

**DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON
DALAM MEMUTUS SENGKETA TANAH WARIS YANG DIJUAL
SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS**

(Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb
jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)

STUDI KASUS HUKUM

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta



Oleh:

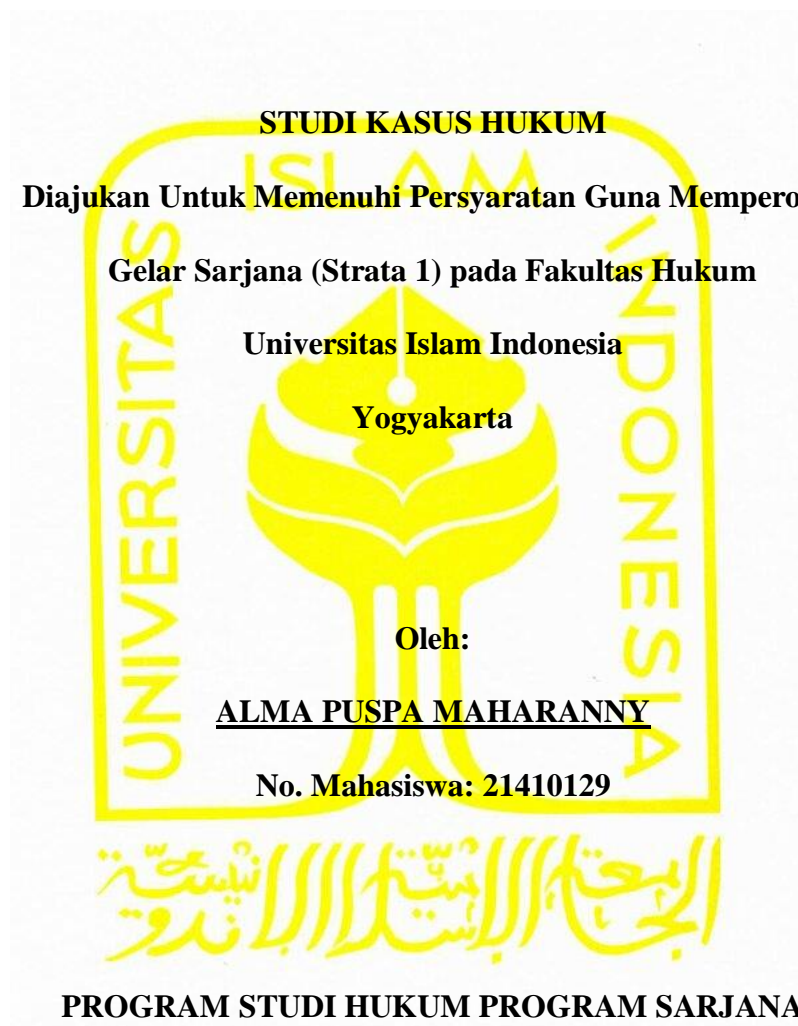
ALMA PUSPA MAHARANNY

No. Mahasiswa: 21410129

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2025**

**DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON
DALAM MEMUTUS SENGKETA TANAH WARIS YANG DIJUAL
SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS**

(Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb
jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN

**DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON
DALAM MEMUTUS SENGKETA TANAH WARIS YANG DIJUAL
SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS
(Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor
100/Pdt.G/2019/PN.Amb jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada
tanggal 22 Mei 2025

Yogyakarta, 22 Mei 2025

Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H

NIK. 904100102

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON
DALAM MEMUTUS SENGKETA TANAH WARIS YANG DIJUAL
SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS**

(Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb
jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
Pada Tanggal 19 Mei 2025 dan Dinyatakan **LULUS**
Yogyakarta, 22 Mei 2025

Tim Penguji

1. Ketua : Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.
2. Anggota : Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H., Not.
3. Anggota : Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia

Fakultas Hukum

Dekan,



Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

NIK. 01410019

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TIGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : ALMA PUSPA MAHARANNY

No. Mahasiswa : 21410129

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan karya tulis ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON DALAM MEMUTUS SENGKETA TANAH WARIS YANG DIJUAL SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS (Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada tim penguji dalam ujian pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan "*Penjiplakan karya ilmiah (Plagiat)*".
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut secara wajar dan tanpa unsur komersial.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir 1 dan butir 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas

Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Fakultas, apabila ada tanda-tanda plagiat disinyalir ada terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal. : 26 Mei 2025
Yang membuat pernyataan,



Alma Puspa Maharanny

MOTTO

“Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah: 6)

“Tidaklah mungkin bagi matahari mengejar bulan dan malam pun tidak dapat mendahului siang.

Masing-masing beredar pada garis edarnya.”

(Q.S Yasin: 40)

PERSEMBAHAN

Kepada yang tercinta,

Ayah, Ibu, dan adek ku satu-satunya

*Almamaterku, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, beserta seluruh
jajaran dosen, staff, rekan-rekan seperjuangan dan kawan-kawan*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillahirobbil'alamiin, segala puji syukur atas nikmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan Allah Subhanahu wa ta'ala yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang serta sholawat dan salam yang selalu tucurahkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu 'alaihi Wa Sallam juga kepada keluarganya, sahabat, serta pengikutnya, sehingga saya selaku penulis dapat Menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas Akhir berupa Studi Kasus Hukum yang berjudul **Dasar Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Ambon Dalam Memutus Sengketa Tanah Waris Yang Dijual Sepihak Oleh Salah Satu Ahli Waris (Studi Kasus tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb jo. Putusan Nomor 3/Pdt.G/2020/PT.Amb)** ini penulis buat dan susun sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis tugas akhir ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan berbagai pihak yang telah memberikan semangat, motivasi, serta menghibur penulis di saat penulis sedang kesusahan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Shallallahu 'alaihi Wa Sallam yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

2. Kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wassalam yang menjadi junjungan dan teladan bagi penulis dalam bersikap dan bertindak.
3. Keluarga penulis yakni Ayah, Ibu, dan Adek yang penulis cintai, yang tidak pernah bosan memberikan dukungan, nasehat, dan doa yang tiada henti agar penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik, serta selalu mengusahakan dan memberikan segala sesuatu untuk menunjang karir, pendidikan, dan kebahagiaan yang terbaik bagi penulis.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, nasehat, serta telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk membantu penulis dalam Menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Seluruh dosen dan segenap staff Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu terselesaikannya Tugas Akhir ini.
7. Sahabat penulis “Nanuna Hunter” yakni Anindya Dhea Putri Cahyani dan Rizka Ayuningtya yang selalu memberikan semangat, dukungan, serta mendengarkan keluh kesah dan cerita bahagia penulis baik dalam suka maupun duka. Tidak hanya teman pada masa perkuliahan, namun juga teman yang selalu ada dalam kehidupan penulis. Terimakasih telah menemani, membersamai dan memberi ketenangan dalam penyelesaian tugas akhir ini. Semoga Allah SWT selalu berikan kesehatan dan kebahagiaan dalam perjalanan hidup kalian.

8. Sahabat penulis sejak Sekolah Menengah Pertama yakni kembar, Salma Amirul Azizah dan Salsa Amirul Karimah yang senantiasa peduli dan selalu khawatir atas situasi dan kondisi penulis dalam setiap kehidupan. Terimakasih selalu stabil dalam menghibur dan mengapresiasi pencapaian penulis.
9. Semua pihak yang telah membantu kelancaran penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk menyempurnakan penulisan ini di masa yang akan datang. Penulis berharap, tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya bagi penulis sendiri. Akhir kata, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam proses penulisan tugas akhir ini, penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, 25 Mei 2025

Hormat saya,



Alma Puspa Maharanny

NIM 21410129

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR PRA PENDADARAN	iii
DASAR PERTIMBANGAN HAKIM PENGADILAN NEGERI AMBON DALAM MEMUTUS SENGKTA TANAH WARIS YANG IDJUAL SEPIHAK OLEH SALAH SATU AHLI WARIS	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	v
CURRICULUM VITAE	vii
HALAMAN MOTTO	viii
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
ABSTRAK	xv
STUDI KASUS HUKUM	
A. Latar Belakang Pemilihan Kasus	1
B. Identitas Para Pihak	8
C. Posisi Kasus	9
D. Orisinalitas Penelitian	11
E. Amar Putusan	13
F. Permasalahan Hukum	14
G. Pertimbangan Hukum	14
H. Metodologi Penelitian	34
1. Jenis Penelitian	34
2. Objek Penelitian	35
3. Bahan Penelitian	35
4. Metode Pendekatan	36
5. Metode Pengumpulan Bahan	36
I. Analisis Hukum	37
J. Kesimpulan	52

K. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	54

ABSTRAK

Hakim menjatuhkan putusan didasarkan pada pembuktian para pihak dengan melakukan penilaian terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang bersengketa. Hakim perlu untuk mempertimbangkan semua alat bukti dari pihak penggugat dan tergugat serta mengetahui fakta yang sesungguhnya terjadi berdasarkan alat bukti. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis dasar pertimbangan yang dipergunakan hakim dalam memutus sengketa tanah waris yang dijual sepihak oleh salah satu ahli waris dan dimenangkan oleh penggugat dan menganalisis alasan dalam pertimbangan hukum, hakim lebih mengutamakan bukti autentik berupa akta dibandingkan dengan perjanjian yang terbukti tidak sah secara hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif karena fokus kajian pada lingkup konsepsi hukum, asas hukum, dan kaidah hukum yang di dasarkan pada analisis mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang digunakan. Pembahasan yang diperoleh ialah dasar pertimbangan yang dipergunakan hakim dalam memutus sengketa tanah pada pengadilan negeri Ambon nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb didasarkan pada akta autentik berupa Akta Jual Beli dari pihak penggugat. Hakim beranggapan bahwa segala hal yang dikeluarkan oleh pejabat umum yang berwenang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat dimana akta autentik dianggap benar oleh hakim, karena hakim terikat dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum yang berwenang yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, kecuali dibuktikan sebaliknya, serta pada proses jual beli dilakukan oleh pihak penjual sekaligus penggugat dan pembeli. Namun, hakim perlu untuk tetap mempertimbangkan alat bukti lain dari pihak tergugat meskipun akta autentik bersifat mengikat dan sempurna, serta hakim harus membenarkan telah terjadinya peristiwa tersebut terlebih dahulu dengan alat bukti sebagai bahan analisa.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Pengadilan Negeri Ambon, Sengketa Tanah Waris Yang Dijual Sepihak.

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Tanah memiliki nilai yang tinggi yang dapat dilihat dari kaca mata manapun, adanya tanah manusia dapat memanfaatkan banyak hal dengan tanah tersebut seperti untuk tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan, dan menjalankan adat-istiadat. Tanah dibutuhkan manusia sebagai makhluk sosial yang dalam menjalankan kehidupan memerlukan kebutuhan guna memenuhi kehidupannya.¹ Kebutuhan manusia terhadap tanah, karena manusia hidup membutuhkan domisili untuk tempat berdiam.

Seseorang yang memiliki tanah tentunya menginginkan agar pihak lain mengakui bahwa seseorang memiliki hak kepemilikan terhadap tanah tersebut agar pemilik dapat menguasai tanah dengan sesuka hati tanpa ada yang keberatan. Untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup seseorang dapat melakukan berbagai cara untuk mendapatkannya serta memiliki hak kepemilikan tanah tersebut, salah satunya dengan melakukan jual beli. Proses jual beli yang dilakukan oleh seseorang mengakibatkan hak kepemilikan atas tanah tersebut dapat beralih. Tanah yang diperjualbelikan tersebut memiliki status yang bermacam-macam, salah satunya yaitu tanah dari hasil harta warisan.² Hukum waris menurut Burgerlijk Wetboek (BW) berlaku asas “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya.”. Yang berarti hak-hak dan kewajiban dari pewaris sepanjang termasuk dalam lapangan

¹ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Penerbit Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2012, hlm. 1.

² Reza Auli -HP, dkk., “Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn)”, *Juncto: Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(2), November, 2021, hlm. 112.

hubungan dan harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.³

Pada Proses jual beli dapat dikuatkan dengan adanya suatu akta yang membuktikan bahwasanya telah terjadi jual beli yang disebut Akta Jual Beli (AJB). Sehingga proses jual beli dapat dikatakan sebagai salah satu syarat untuk dapat melakukan pembuatan AJB. Selain itu AJB dapat menjadi perlindungan hukum bagi para pihak apabila di kemudian terjadi sengketa mengenai transaksi yang telah dilakukan, karena akta ini dapat dijadikan sebagai dasar atau alat bukti yang mendorong telah terjadinya perjanjian jual. Berdasarkan ketentuan pasal 165 HIR/285 RBg/1870 BW dinyatakan bahwa akta autentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. Mengikat berarti apa yang tercantum dalam akta harus dipercaya oleh hakim, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan. Dan sempurna berarti bahwa akta tersebut sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa tanpa perlu tambahan pembuktian dengan alat bukti lain.⁴

AJB merupakan suatu hasil pikiran yang dituangkan dalam bentuk rangkaian tulisan atau akta ini juga dapat dijadikan sebagai salah satu dasar pertimbangan putusan oleh seorang hakim dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara.

⁵Untuk mendapatkan AJB, para pihak dapat mendatangi pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Lebih lanjut pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun

³ Dwi Putra Jaya, *Hukum Kewarisan Di Indonesia*, Penerbit Zara Abadi, Bengkulu, 2020, hlm. 5-6.

⁴ Sri Wardah dan Bambang Sutiyoso, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Penerbit Gama Media, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 2007, hlm. 142.

⁵ Jenifer Maria, "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris", *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, Vol. 4, No. 4, November, 2020, hlm. 409.

2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dinyatakan bahwa yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁶

Pada saat hakim memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara pada persidangan, pembuktian merupakan suatu tahap yang sangat menentukan. Dalam tahap pembuktian, para pihak yang berperkara diberikan kesempatan untuk menunjukkan kebenaran terhadap fakta-fakta hukum yang menjadi pokok sengketa yang sedang dihadapi.⁷ Namun demikian, pembuktian tidak menuju pada kebenaran mutlak. Adanya kemungkinan bahwa suatu bukti yakni pengakuan, kesaksian atau surat-surat itu tidak benar atau palsu atau dipalsukan. Sehingga dalam hal ini dimungkinkan adanya pembuktian sebaliknya oleh pihak lawan.⁸ Semua alat bukti yang diajukan pihak lain dapat dibantah dengan bukti dari pihak tergugat, bahkan akta otentik dapat dibantah dengan pembuktian sebaliknya. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPer, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah

⁶ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁷ Laila M Rasyid dan Herinawati, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Unimal Press, Cetakan Pertama, Sulawesi, 2015, hlm. 21

⁸ Danialsyah, dkk., *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Penerbit CV. Sentosa Deli Mandiri, Cetakan Pertama, Medan, 2023, hlm. 70.

sempurna, namun hal tersebut melekat sepanjang tidak ada diajukan pembuktian sebaliknya oleh pihak lawan.⁹

Apabila dalam pembuktian terdapat suatu pengakuan dari salah satu pihak, maka hukum mewajibkan hakim untuk memeriksa apakah benar yang telah dikemukakan oleh yang memberikan suatu pengakuan. Pengakuan dapat dibedakan menjadi dua yakni pengakuan di depan persidangan dan pengakuan di luar persidangan. Pengakuan di depan persidangan merupakan alat bukti yang sempurna, karena bersifat membenarkan gugatan yang diajukan pihak lain. Sedangkan pengakuan di luar persidangan kekuatan pembuktiannya tidak sempurna karena pengakuan itu masih butuh bukti lain yang lebih lanjut seperti bukti saksi atau bukti surat.¹⁰ Sehingga, yang harus dibuktikan ialah peristiwa dan bukan hukumnya. Oleh karena itu, hakim harus menemukan dan menentukan peristiwanya atau hubungan hukumnya agar dapat mempertimbangkan kebenaran dan fakta-fakta.¹¹ Karena pada dasarnya tugas hakim adalah mengkonstatir, mengkwalifisir, dan mengkonstituir. Hakim dianggap tahu akan hukumnya, sehingga para pihak tidak perlu memberitahukan tentang hukumnya kepada hakim, ia harus mengkonstatir yang berarti harus mengakui kebenaran peristiwa yang bersangkutan.¹² Akan tetapi, peristiwa konkret yang diajukan oleh para pihak belum

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Juni, 2005, hlm. 514-515.

¹⁰ Abdul Jamil, *Penerapan Alat Bukti Pengakuan Dalam Perceraian di Pengadilan Agama*, Penerbit Pustaka Magister Semarang, Cetakan Pertama, Semarang, 2012, hlm. 83-84.

¹¹ *Op. Cit.* hlm. 73.

¹² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Cetakan Pertama, Yogyakarta, 1988, hlm. 100.

tentu akan menjadi dasar pertimbangan hakim dalam putusannya. Karena, hanya peristiwa konkret yang relevan yang harus dibuktikan.¹³

Hakim menjatuhkan putusan didasarkan pada pembuktian yang diajukan para pihak. Dalam menganalisis putusan ini menggunakan teori positif. Teori ini menghendaki adanya ketentuan yang mengikat bagi hakim yang dapat berupa perintah dan larang bagi hakim dalam pembuktian acara perdata.¹⁴ Sebelum hakim menjatuhkan putusan perlu untuk mempertimbangkan alat-alat bukti dari para pihak, dalam pertimbangan ini lah hakim terikat dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun, tidak hanya mengacu pada beberapa undang-undang yang berlaku saja, karena dimungkinkan dalam undang-undang tidak mengatur secara jelas. Maka dari itu hakim dituntut untuk menggali lebih dalam mengenai nilai-nilai hukum seperti hukum adat serta hukum yang tidak tertulis sesuai dengan kasus yang sedang dihadapi.¹⁵

Lebih lanjut pada putusan perkara Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Mdn. dinyatakan bahwasanya hakim memberikan putusan yang didasarkan pada pembuktian yang dikemukakan para pihak. Pada tahap pembuktian di persidangan para pihak mengajukan alat bukti yang salah satunya masing-masing berupa AJB dan Surat Pernyataan Keberatan. Namun, hakim berkeyakinan pada pembuktian berupa AJB. Dalam penjelasan diatas, AJB dapat digunakan sebagai alat bukti serta

¹³ *Op. Cit.* hlm. 128.

¹⁴ Achmad Ali dan Wiwie Heriani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Cetakan Pertama, Oktober, 2012, hlm. 87.

¹⁵ Dewi Atiqah, *Pengadilan Agama Purwodadi Kelas IA*, terdapat dalam <https://pa-purwodadi.go.id/index.php/sub-bag-keuangan/pedoman/26-halaman-depan/artikel/358-peran-hakim-dalam-mewujudkan-asas-keadilan-kepastian-hukum-dan-kemanfaatan-putusan>, Diakses tanggal 23 Januari 2025, Pukul 14.30.

dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Sehingga, hakim lebih cenderung pada alat bukti AJB. Maka dari itu, Hakim memerlukan penguraian atau mempertimbangkan alat bukti tersebut yang diajukan para pihak.

Penyelesaian suatu perkara oleh hakim harus terlebih dahulu mengetahui secara objektif tentang duduk perkara yang sebenarnya sebagai dasar putusannya. Sedang untuk menentukan fakta yang sebenarnya terjadi, hakim terlebih dahulu harus melihat peristiwa yang sebenarnya, hal ini dapat dilakukan dengan cara pembuktian dari para pihak dan kemudian hakim dapat menyimpulkan peristiwa konkret tentang suatu peristiwa. Namun, pada kasus yang sedang dihadapi, hakim cenderung pada alat bukti yang berupa AJB, tanpa mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan tersebut sudah mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Sehingga dalam hal ini dapat dikatakan adanya peralihan hak atas tanah yang berasal dari pewarisan tanpa melibatkan seluruh ahli waris dalam proses peralihan.

Peralihan hak dalam pewarisan telah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Khususnya pada Pasal 42 angka (1) yang dinyatakan bahwa Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Kemudian pada Pasal 42 angka (2) dinyatakan bahwa Jika penerima warisan lebih

dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.¹⁶

Pada aturan diatas, berarti hakim menanggung beban untuk memberikan kepastian dengan pertimbangan-pertimbangan atau argumentasi berdasarkan alat bukti yang diajukan.¹⁷ Artinya, hakim harus *mengkwalifisir* dengan menilai alat bukti berupa AJB dan surat keberatan itu cukup memberi kepastian tentang peristiwa yang disengketakan atau tidak serta termasuk hubungan hukum apa atau yang mana. Kemudian pada tahap terakhir, hakim harus mengkonstituir dengan menerapkan hukumnya terhadap peristiwa konkret tersebut.

Terhadap alat bukti berupa AJB yang memiliki kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna itu dilumpuhkan dengan alat bukti berupa surat keberatan. Alat bukti yang diajukan berupa surat keberatan ini perlu dilakukan penilaian oleh hakim, dimana hakim harus melakukan penguraian peristiwa apa yang sebenarnya terjadi. Surat keberatan yang dimaksud, diartikan sebagai surat yang menyatakan bahwa ahli waris telah keberatan serta menolak segala bentuk proses pemindahan hak berupa jual beli tanpa kesepakatan dari seluruh ahli waris. Karena pada

¹⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁷ *Op. Cit.* hlm. 135.

dasarnya pewaris belum pernah melepaskan atau menghibahkan tanahnya kepada siapapun.

Berdasarkan peristiwa konkret yang telah diajukan para pihak, hakim dapat mengkontituir yaitu dengan menerapkan hukumnya terhadap peristiwa konkret. Apabila perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka dapat dikatakan perjanjian jual beli tersebut tidak sah. Pasal 1471 KUHPer dinyatakan bahwasanya jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada Pembeli untuk menuntut penggantian biaya kerugian, jika yang bersangkutan mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain.¹⁸ Dalam hal perjanjian jual beli tanah dari hasil warisan, kesepakatan yang dilakukan antara pembeli dan penjual harus dilakukan oleh semua ahli waris yang ada. Sehingga, jika hanya dilakukan oleh salah satu atau sebagian ahli waris yang memberikan persetujuan, maka perjanjian jual beli tanah dari hasil warisan dianggap tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan dapat dibatalkan.¹⁹

B. Identitas Para Pihak

1. Pihak yang terkait langsung dalam kasus yang menjadi objek penelitian dalam hal ini adalah pihak Penggugat, terdiri dari :
 - a. Munir Kairoti, S.H., M.H. dan Fadel Ramadhan, S.H., M.H yang mewakili Fonny Tumalang sebagai Penggugat

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ Harlinda Prastyaningrum dkk., "Kajian Yuridis Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dilakukan Oleh Semua Ahli Waris", *Borobudur Law And Society Journal*, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 10.

b. Lois Hendro Waas, S.H. dan hasan Umagap, S.H yang mewakili Maryati Ratuanak sebagai Tergugat I dan Doan Komul sebagai Tergugat II

2. Pengadilan / Lembaga Pemutus Perkara ini adalah Pengadilan Negeri Ambon

3. Peradilan Negeri Ambon dengan Majelis Hakim :

Hakim Ketua : Jenny Tulak, S.H., M.H.

Anggota : Jimmy Wally, S.H., M.H.

Anggota : Esau Yarisetou, S.H.

Panitera Pengganti : Yenddy P. Tehusalawany, S.H.

4. Putusan ini diputus oleh Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 6 November 2019.

C. Posisi Kasus

Seorang bernama Fonny Tumalang (Penggugat) melakukan jual beli sebidang Tanah Pekarangan yang di atasnya terdapat sebuah bangunan semi Permanent Hak Milik No. 1364 dengan luasnya 131 M2 sesuai Gambar Situasi Nomor: 1197/1996 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn Saar Sopacua dengan batas-batasnya sesuai Sertifikat dengan seorang bernama Siti Jahra Ratuanak. Jual beli tersebut dikuatkan dengan Akta PPAT yang disebut sebagai Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, Ny. Rostiaty Nahumarury, SH tertanggal 17 Juni 2013, No. 284/2013.

Siti Jahra Ratuanak merupakan salah satu dari keseluruhan anak keturunan dan ahli waris dari Almarhum Masa Bariha Ratuanak. Ahli waris tersebut meliputi

Maryati Ratuanak, Muzakir Ratuanak, Matyani Ratuanak, Siti Jahra Ratuanak, Marjama Ratuanak, Aan Suryani Ratuanak, Muhammad Ratuanak, Abdullah Ratuanak, dan Rahmawati Ratuanak. Tanah dan bangunan tersebut semenjak dibeli sampai dengan saat ini tidak dapat ditempati dan dinikmati oleh Fonny Tumulang, karena Maryati Ratuanak (Tergugat I) dan Doan Komul (Tergugat II) masih menempati tanah dan bangunan tersebut kurang lebih selama 6 (enam) tahun tanpa mempunyai dasar alasan hukum yang jelas. Hal ini mengakibatkan Fonny Tumulang mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Namun, pada kenyataannya Almarhum Masa Bariha Ratuanak selaku pewaris belum pernah melepaskan atau menghibahkan sebidang tanah tersebut kepada siapapun, sehingga atas sebidang tanah tersebut masih atas nama dari pewaris. Pada saat Fonny Tumulang dan Siti Jahra Ratuanak melakukan jual beli, seluruh ahli waris dari Almarhum Masa Bariha Ratuanak tidak mengetahuinya, bahkan tidak pernah merasa menjual serta menikmati hasil dari penjualan sebidang tanah peninggalan Almarhum Masa Bariha Ratuanak.

Atas tindakan Siti Jahra Ratuanak, berarti ia telah melakukan penjualan secara sepihak terhadap tanah warisan tanpa persetujuan dan sepengetahuan seluruh ahli waris. Hal ini yang menjadi penyebab Maryati Ratuanak dan Doan Komul tetap menempati rumah tersebut, karena ketidaktahuannya mengenai jual beli yang dilakukan oleh saudaranya. Oleh karena itu, atas kerugian yang dialami oleh Fonny Tumulang, ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 2 Mei 2019.

D. Orisinalitas Penelitian

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Isu Hukum/ Rumusan Masalah	Orisinalitas Penelitian
Reza Aulia HP, Taufik Siregar, & Dessy Agustina Harahap.	Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 376/Pdt.G/2017/PN.Mdn).	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengaturan hukum jual beli tanah warisan? 2. Bagaimana Akibat hukum terhadap wanprestasi yang dilakukan pada tanah warisan yang dijual belikan? 	Relevansi penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah isu hukum yang membahas mengenai perjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Perbedaan yang terdapat pada penelitian sebelumnya yaitu nomor putusan yang digunakan dan wanprestasi yang terjadi karena pihak penjual tidak menyerahkan surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris. Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada dasar pertimbangan yang dipergunakan hakim karena terdapat salah satu ahli waris yang melakukan perbuatan melawan hukum.
Arinta Fanda Ashiilah.	Analisis Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 8/PDT.G/2023/PN.M TR Tentang Penguasaan Tanah Warisan Secara Sepihak	1. Bagaimana pertimbangan hakim serta akibat hukumnya pada putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 8/Pdt.G/2023/PN.MTR?	Relevansi penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah objek kajian yang membahas mengenai dasar pertimbangan yang dipergunakan hakim dalam penjatuhan putusan. Perbedaan yang terdapat pada penelitian sebelumnya yaitu membahas majelis hakim tidak memberikan dasar pertimbangan yang jelas dan rinci, sehingga terdapat keaburan pada norma, dan nomor putusan yang digunakan. Sedangkan

			pada penelitian ini berfokus pada dasar yang dipergunakan hakim dalam penjatuhan putusan dimana hakim lebih cenderung pada alat bukti berupa akta autentik.
Erlina B, Suta Ramadan, & Riyan Saputra.	Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa Perbuatan Mengalihkan, Menjamin Secara Sepihak Harta Warisan (Studi Putusan Nomor : 27/PDT.G/2022/PN.T JK)	1. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Perbuatan Melawan Hukum, Mengalihkan, Menjamin Warisan?	Relevansi penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah dasar atau faktor yang digunakan hakim dalam memutus perkara yaitu adanya perbuatan melawan hukum. Perbedaan yang terdapat pada penelitian sebelumnya dan yang akan diteliti adalah pada nomor putusan perkara.
Said Ali Assagaff dan Wira Franciska.	Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris	Terdapat perbuatan melawan hukum dari salah satu ahli yang melakukan peralihan Hak atas tanah warisan tanpa mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris yang mempunyai Hak dari warisan tersebut.	Relevansi penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan diteliti adalah objek kajian mengenai harta warisan yang beralih tanpa persetujuan. Perbedaan yang terdapat pada penelitian sebelumnya yaitu membahas mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb, Sedangkan pada penelitian ini berfokus pada dasar dan alasan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa tanah waris yang dijual sepihak oleh salah satu ahli waris Pengadilan Negeri Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb

E. Amar Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Ambon dengan Nomor 100/Pdt.G/2019/PN, menyatakan:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan bahwa Tanah Hak Milik No. 1364 dengan luas 131 M2 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar Spocua yang batas-batasnya sesuai dengan Sertifikat adalah milik penggugat berdasarkan JUAL BELI Akta PPAT, Ny. Rostiaty Nahumarury, S.H, Tgl. 17 Juni 2013 antara SITI JAHRA SUDIRMAN dan Nyonya FONNY TUMALANG adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa tindakan menempati dan menguasai Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) serta melawan hak Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) maupun sekalian orang yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan Obyek Sengketa kepada Penggugat serta keluar meninggalkan Obyek Sengketa dalam keadaan kosong dan seketika tanpa ada tuntutan ganti kerugian berupa apapun kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.331.000,- (satu juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Putusan Studi Kasus Hukum yang diajukan dari Putusan Pengadilan Negeri Ambon perkara Nomor 100/Pdt.G/2019/PN.Amb dikuatkan oleh putusan Nomor 3/PDT/2020/PT.AMB

F. Permasalahan Hukum

Berdasarkan pada deskripsi posisi kasus diatas maka permasalahan yang akan dikemukakan penulis sebagai berikut :

1. Apa dasar pertimbangan yang dipergunakan hakim dalam memutuskan sengketa tanah waris yang dijual sepihak oleh salah satu ahli waris dan dimenangkan oleh Penggugat?
2. Mengapa dalam pertimbangan hukum, hakim lebih mengutamakan bukti otentik berupa akta dibandingkan dengan perjanjian yang terbukti tidak sah secara hukum?

G. Pertimbangan Hukum

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah:

1. Menyatakan bahwa Tanah Hak Milik No. 1364 dengan luas 131 M2 yang terletak di Kelurahan Wainitu Jln. Nn. Saar Sopacua yang batas-batasnya sesuai dengan Sertifikat adalah milik Penggugat berdasarkan JUAL BELI Akta PPAT, Ny. Rostiaty Nahumarury, SH. Tgl. 17 Juni 2013 antara SITI