

Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)

by Maria Oktafiani Wona Ledun

Submission date: 29-Jun-2024 11:40AM (UTC+0700)

Submission ID: 2410123280

File name: MANDUB_Vol_2_no_3_September_2024_hal_193-212.pdf (732.07K)

Word count: 8067

Character count: 48901

Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)

Maria Oktafiani Wona Ledun

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

Korespondensi penulis: mariaoktafianiwonaledun@gmail.com

Agustinus Hedewata

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

Husni Kusuma Dinata

Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana

Abstract. *This research discusses the juridical review of the sale and purchase of inherited land without the knowledge of other heirs in the civil law code. This research method uses normative legal research methods, namely library research methods. The results of this study indicate that the transfer of land rights through sale and purchase or inheritance and other legal events are in accordance with applicable regulations, namely the Basic Agrarian Law and Government Regulation No. 24 of 1997 to create legal certainty and justice for severe parties, all legal acts or legal events need to be contained in an authentic deed made before a Notary / PPAT and registered with the land office so that the legal act is valid and has legal force in order to avoid legal problems and disputes, as well as an analysis of the basis for the judge's consideration in Decision Number 10/PDT. G/2019/PN LBT the plaintiff's lawsuit was declared unacceptable or rejected because the main petition of the lawsuit was rejected, the next petition was also rejected because it was assessor / following the granting of the main petition of the lawsuit regarding the unlawful act of the defendants was declared unacceptable.*

Keywords: *Buy and Sell, Inherited Land, Heirs.*

Abstrak. Penelitian ini membahas tinjauan yuridis jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris yang lain dalam kitab undang-undang hukum perdata. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu metode penelitian kepustakaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli maupun pewarisan serta peristiwa hukum lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak maka segala perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut perlu dimuat dalam akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan sehingga perbuatan hukum tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum agar terhindar dari permasalahan dan persengketaan hukum, serta analisis dasar pertimbangan hakim Dalam Putusan Nomor 10/PDT.G/2019/PN LBT gugatan pengugat dinyatakan tidak diterima atau ditolak karena petitem pokok gugatan ditolak maka petitem selanjutnya ditolak pula karna bersifat assessor/ mengikuti dengan dikabulkan petitem pokok gugatan tentang perbuatan melawan hukumnya dari para tergugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

Kata Kunci: Jual Beli, Tanah Warisan, Ahli Waris.

LATAR BELAKANG

Tanah merupakan faktor penting dalam kehidupan manusia. baik sebagai sumber hidup maupun secara wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Oemar, M., 2019). Di era sekarang ini tanah mempunyai nilai yang sangat tinggi sehingga manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karna tanah mempunyai nilai ekonomi bagi segala aspek kehidupan manusia (Abdulkadir, M., 2004).

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. hak milik atas tanah sebagai salah satu hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agrarian yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain (Christiawa, R., 2022). Yang dimaksud disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas berarti subjek hak yaitu pewaris dan ahli waris perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Pembagian harta warisan secara adil sesuai aturan hukum yang berlaku merupakan hal utama dalam proses pewarisan. Kesepakatan dalam musyawarah merupakan suatu nilai dasar kebersamaan dalam kehidupan keluarga yang harus dikedepankan (Anonim, 1994). Kebersamaan tanpa harus terjadi perselisihan atau sengketa dalam proses pembagian harta warisan merupakan hal terpenting, karena dalam hal ini nilai kebersamaan dan kekeluargaan seharusnya mampu menjadi pijakan tanpa harus mengedepankan ego dan kepentingan masing-masing pihak. Ketentuan dan keberadaan hukum waris adat telah mengatur mengenai pembagian warisan, di mana pengaturan tersebut telah mengakomodir hak dan kewajiban di antara pewaris dan ahli warisnya (Suoarman, E., 1995). Salah satu aturan hukum yang digunakan dalam proses pembagian harta warisan adalah hukum adat. Keberadaan hukum adat dalam tatanan kehidupan masyarakat akan selalu ada dan tetap tumbuh, karena hukum adat merupakan aturan yang hidup dan berkembang sesuai budaya dan nilai sosial yang dianut di dalam masyarakat. Keberadaan hukum adat dijadikan sebagai tatanan dan cerminan dalam pola tingkah laku masyarakat sebagai pijakan nilai luhur yang harus tetap dilestarikan (Harsono, B., 2005).

Menurut hukum adat daerah Lamaholot yang masih sangat kental pada adat, adat Lamaholot yang yang menjunjung tinggi sistem patriarki pada sistem waris adat suku Lamaholot, justru ditemukan adanya ketidakseimbangan kedudukan dan hak atas ahli waris yang berjenis kelamin laki-laki dan perempuan, dimana hak atas waris hanya dimiliki oleh ahli waris yang berjenis kelamin laki-laki saja (Haris, R.M., 2015). Dimana system sosial yang menempatkan laki-laki sebagai pemegang kekuasaan utama dan mendominasi dalam peran kepemimpinan politik, otoritas moral, hak sosial, dan penguasaan properti dan penguasaan warisan (Babe, M. B., 2014). Perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat menjelaskan bahwa perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi ahli waris dari pewaris, berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Ketika pewaris telah meninggal dunia berarti hak tanah tersebut telah beralih kepada ahli warisnya. Untuk mengatasi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum, maka perlu adanya peran aktif para masyarakat dan juga instansi yang terkait dengan bidang pertanahan seperti Notaris atau pejabat pembuat akta tanah (Naution, A.H., 2012).

Tanah warisan memang sangat berisiko untuk diperjual belikan karena tanah tersebut belum ganti nama dan masih atas nama pewaris atau orang yang sudah meninggal dunia, sedangkan para ahli waris ingin secepatnya tanah tersebut dijual agar bisa dibagi kepada keluarga pewaris (Perangin, E., 2014). Kepemilikan tanah tersebut berhak atas seluruh ahli waris yang mewarisinya. Hak kepemilikan atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris. Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan tersebut harus meminta persetujuan kepada ahli waris lainnya, karena ahli waris lain juga berhak atas tanah tersebut (Purnamasari, I.D., 2014). Apabila ada salah satu ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dalam jual beli tanah warisan tersebut, maka ia berhak membatalkan jual beli tanah tersebut dan akan menimbulkan sengketa atas jual beli tanah tersebut.. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan dengan cara litigasi dan non litigasi (Supardi, 2019).

Sengketa yang terjadi akan dapat menimbulkan pertengkaran bahkan jika tidak segera dipecahkan akan terjadi tindakan saling membunuh antar ahli waris (Syarif, E., 2014). Proses penerusan atau perpindahan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada ahli waris yang mempunyai hak waris karna harta warisan belum dibagi. Akan tetapi jika ada persetujuan bulat dari para ahli waris maka harta warisan ini tidak perlu secepatnya di bagi (Tungga, H., 2010). Karna harta warisan tersebut belum dibagi maka masing-masing ahli waris mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi

tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua alih waris sebagai pihak yang mendapatkan hak atas harta tersebut akibat pewarisan, dan persetujuan tersebut dituangkan dalam surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat surat persetujuan dalam bentuk akta. Namun jika salah seorang alih waris tersebut beritikad buruk ingin menguasai atau menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut tanpa sepengetahuan alih waris lain, maka alih waris lain dapat mengajukan gugatan (Djamanat, S., 2013).

Hukum waris ditujukan untuk mengatur tata cara pembagian harta peninggalan agar dapat bermanfaat kepada ahli waris dan/atau bagi para pihak yang ditinggalkan secara adil dan baik. Agar hal tersebut tidak menimbulkan permasalahan hukum kemudian (Subekti, R., 1989). Tujuan yang demikian ini memiliki makna bahwasannya harta peninggalan merupakan harta dan/atau hak milik dari pewaris yang di dapat melalui usahanya sendiri ataupun di dapatkan karena dirinya merupakan ahli waris. Hal tersebut agar ahli waris dapat dibenarkan secara sah di mata agama dan hukum bernegara (Abdulkadir, M., 2004). Demikian pula tujuan dari adanya pewarisan ini agar para ahli waris dapat diperbolehkan memiliki harta peninggalan melalui tata cara yang sah dan dibenarkan secara adat, agama dan/atau melalui hukum bernegara. harta benda yang ditinggalkan apabila tidak diberikan aturan hukum yang pasti maka akan berdampak pada timbulnya sengketa antar ahli waris (Subekti, R & Tjitrosudibio, R., 2004).

Dalam dasar hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam peraturan ini, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan pasal 506 undang-undang tersebut. maka dari itu saat membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, namun hak kepemilikan atas tanah tersebut. di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah mengatur ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli yang berlaku salah satunya untuk tanah. berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli wajib didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang atau penjual dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut atau sebagai pembeli. sementara itu transaksi jual beli tanah baru dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, di antaranya :kesepakatan para pihak yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Sementara itu, transaksi bisa menjadi batal apabila terjadi ketidaksetujuan dalam perjanjian, kehilafan atau adanya paksaan dalam menyetujui hal ini tertulis dalam pasal 13211 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Selanjutnya, Jual Beli Tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998, untuk membuat perjanjian jual beli tanah, tidak bisa dipenuhi hanya oleh dua pihak antara penjual dan pembeli saja. Melainkan keduanya perlu dibimbing oleh pejabat negara, dalam hal

dapat ditemukan di semua wilayah atau daerah. , ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor. 37 tahun 1998. Kewenangan pejabat pembuat akta tanah berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 adalah membuat akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Namun, Pejabat pembuat akta tanah.

Yang berikut adalah Jual Beli Tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Instrumen hukum yang ketiga adalah Undang Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peraturan ini lebih menyoroti tentang hak kepemilikan atas tanah. Terlihat di dalam Pasal 16 ayat 1 undang-undang ini, adapun hak-hak atas tanah dapat dibagi ke dalam beberapa kelompok, di antaranya, hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.

Dan juga dengan melihat ketentuan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan surat tanda bukti kepemilikan tanah yang disebut sertifikat. sertifikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. sertifikat tanah yang telah diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah (Zulfikar, M., 2018).

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis tinjauan yuridis penyelesaian masalah jual beli tanah warisan tanpa sepengetahuan alih waris yang lain dalam kitab undang-undang hukum perdata.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum kepustakaan merupakan metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada (Monteiro, J.M., 2020). Lokasi penelitian dilaksanakan di Kecamatan Nubatukan Kabupaten Lembata.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan pengadilan sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan atau data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research) bertujuan untuk mendapatkan konsep-konsep, teori-teori dan informasi-informasi serta pemikiran konseptual dari penelitian terdahulu baik berupa peraturan perundang-undangan dan karya ilmiah lainnya.

11 Teknik pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan studi kepustakaan/dokumen. Teknik pengolahan data dengan *editing, coding*, tabulasi, dan verifikasi. Teknik analisis data dianalisis secara yuridis kualitatif yaitu dengan cara menjelaskan atau menguraikan data untuk memperoleh gambaran yang jelas dan objektif dengan memberikan penafsiran yang logis dan benar sesuai dengan fakta yang ada dan atau serta kaidah hukum yang terkait permasalahan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt

Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I, IV, V dan VII: a) Gugataan para pengugat kabur, karena mencampuradukan gugataan perbuatan melawan hukum dengan warisan, patut dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat di terima; b) Gugatan para penggugat kurang pihak, dimana Gregorius Pesa Nilan tidak bertindak sendiri melainkan bersama Cornelis Haru Nilan bersama Yosep Ose Nilan sebagai ahli waris dari Ola Tokan Nilan, oleh karena itu Cornelis Haru Nilan bersama Yosep Ose Nilan harus pula digugat oleh karena kurang pihak Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Tergugat VIII : a) Pengadilan Negeri Lembata Tidak Berwenang Mengadili Perkara A Quo, karena sah atau tidak sahnya Sertifikat Nomor: 843 dengan Nomor Identifikasi Bidang 24.14.05.02.4.00843 atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Lembata untuk memutuskannya, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara; b) Gugatan Para Penggugat Kabur, karena mencampuradukan gugatan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Warisan, olehnya patut menurut hukum agar gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima; c) Gugatan Penggugat Kurang Pihak, karena tidak turut digugatnya ahli waris yang lain yakni Cornelis Haru Nilan dan Yoseph Ose Nilan dalam perkara ini, maka Gugatan Penggugat menjadi kurang Pihak dan jelas-jelas gugatan a quo telah cacat secara formil sebagai sebuah gugatan, tidak memenuhi syarat formil sebagai sebuah gugatan yang sempurna; d) Gugatan Penggugat Error In Persona, karena ada pihak lain yang lebih berhak atas objek sengketa yakni ahli waris dari alm. Ola Tokan Nilan dan para penggugat tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan sehingga maka patut menurut hukum agar

gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklard).

Eksepsi Tergugat IX (Analisis pertimbangan penulis dari pertimbangan hukum): a) Gugatan Penggugat Kabur, karena dalam gugatan a quo, Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas nomor, subyek, dan obyek surat ukur yang dimaksud sehingga patut dipertanyakan alasan dan kebenaran dari materi gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa bidang tanah milik para penggugat tersebut; b) Eksepsi kompetensi absolut, dimana Pengadilan Negeri Lembata tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang maka gugatan a quo patut dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat V tersebut Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya sebagai berikut: a) Bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur tersebut menurut Penggugat harus dibuktikan terlebih dahulu karena Gugatan yang diajukan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum bukan gugatan sengketa warisan; b) Bahwa terhadap eksepsi kurang pihak, Penggugat berpendapat harus dibuktikan terlebih dahulu dan gugatan tidak kurang pihak karena Kornelis Haru Nillan dan Yosef Ose Nillan bukan sebagai ahli waris Linus Labi Nillan dan bukan juga sebagai penjual atau yang menyerahkan tanah sengketa.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat VIII tersebut Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya sebagai berikut: a) Bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut, bahwa Gugatan yang diajukan adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang adalah sengketa hak atas tanah sehingga Pengadilan Negeri Lembata berwenang mengadili perkara aquo; b) Bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur, Penggugat berpendapat bahwa hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu dalam pemeriksaan; c) Bahwa terhadap eksepsi kurang pihak, Penggugat berpendapat bahwa Kornelis Haru Nillan dan Yosef Ose Nillan bukan sebagai ahli waris Linus labi Nillan dan bukan juga sebagai penjual atau yang menyerahkan tanah sengketa; 4. Bahwa terhadap eksepsi error in persona, Penggugat berpendapat bahwa eksepsi tersebut sudah masuk dalam pokok perkara yang harus dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat IX tersebut Para Penggugat telah menanggapi dalam repliknya sebagai berikut: a) Bahwa terhadap eksepsi Gugatan Kabur, Penggugat berpendapat bahwa Gugatan sudah jelas diajukan berdasarkan nomor identifikasi bidang 843 pada pojok kanan surat ukur tersebut dan luas obyek sengketa dalam Gugatan sudah jelas seluas 15.750 meter persegi serta sudah jelas diuraikan bahwa penerbitan sertifikat berdasarkan berita

acara tersebut adalah mengandung cacat hukum sehingga harus dibatalkan; 2) Bahwa terhadap eksepsi Kompetensi Absolut, Penggugat menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan adalah Gugatan perbuatan melawan hukum yang didasarkan pada sengketa hak milik sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Lembata untuk memeriksa dan memutus perkara aquo

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi dari Para Tergugat tersebut Majelis Berpendapat sebagai berikut : Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat VIII dan Tergugat IX telah diputus dengan Putusan Sela tertanggal 19 November 2019 yang pada pokoknya memiliki amar sebagai berikut: a) Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat VIII dan Tergugat IX; b) Menyatakan Pengadilan Negeri Lembata berwenang mengadili perkara Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt; c) Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini; d) Menanggung biaya perkara sampai dengan putusan akhir; Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat V, dan Tergugat VIII tentang gugatan kabur karena mencampuradukkan materi gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Warisan dan Eksepsi dari Tergugat IX yang menyatakan gugatan kabur karena tidak menjelaskan tentang obyek gugatan, dimana setelah Majelis mencermati isi gugatan yang diajukan adalah tentang perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dan dalam gugatan telah diuraikan tentang dalil-dalil gugatan dalam posita gugatan Perbuatan melawan Hukum yang terkait dengan isi Petitumnya, Gugatan telah pula menguraikan mengenai subyek gugatan dan menjelaskan tentang obyek gugatan berupa sebidang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara aquo sehingga menurut Hemat Majelis Gugatan dari Para Penggugat tidak kabur, sedangkan terkait kepemilikan Tanah sengketa dan adanya suatu perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat harus dibuktikan terlebih dahulu di persidangan, sehingga beralasan menyatakan eksepsi ini tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat V, dan Tergugat VIII tentang Gugatan kurang pihak, Majelis berpedoman pada putusan Mahkamah Agung RI yang memiliki kaidah hukum "bahwa Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa saja yang dijadikannya sebagai pihak" (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1991 Nomor : 305 K / Sip / 1971, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Januari 1982 Nomor : 2471 K / Sip / 1981 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1997 Nomor : 2169 K / Pdt / 1994), dan selain itu masalah ini adalah masalah perbuatan melawan hukum terhadap obyek barang tidak bergerak, maka pihak yang menguasai obyek sengketa dan yang memberikan hak tersebut adalah pihak yang paling tepat untuk digugat, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan menyatakan eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat VIII tentang eksepsi Error in Bahwa yang dimaksud dengan eksepsi error in persona ada 3 (tiga) jenis yaitu : a. Eksepsi diskualifikasi / gemis aanhoedanigheid yaitu yang bertindak sebagai penggugat bukanlah orang yang berhak secara hukum/ memiliki kedudukan secara hukum; b. Eksepsi keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat, adalah pihak yang memiliki hubungan hukum yang bisa ditarik sebagai Tergugat; dan c. Eksepsi Plurium litis consortium, yaitu kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut setelah Majelis mempelajari Gugatan dan Jawab-jinawab, Majelis berpendapat bahwa gugatan tidak error in persona karena Gugatan diajukan oleh orang yang berhak secara hukum dan Subyek Gugatan sudah jelas dan tidak keliru sebagai pihak sebagaimana yang didalilkan telah memiliki hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Para Tergugat serta sesuai pertimbangan sebelumnya Gugatan tidak kurang pihak karena Majelis berpedoman pada putusan Mahkamah Agung RI yang memiliki kaidah hukum "bahwa Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa saja yang dijadikannya sebagai pihak", sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan menyatakan eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis telah mempertimbangkan seluruh eksepsi dari Para Tergugat sehingga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas oleh karena itu beralasan untuk menyatakan jika eksepsi Para Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dan putusan hakim harus dipandang sebagai putusan yang berlaku sesuai asas res judicata (putusan hakim harus dianggap benar), serta asas res judicata pro veritate habetur yang berarti apa yang diputus hakim harus dianggap benar dan harus dilaksanakan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas; Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatan ini pada pokoknya adalah adanya perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dikarenakan tanah warisan milik orang tua Para Penggugat atas nama Linus Labi Nillan seluas 15.750 meter persegi yang belum dibagi waris, dijual oleh anak tertuanya yang bernama Gregorius Pesa Nillan almarhum pewaris dari Tergugat I s/d VII kepada Tergugat VIII yang kemudian dilakukan pensertifikatan tanah sengketa oleh Tergugat IX atas nama Tergugat VIII yang mana perbuatan hukum tersebut dilakukan tanpa hak karena pelepasan hak atas tanah tersebut oleh Gregorius Pesa Nillan bertindak sendiri tanpa persetujuan semua ahli waris yang lain yang berdasarkan berita acara pelepasan hak atas tanah

tanggal 19 Oktober 2002 dan berita acara tanggal 25 Agustus 2007, sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum dikarenakan merugikan bagian mutlak (Legitime Portie) yang menjadi hak Para Penggugat sehingga jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan Para Tergugat harus dihukum untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat dan membayar ganti rugi sejumlah Rp23.625.000.000,00 (dua puluh tiga milyar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dan kerugian imateriil sejumlah Rp51.000.000,00 (lima puluh satu juta rupiah) dan membayar uang paksa sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat; Menimbang, bahwa Gugatan tersebut telah dibantah oleh Para Tergugat I, IV, V, dan VII yang pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat dimana pada saat penandatanganan berita acara pelepasan hak atas tanah tanggal 19 Oktober 2002 Penggugat I hadir dan telah menerima pembayaran yang sebelumnya telah dilakukan upacara terlebih dahulu yang dihadiri Bupati Lembata beserta para pemilik tanah dan saksi-saksi, yang selanjutnya dalam proses penegasan kesepakatan tanggal 25 Agustus 2007, dimana Gregorius Pesa Nillan telah menerima pembayaran fisik dan menyerahkan pembagian kepada semua ahli waris Ola Tokan sehingga tidak benar jika Linus Labi Nillan Almarhum meninggalkan tanah sengketa sebagai tanah yang belum dibagi waris karena tanah tersebut adalah tanah warisan dari almarhum Ola Tokan Nillan yang membuka hutan dan menjadikan lahan, dimana setelah meninggal dilanjutkan digarap anaknya yang ada di Lembata yaitu almarhum Linus Labi Nillan bukan sebagai pemilik tanah sengketa dan perbuatan Gregorius Pesa Nillan bukan perbuatan melawan hukum karena sesuai adat Ile Ape anak sulung berhak secara adat melakukan tindakan karena telah dipercayakan oleh ahli waris Ola Tokan Nillan untuk melakukan pelepasan hak atas tanah sengketa, sehingga Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat VIII yang pada pokoknya menyatakan menolak dengan tegas dalil-dalil dari Para Penggugat karena Tergugat VIII memperoleh tanah sengketa telah berdasarkan ketentuan yang berlaku dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum dimana saat penandatanganan kesepakatan pelepasan hak atas tanah tahun 2002 dilakukan Gregorius Pesa Nillan tidak bertindak sendiri melainkan bertindak atas nama ahli waris dari Almarhum Ola Tokan Nillan, dan proses penandatanganan turut ditandatangani dan disaksikan oleh Yoseph Ose Nillan dan Cornelis Haru Nillan dimana saat itu Penggugat I sendiri hadir dan menandatangani berita acara tersebut dan Tergugat VIII telah pula memberikan ganti rugi tanah sejumlah Rp.118.125.000,00 (seratus delapan belas juta seratus dua puluh lima ribu rupiah) sehingga Tergugat VIII berhak atas tanah tersebut dan melakukan proses sertifikasi atas tanah tersebut adalah bukan perbuatan melawan hukum

sehingga beralasan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya; Menimbang, bahwa Gugatan tersebut telah dibantah oleh Tergugat IX yang pada pokoknya menyatakan Tergugat IX tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melakukan proses pensertifikatan hak pakai Tergugat VIII dikarenakan telah sesuai ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dengan alas hak penerbitan sertipikat yaitu Berita Acara Penegasan Kesepakatan Pelepasan Hak Atas Tanah, maka oleh karena yang menjadi subyek adalah Pemerintah maka sesuai ketentuan peraturan Pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum, melalui mekanisme pelepasan hak, dengan pembayaran ganti rugi secara musyawarah dan perbuatan Tergugat IX telah sesuai dan berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan ketentuan perundangan lainnya yang berkaitan dengan pemberian Hak Pakai untuk instansi pemerintah dan telah sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan dan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Pengadaan Tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum, sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan agar Gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat Tersebut Para Penggugat menanggapi dalam repliknya dan Para Tergugat menanggapi dalam duplik yang telah terlampir dalam berkas perkara ini; Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MARI Nomor 1087K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) sedangkan bukti surat yang tanpa disertai aslinya namun didukung bukti lainnya maka tetap dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti (vide putuan MARI Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998); Menimbang, bahwa dalam Perkara ini Para Penggugat mengajukan 44 (empat puluh empat) bukti surat dan 4 (empat) orang saksi dan 1 (satu) ahli adat sedangkan Tergugat V mengajukan 3 (tiga) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi, Tergugat VIII mengajukan 8 (delapan) bukti surat dan 4 (empat) orang saksi dan Tergugat IX mengajukan 3 (tiga) bukti

surat tanpa mengajukan saksi; Menimbang, bahwa bukti-bukti surat para pihak baik Para Penggugat maupun Para Tergugat ada yang sama sehingga akan sekaligus dipertimbangkan di bawah ini; Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat yang mengajukan suatu dalil maka Para Penggugat yang dibebani kewajiban membuktikan dalil Gugatannya yang akan Majelis pertimbangkan di bawah ini; Menimbang, bahwa selanjutnya

Majelis akan pertimbangan petitem pokok dari Gugatan Para Penggugat yaitu Petitem kedua dan ketiga yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga jual beli sebagaimana termuat dalam berita acara tertanggal 19 Oktober 2002 dan 25 Agustus 2007 batal demi hukum; Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana pasal 1365 BW adalah setiap perbuatan yang melawan hukum kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut, kriteria dari PMH itu sendiri adalah melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kewajiban hukum si pelaku, melanggar kaidah susila, atau melanggar kepatutan; Menimbang, bahwa oleh karena itu permasalahan yang harus dibuktikan adalah apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak Para Penggugat saat penjualan tanah tersebut tidak atas izin Para Penggugat sehingga melanggar pembagian mutlak (*legitime portie*) yang menjadi hak Para Penggugat sehingga segala perbuatan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *legitime portie* dalam system waris barat pasal 913 KUHPerduta adalah sesuatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada waris, garis lurus menurut ketentuan undang-undang, terhadap mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1.1 s/d P-1.9 berupa fotokopi akta kelahiran atas nama Penggugat I dan saudara-saudaranya serta fotokopi kartu keluarga menunjukkan anak-anak dari Linus Labi Nillan dengan Magdalena Siti, dimana sesuai bukti P-2 berupa surat keterangan kematian menunjukkan jika Linus Labi Nillan sudah meninggal dunia tanggal 23 Desember 1993 di Lewoleba dan bukti P-3 berupa surat keterangan waris menunjukkan jika Para Penggugat dan Gregorius Pesa Nillan almarhum suami dari Tergugat I dan bapak dari Tergugat II s/d VII adalah ahli waris dari Linus Labi Nillan, hal mana didukung keterangan sebagian saksi-saksi di persidangan yang mengetahui tentang keluarga Para Pihak tersebut; Menimbang, bahwa sesuai bukti P-4 s/d P-21 adalah bukti SPPT Pajak yaitu tahun 1995 dan 1997 atas nama Linus Labi seluas 20.000 m², tahun 2000 dan 2001 atas nama Magdalena Siti

seluas 10.000 m², tahun 2003 s/d 2019 atas nama Thomas Ola / Penggugat I seluas 16.000 m², hal mana menunjukkan ada tanahtanah obyek pajak atas 3 (tiga) nama yang berbeda dan setelah dicermati memiliki nomor SPPT Pajak dan luas tanah yang berbeda-beda diantara yang namanya tertera di dalam SPPT tersebut.

Menurut Majelis tidak menunjukkan bahwa tanah yang ada di obyek pajak tersebut adalah tanah yang disengketakan saat ini, selain itu bukti SPPT adalah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah; Menimbang, bahwa terhadap bukti P-35 dan bukti P-36 adalah fotokopi SPPT menunjukkan bukti SPPT atas nama orang lain yaitu Silvester Siku yang tidak ada kaitannya dengan tanah sengketa dan Silvester Siku sendiri juga tidak diajukan sebagai saksi dalam perkara ini hanya saksi Lazarus Haru yang menunjukkan di sidang membayar tanah tersebut demikian pula terhadap bukti TVIII-7 dan TVIII-8 berupa fotokopi SPPT atas nama Agnes Perada dan Lodovikus, menurut Majelis tidak ada kaitannya dengan tanah sengketa dan juga tidak diajukan sebagai saksi dalam perkara ini selain itu bukti SPPT adalah bukan bukti kepemilikan hak atas tanah; Menimbang, bahwa sesuai bukti P-22/ TV-1/ TVIII-1 bukti yang sama adalah fotokopi berita acara kesepakatan pelepasan hak atas tanah tertanggal 19 Oktober 2002 yang dibuat antara Para pemilik lahan sebagai pihak pertama dengan Bupati Lembata sebagai pihak kedua terkait pembangunan kantor-kantor pemerintah dan fasilitas perkantoran lainnya, menunjukkan telah ada serah terima antara Para pemilik tanah dengan Pemerintah daerah saat itu dimana dihadiri saksi Petrus Kumbala, saksi Paulus Kopong serta dihadiri juga oleh Penggugat I yang bertindak sebagai saksi saat itu.

Menimbang, bahwa sesuai bukti surat P-23/ TV-2/ TVIII-3 berupa berita acara penegasan Kesepakatan pelepasan Hak atas Tanah tertanggal 25 Agustus 2007 antara Gregorius Pesa Nillan dengan Bupati Lembata terkait Pelepasan hak atas tanah tahun 2002, yang didukung bukti TV-3 berupa fotokopi sketsa gambar situasi yang menjadi lampiran bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 tersebut dimana disebutkan jika pihak Pertama pada tahun 2002 telah menerima sejumlah uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Pihak Pertama telah menerima sisanya sebesar Rp93.125.000,00 (Sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah), bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 mana diketahui oleh ahli waris Ola Tokan dan keluarga Nillan lainnya yaitu Yoseph Ose Nillan, Cornelis Haru Nillan, Lodovikus Saleng Nillan, dan Yohanes Haru Nillan; Menimbang, bahwa bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 tersebut didukung bukti TVIII-2 berupa fotokopi kwitansi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) serta bukti TVIII-4 berupa fotokopi berita acara pembayaran kompensasi nilai ganti rugi tanah dan bukti TVIII-5 berupa fotokopi kwitansi tertanggal 27 Desember 2007 sejumlah Rp93.125.000,00 (Sembilan puluh tiga juta seratus dua puluh lima ribu rupiah)

menunjukkan jika Gregorius Pesa Nillan telah menerima seluruh ganti rugi dari Tergugat VIII atas tanah yang dilepas saat itu;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Petrus Kumbala dipersidangan mengetahui Pembayaran pertama dilakukan di Namang tahun 2002 itu diterima oleh Penggugat I Thomas Ola Nillan yang juga menjadi saksi dalam penandatanganan berita acara pelepasan hak atas tanah tanggal 19 Oktober 2002 tersebut; Menimbang, bahwa sesuai bukti P-24 dan bukti P-25 berupa fotokopi pernyataan menolak pembangunan kantor bupati Lembata yang dibuat oleh Penggugat IX, Aloysius Hada Nillan, Penggugat I dan Penggugat VIII didukung bukti P-26 berupa surat pemberitahuan kepada Bupati Lembata terkait Penolakan pembangunan kantor bupati karena belum ada kesepakatan dengan keluarga Atanila, dimana bukti tersebut didukung bukti surat P-27 berupa fotokopi surat dari PT Adhi karya kontraktor yang melaksanakan pekerjaan pembangunan kantor bupati bersurat kepada Bupati Lembata akan adanya hambatan terkait pembangunan karena masih ada masalah terkait lahan tersebut, dan bukti P-28 s/d P-30 berupa fotokopi klipng Koran dan bukti P-31 berupa surat Para Penggugat dan Aloysius Hada Nillan kepada Menteri Dalam Negeri terkait penarikan DAK pembangunan kantor Bupati Lembata karena tanah tersebut masih bermasalah dengan ahli waris Linus Labi Nillan lainnya, menunjukkan adanya permasalahan pada tahun 2007 terkait pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Gregorius Pesa Nillan pada tahun 2002 kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata; Menimbang, bahwa permasalahan mana diketahui oleh saksi Ubaldus Soge, Yosep Jari, Thomas Tukan yang mendengar di kampung jika ada keributan saat itu dan saksi Lazarus Haru yang mendengar dari Penggugat IX.

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-34 berupa fotokopi Peta Plot tanah yang dibuat BPN Lembata menunjukkan jika tanah yang dipermasalahkan tertulis atas nama Gregorius Pesa Nillan dengan luas 15.582 m², apabila dikaitkan dengan bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 gambar tersebut adalah sama dan juga sama dengan hasil Pemeriksaan Setempat terkait obyek tanah sengketa dalam perkara ini menunjukkan jika memang tanah tersebut adalah obyek sengketa yang dilepaskan Gregorius Pesa Nillan, sedangkan terkait keterangan beberapa saksi-saksi Tergugat VIII yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah kosong tidak relevan dengan bukti surat dan saksi-saksi lainnya:

Menimbang, bahwa bukti P-32 adalah bukti surat ukur yang apabila diperhatikan dengan bukti TVIII-6/ bukti TIX-B.2 berupa fotokopi sertifikat hak pakai nomor 28 dengan luas bidang tanah 22.920 m² atas nama pemerintah kabupaten Lembata dan bukti TIX-B.3/ bukti P-32 merupakan fotokopi dari surat ukur nomor 656/ Lewoleba Timur / 2014 yang menjadi bagian dari bukti TVIII-6 dan bukti TIX-B.2 didukung bukti P-33 berupa foto plang

tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata dengan luas 22.920 m² nomor sertifikat 24.14.05.10.4.00028, tahun 2014 menunjukkan tanah sengketa telah menjadi milik Pemda lembata dan telah bersertifikat Hak Pakai nomor 28 tahun 2014; Menimbang, bahwa sesuai bukti TIX-B.1 berupa bundel Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lembata nomor 08/HP/BPN-53.13/2014 tanggal 15 Desember 2014 tentang pemberian hak pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Lembata beserta lampiran surat-surat yang mendasari pemberian hak pakai tersebut, menunjukkan bahwa bukti TVIII-6/ bukti TIX-B.2 penerbitannya didasarkan atas dokumen-dokumen tersebut, dan setelah mencermati bukti TIX-B.1 tersebut proses pensertifikatan saat itu tidak ada yang keberatan dari pihak lain dan sesuai lampiran bukti tersebut tidak dalam keadaan sengketa, dimana sesuai dokumen terlampir dalam bukti TIX-B.1 yang mendasari pemberian hak pakai adalah bukti P22/ TV-1/ TVIII-1 dan bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 dan juga telah diteliti oleh tim peneliti tanah dari Tergugat IX dan telah pula dilakukan pengukuran secara kadasteral seluas 22.920 m² dan secara fisik sudah dikuasai oleh Tergugat VIII serta penggunaannya untuk kantor Bupati Lembata sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka Hak Pakai dikabulkan oleh Tergugat IX, dimana berdasarkan bukti tersebut menunjukkan jika pemberian hak pakai telah sesuai ketentuan;

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-22/ TV-1/ TVIII-1 bukti yang sama adalah fotokopi berita acara kesepakatan pelepasan hak atas tanah tertanggal 19 Oktober 2002 yang menunjukkan bahwa pelepasan hak dilakukan secara sukarela oleh pemilik lahan pada tahun 2002 disaksikan pejabat dari Kecamatan yaitu Sekwilcam Ile Ape, Gregorius Ua Domaking dan Penjabat Kepala Desa Laranwutun, drs. Lambertus Lewa dan disaksikan Penggugat I sendiri dan juga disaksikan oleh Aloysius Hada Nillan dimana bukti surat tersebut didukung bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 berupa berita acara penegasan Kesepakatan pelepasan Hak atas Tanah tertanggal 25 Agustus 2007 yang disaksikan oleh Kepala BPN Lembata Alex Seru Lazar, B.Sc. dan juga pejabat-pejabat lain dari Setda. Kabupaten Lembata dan para ahli waris dari Ola Tokan Nillan menunjukkan jika pelepasan hak atas tanah sudah dilakukan didepan pejabat yang berwenang yaitu Kepala BPN Lembata sehingga telah sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pasal 131 ayat 3 huruf a angka 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pendaftaran hapusnya hak atas tanah yang disebabkan dilepaskannya hak tersebut oleh pemegang hak dilakukan oleh Kepala BPN berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan berdasarkan keterangan yang dibuat dan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, hal mana sesuai pula dengan pasal 27 UUPA yang menyatakan hak milik hapus

apabila salah satu syaratnya adalah karena penyerahan dengan sukarela; Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Paulus Kopong dan Petrus Kumbala pada saat terjadi serah terima ada upacara adat yang bertempat di Namang dimana yang bertindak sebagai pemangku adat adalah Aloysius Hada Nillan dan yang melakukan ritual adalah saksi Nikodemus dan Penggugat I sendiri juga hadir dan turut menandatangani kesepakatan sebagai saksi saat itu;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi-saksi dipersidangan dan ahli adat yang menyelenggarakan upacara adat pada saat penandatanganan di Namang terkait Pelepasan obyek sengketa di tahun 2002 tidak ada yang berkeberatan saat itu dan telah diadakan upacara adat terkait pelepasan hak atas tanah kepada pemerintah daerah tersebut, apabila saat itu ada yang keberatan maka upacara tidak dapat dilaksanakan, dimana sesuai bukti surat P-24 s/d P-31 yang didukung keterangan saksi Ubaldus Soge, Yosep Jari, Thomas Tukan dan Lazarus Haru, serta Paulus Kopong, yang mengetahui bahwa pada tahun 2007 baru timbul permasalahan atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai fakta yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi dipersidangan almarhum Gregorius Pesa Nillan adalah anak laki laki tertua dari almarhum Linus Labi Nillan sesuai keterangan saksi ahli Nikodemus jika anak sulung memiliki hak mengurus harta dan melakukan perbuatan hukum namun harus mendapat persetujuan dari keluarganya dimana sesuai bukti P-2 Linus Labi Nillan sudah meninggal dunia pada tanggal 23 Desember 1993 sehingga sesuai adat Gregorius Pesa Nillan sebagai anak laki-laki yang tertua berhak melakukan tindakan hukum dan sesuai keterangan saksi Nikodemus sesuai adat di Lembata Perempuan tidak sebagai ahli waris kecuali ada kesepakatan untuk memberikan kepadanya; Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Paulus Kopong dan Petrus Kumbala menjelaskan bahwa pada tahun 2002 sebelum dilakukan pelepasan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan pendekatan oleh tim yang ditunjuk kepada para pemilik lahan dan kepada pemilik tanah salah satunya adalah Gregorius Pesa Nillan para saksi menyatakan sudah memberikan kesempatan untuk bermusyawarah dengan keluarganya dimana saat itu Gregorius Pesa Nillan menyatakan tidak ada masalah dengan keluarganya dan telah disepakati hal mana didukung keterangan saksi Gregorius Sengaji yang juga melakukan pelepasan hak atas tanah kepada Tergugat VIII; Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi-saksi yang diperoleh menunjukkan jika Ola Tokan Nillan memiliki beberapa anak yaitu Linus Labi Nillan, Yosef Ose, Yosef Namang, Cornelis Haru, Frans Lake, Monika Perada, dan Germana Gelo;

Menimbang, bahwa saksi Ubaldus Soge menerangkan setahu saksi yang menguasai tanah sengketa adalah Linus Labi Nillan sekitar tahun 1960an karena dulu sering lewat dan Penggugat I juga pernah mengerjakan dan bapak saksi Ubaldus Soge pernah cerita tanah

disebelah barat adalah milik Ola Tokan Nillan demikian pula saksi Yosep Jari mengetahui jika Linus Labi mengelola tanah sengketa sampai tahun 1980an karena punya tanah dekat tempat tersebut dan orang tua saksi pernah cerita tanah di sebelah barat adalah milik Ola Tokan Nillan dan pernah lihat kerja ditempat tersebut dan saksi Thomas Tukan menyatakan tahu pada tahun 1990an tanah sengketa dikelola oleh Penggugat I demikian pula saksi Lazarus Haru sekitar tahun 1980an sering memberi makan ternak disuruh oleh Linus Labi Nillan dan setelah Linus Labi meninggal Penggugat IX juga kerja ditempat itu;

Menimbang, bahwa sesuai keterangan saksi Yohanes Haru awalnya yang menjadi pemilik tanah adalah almarhum Ola Tokan Nillan sejak 1940an, saksi mendengar cerita dari almarhum Linus Labi Nillan sendiri dan saksi pernah bekerja disana dan tinggal bersama almarhum Linus Labi mengerjakan tanah sengketa dan setelah Linus Labi meninggal dikelola oleh Gregorius Pesa Nillan dan Penggugat I keterangan mana didukung oleh keterangan saksi Claudius Para yang mengetahui jika awalnya yang pertama menguasai tanah sengketa adalah Ola Tokan saksi dengar cerita dari Orang tua saksi sendiri dan setelah Ola Tokan meninggal yang mengerjakan adalah anaknya Linus Labi dikarenakan anak-anak yang lain semua pergi merantau yang setelah itu dilanjutkan oleh Gregorius Pesa Nillan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa tanah sengketa pada awalnya dikuasai Ola Tokan dan setelah Ola Tokan meninggal dikerjakan oleh anaknya Linus Labi Nillan karena saudara yang lain berada di perantauan yang kemudian pada tahun 2002 dilakukan pelepasan hak atas tanah yang ditegaskan kembali pada tahun 2007 oleh Gregorius Pesa Nillan sebagai ahli waris Ola Tokan Nillan yang mana tertulis dalam bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 bukti mana ditandatangani juga oleh ahli waris Ola Tokan lainnya yaitu Yosef Ose Nillan dan Cornelis Haru Nillan, sehingga menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan Ola Tokan Nillan yang belum dibagi sehingga masih menjadi hak waris dari anak-anaknya termasuk Linus Labi Nillan sehingga tanah sengketa bukan semata warisan dari Linus Labi Nillan kepada anak-anaknya; Menimbang, bahwa meskipun para saksi tersebut mengetahui siapa yang mengelola saat itu namun untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat pengelolaan tanah belum menunjukkan kepemilikan karena perlu dibuktikan apakah tanah sengketa sudah dibagi waris dari masa Ola Tokan Nillan setelah meninggal kepada Linus Labi Nillan yang tidak dibuktikan oleh Para Penggugat apabila dikaitkan dengan bukti P-23/ TV-2/ TVIII-3 yang ditandatangani pula oleh ahli waris Ola Tokan yang lain menunjukkan telah ada persetujuan dari ahli waris lain dan menunjukkan bukti bahwa warisan atas tanah sengketa Ola Tokan tersebut masih belum dibagi saat itu;

Menimbang, bahwa oleh karena belum dibagi maka bagian dari almarhum Linus Labi Nillan adalah bagian yang ada pada Gregorius Pesa Nillan sehingga bagian mutlak dari Para Penggugat adalah yang menjadi bagian dari Gregorius Pesa Nillan, namun dalam perkara ini tidak dapat dibuktikan oleh para pihak seberapa besar jumlah pembagian tersebut, dimana yang terbukti dipesidangan adalah jika Penggugat I telah menerima sejumlah uang saat upacara di Namang tersebut, selain itu legitime portie dikenal dalam waris barat sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya hanya bisa dituntut oleh garis atas dan bawah tidak membeda-bedakan laki-laki dan perempuan dimana Penggugat IX adalah istri dari Linus Labi Nillan sehingga tidak berhak menuntut legitime portie demikian pula sesuai adat Lembata anak perempuan tidak berhak mewaris kecuali atas persetujuan sehingga baru bisa diberikan bagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim tanah sengketa adalah tanah milik Ola Tokan Nillan dan Para Penggugat tidak bisa membuktikan jika Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan bagian mutlak yang harus diterima Para Penggugat, dimana sesuai fakta Penggugat I hadir saat upacara di Namang dan telah pula menerima uang pengganti saat itu yang disaksikan saksi Petrus Kumbala yang hadir di persidangan dan Para Penggugat sendiri tidak bisa membuktikan berapa bagian yang harus diperoleh, selain itu dengan tidak adanya keberatan saat itu menunjukkan bahwa Para Penggugat telah mengetahui jika telah ada Pelepasan Hak atas tanah pada tahun 2002 dan baru pada tahun 2007 Para Penggugat mempermasalahkan hal tersebut atas perbuatan hukum yang telah selesai dilakukan, sehingga perbuatan yang dilakukan almarhum Gregorius Pesa Nillan (yang dalam hal ini adalah Tergugat I s/d VII) saat itu mewakili keluarganya melakukan pelepasan hak atas tanah milik Ola Tokan Nillan adalah bukan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat VIII sesuai fakta sebagaimana telah dipertimbangkan di atas telah melakukan perjanjian pelepasan Hak atas tanah dan melunasi pembayaran sehingga Tergugat VIII harus dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, demikian pula Tergugat IX sebagaimana telah dipertimbangkan di atas telah melakukan proses pemberian hak pakai kepada Tergugat VIII berdasarkan bukti-bukti dan data pendukung yang telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku saat itu, sehingga Majelis berpendapat bahwa perbuatan pelepasan hak atas tanah dan pensertifikatannya bukanlah perbuatan melawan hukum; Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka Majelis berpendapat jika Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sehingga Petitum Nomor 2 dan Petitum Nomor 3 harus dinyatakan ditolak; Menimbang, bahwa oleh karena Petitum nomor 2 dan Petitum Nomor 3 ditolak maka terhadap Petitum nomor 4 yang pada

pokoknya menyatakan jika Tanah sengketa adalah milik Para Penggugat harus dinyatakan ditolak pula; Menimbang, bahwa oleh karena Petitum pokok gugatan dinyatakan ditolak maka Petitum selanjutnya yaitu Petitum nomor 5, nomor 6, nomor 7, nomor 8.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diperoleh bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli maupun pewarisan serta peristiwa hukum lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi parah pihak maka segala perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut perlu dimuat dalam akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dan dilakukan pendaftaran ke kantor pertanahan sehingga perbuatan hukum tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum agar terhindar dari permasalahan dan persengketaan hukum, serta analisis dasar pertimbangan hakim Dalam Putusan Nomor 10/PDT.G/2019/PN LBT gugatan pengugat dinyatakan tidak diterima atau ditolak karena petitum pokok gugatan ditolak maka petitum selanjutnya ditolak pula karna bersifat assessor/ mengikuti dengan dikabulkan petitum pokok gugatan tentang perbuatan melawan hukumnya dari para tergugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

DAFTAR REFERENSI

- Anonim. (1994). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan: Balai Pustaka.
- Christiawan, R. (2022). Pengantar Perbandingan Hukum Waris. Jakarta: Kencana.
- Eman, S. (1995). Intisari Hukum Waris Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Haris, R. M. (2015). Hukum Waris. Medan: CV. Manhaji.
- Harsono, B. (2005). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah. Jakarta: Djambatan.
- Moechthar, O. (2019). Perkembangan Hukum Waris. Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Monteiro, J. M. (2020). Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum. Yogyakarta: CV BUDI UTAMA.
- Muhamad, A. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum. Jakarta: Citra Adiya Bakti.
- Nasution, A. H. H. (2012). Hukum Kewarisan. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Pasal 1313 KUH Perdata tentang Perjanjian.

Pasal 1320 KUH Perdata tentang Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.

Pasal 1330 KUH Perdata tentang Cakap Melakukan Perbuatan Hukum.

Pasal 1457 tentang Jual Beli Tanah.

Pasal 1458 tentang Jual Beli.

Perangin, E. (2014). Hukum waris. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Purnamasari, I. D. (2014). Kiat-kiat Cerdas, Mudah Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris. Bandung: Kaifa.

Putusan Pengadilan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt.

Samosir, D. (2013). Hukum Adat Indonesia. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

Subekti, R. (1989). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa.

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2004). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta: PT Pradya Pramita.

Sunggono, B. (2003). Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Supriadi. (2019). Hukum Agraria. Jakarta: Sinar Grafika.

Syarif, E. (2014). Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.

Tunggal, H. S. (2010). Kumpulan Peraturan Perundang-Undangan Pertanahan. Jakarta: Harvarindo.

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

Zulfikar, M. (2018). Hukum Waris Berdasarkan Sistem Perdata Barat Dan Kompilasi Hukum Islam. Bandar Lampung.

Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

14%

PUBLICATIONS

15%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ajaib.co.id Internet Source	3%
2	jurnal.um-tapsel.ac.id Internet Source	2%
3	e-journal.unair.ac.id Internet Source	2%
4	repository.radenintan.ac.id Internet Source	2%
5	repository.ub.ac.id Internet Source	2%
6	docplayer.info Internet Source	1%
7	journal.stekom.ac.id Internet Source	1%
8	repositori.usu.ac.id Internet Source	1%

9	jurnal.ugj.ac.id Internet Source	1 %
10	ejurnal.untag-smd.ac.id Internet Source	1 %
11	journal.widyakarya.ac.id Internet Source	1 %
12	Sholihah, Arrofi'atush. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Di Kota Semarang", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022 Publication	1 %
13	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	1 %
14	Submitted to Universitas Negeri Semarang Student Paper	1 %
15	geyelicius.blogspot.com Internet Source	1 %
16	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source	1 %
17	journal.uwgm.ac.id Internet Source	1 %
18	Submitted to Universitas Esa Unggul Student Paper	1 %

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On

Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)

GRADEMARK REPORT

FINAL GRADE

GENERAL COMMENTS

/0

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

PAGE 15

PAGE 16

PAGE 17

PAGE 18

PAGE 19

