G. *Advisor* : Deva Rita , SH., SP.I., MH.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik sebagai salah satu syarat yang diwajibkan kepada mahasiswa untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Nasional. Dalam skripsi ini penulis membahas tentang “Tinjauan Peralihan Dan Penjualan Hak Atas Tanah Warisan Dengan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan No.1975/K/Pdt/2019)”.

Disamping itu penulis juga menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan dan sarannya, dari awal hingga akhir penulisan skripsi ini, oleh karena itu perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih dan penghormatan tertinggi kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, SH., MS. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
2. Ibu Deva Rita, SH., SP.I., MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan masukan koreksi dan arahan kepada penulis.
3. Seluruh Dosen/Asisten Dosen yang ada di program Studi Ilmu Hukum (S-1) Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.

4. Bapak Drs. Harizal dan Ibu Dra. Minora Longgom Nasution sebagai orang tua tercinta yang tidak pernah putus memberikan doa dan dukungan serta semangat kepada penulis.
5. Dian Harinora Lubis, SH., M.Kn., Sari Ni Moranita Lubis, S.Pd., dan Rifqi Aulia Lubis, SE., sebagai Kakak dan adik terbaik yang telah memberikan support, motivasi dan dukungan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Sutan Kalijunjung, SH., sebagai Om yang selalu memberikan support dan motivasi kepada penulis.
7. Erika Feni Masyitho, SH., sebagai Tante yang membantu dalam proses pembuatan skripsi ini.
8. Seluruh Keluarga yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu namanya, sebagai pemberi motivasi terhadap penulis.
9. Yohana Gresia, Maulidayani, Nadia Rahmadiyahanti, Hendri Ramadhan, Bhima Adi dan Sandy sebagai teman nongkrong dan teman yang saling memberikan dukungan satu sama lain.
10. Ridho Nasri yang sudah membantu dalam memilih judul skripsi dan pembuatannya.
11. Gita, Dhika dan Pak Raka untuk kerjasamanya selama pembuatan skripsi karena sering izin tidak masuk kantor.
12. Reza sebagai orang yang special yang selalu ada dan mau direpotkan dan berusaha bersama dalam pembuatan skripsi ini.

13. Teman-teman Calon Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum (S-I) sore yang telah memberi bantuan, dan semangat kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis amat menyadari skripsi ini masih jauh dari sempurna. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Kerangka Teori dan Konseptual	8
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	16
BAB II TINJAUAN TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA AHLI WARIS	
A. Pengertian dan Pengaturan Hak Atas Tanah	18
B. Hak Milik Atas Tanah	22
C. Hukum Waris Perdata.....	25
D. Pengalihan Hak Atas Tanah Dengan Jual Beli.....	39
E. Peran PPAT Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah.....	43
F. Tinjauan Tentang PMH	47

BAB III FAKTA HUKUM PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS
TANAH WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM DALAM
PUTUSAN NO.1975/K/Pdt/2019

	A. Identitas Para Pihak.....	49
	B. Kasus Posisi dan Gugatan.....	52
	C. Pertimbangan Hakim.....	59
	D. Putusan.....	63
BAB IV	ANALISIS HUKUM PERALIHAN DAN PENJUALAN HAK ATAS TANAH WARISAN DENGAN MELAWAN HUKUM DALAM PUTUSAN NO.1975/K/Pdt/2019	
	A. Mekanisme Peralihan dan Penjualan Hak Atas Tanah Warisan	68
	B. Analisis Hukum Pertimbangan Hakim Atas Pengalihan Hak Atas Tanah Warisan Dalam Putusan Kasasi No.1975/K/Pdt/2019....	76
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	
	A. Kesimpulan.....	80
	B. Saran	81
	DAFTAR PUSTAKA	82