

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS TANAH
YANG DISENGKETAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019)**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2024**

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS
TANAH YANG DISENGKETAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019)**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**



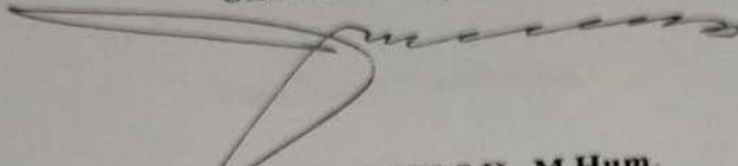
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISEMINARKAN
PADA TANGGAL : 25 FEBRUARI 2025**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum.

Mengetahui

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama Surabaya**



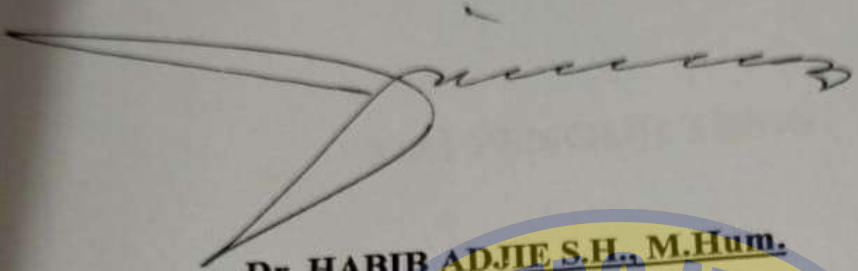
PRO PATRIA

Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

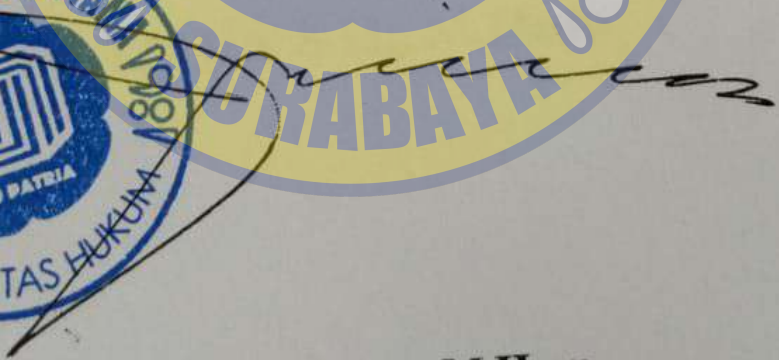
**Tesis Ini Telah Direvisi
Pada Tanggal : 28 Februari 2025**

Oleh Dosen Pembimbing :


Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum.

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama
PRO PATRIA




Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini Saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya / pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 25 Febuari 2025

Yang membuat pernyataan,



MEGA WULANDARI, S.H

NIM : 12223025

MOTTO

"Ngluruk tanpo bolo, menang tanpo ngasorake, sugih tanpo bondho"

Arti ungkapan tersebut:

Ngluruk tanpo bolo: Menyerang tanpa keroyokan atau pasukan.

Artinya, berjuang tanpa massa.

Menang tanpo ngasorake: Menang tanpa merendahkan. Artinya, menang tanpa memermalukan lawan.

Sugih tanpo bondho: Kaya tanpa bersandar pada materi atau benda.

Artinya, kaya tanpa didasari kebendaan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas bimbingan dan lindunganNya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019)”**. Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Narotama Surabaya.

Penulisan tesis ini dapat terwujud berkat bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Dr. Arasy Alimudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya;
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
3. **Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing selama penyusunan Tesis ini, beliau juga sekaligus Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya,
4. Seluruh Bapak / Ibu staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dan telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
5. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan

penulisan Tesis ini.

6. Yang terhormat Suami saya **Bapak Irjend. Pol. (P.) Drs. Hadiatmoko, S.H** terima kasih atas kesempatan waktu, dukungan materiil, pemikiran, dan doa yang tiada henti untuk Saya dalam menempuh studi ini.
7. Yang terkasih Mama HJ. Siti Asiyah terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini.
8. Yang tersayang Anaku **Salsabilla Rhaihanah Hadiatmoko**, terima kasih atas kesabaran dan waktu yang diberikan selama Mama menempuh Pendidikan ini, semoga dapat menginspirasi dalam menuntut ilmu setinggi langit.
9. Serta kakak Saya, Mira Irani S.H. MKn. yang menginspirasi dan momotivasi saya dalam mempelajari keilmuan di bidang hukum khususnya Kenotariatan.

Penulis menyadari sebagai karya manusia sudah tentu tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran guna penyempurnaan tesis ini.

Surabaya, 25 Februari 2025

Penulis,

MEGA WULANDARI

NIM : 12223025

RINGKASAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019)

Tesis ini berisi 4 (*empat*) bab yang akan dijelaskan sebagai berikut:

Bab I pendahuluan berangkat dari kasus sengketa warisan ini bermula dari gugatan ahli waris almarhum Pak dan Mbok Surodikromo (Sikem) terhadap transaksi jual beli dan penghibahan tanah sawah seluas 3.490 m² di Sragen, yang mereka anggap tidak sah. Pengadilan Negeri Sragen memutuskan bahwa penghibahan tanah kepada Tergugat II serta transaksi jual beli yang melibatkan Tergugat III dan Tergugat I tidak sah, sehingga tanah harus dikembalikan kepada para Penggugat. Banding yang diajukan Tergugat I ditolak oleh Pengadilan Tinggi Semarang, yang menguatkan putusan sebelumnya, dan mewajibkan Tergugat I membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan.

Bab II menjawab rumusan masalah pertama yaitu pengadilan memutuskan bahwa transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang sah adalah tidak sah dan dapat dibatalkan. *Ratio decidendi* dalam kasus ini menekankan bahwa hak waris hanya dapat dialihkan melalui prosedur hukum yang sah, sehingga transaksi yang melanggar ketentuan tersebut harus dibatalkan demi hukum.

Bab III menjawab rumusan masalah kedua yaitu pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah adalah mereka yang mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya cacat hukum dalam transaksi tetapi tetap melanjutkannya, seperti membeli tanah sengketa tanpa memeriksa keabsahan dokumen atau tanpa persetujuan ahli waris yang sah. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa memenuhi persyaratan hukum dapat dibatalkan, dan tanah harus dikembalikan kepada ahli waris sebagai pemilik sah.

Bab IV penutup berisi kesimpulan yaitu putusan Mahkamah Agung nomor 870 PK/PDT/2019 menegaskan bahwa transaksi jual beli atau penghibahan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris yang sah batal demi hukum. Mahkamah Agung menekankan bahwa hak ahli waris harus dilindungi, meskipun tanah telah dialihkan kepada pihak ketiga, terutama jika pihak ketiga beritikad buruk atau mengetahui status sengketa tanah tersebut. Pihak ketiga yang membeli tanah secara tidak sah wajib mengembalikannya kepada ahli waris. Saran utama dari putusan ini adalah perlunya regulasi yang lebih ketat dalam pengalihan tanah warisan, edukasi masyarakat tentang hak waris, serta peran notaris dalam memastikan keabsahan transaksi. Pemerintah juga perlu meningkatkan transparansi sistem pendaftaran tanah untuk mencegah transaksi ilegal dan memberi perlindungan bagi pihak ketiga yang bertindak tanpa niat buruk.

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019)

Sengketa tanah warisan kerap terjadi akibat pengalihan hak oleh pihak yang tidak berwenang tanpa persetujuan ahli waris yang sah. Dalam konteks ini, Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019 menjadi preseden penting dalam menegaskan perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap tanah yang disengketakan. Putusan Mahkamah Agung ini memberikan kepastian hukum bahwa pihak ketiga yang beritikad buruk tidak dapat mengklaim hak atas tanah tersebut dan wajib mengembalikannya kepada ahli waris yang berhak. Namun, implementasi perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi transaksi semacam ini masih menjadi tantangan, terutama dalam menegakkan keadilan dan mencegah penyalahgunaan hukum oleh pihak yang tidak berwenang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kontekstual dan pendekatan kasus untuk menganalisis permasalahan hukum yang diteliti. Sumber bahan hukum yang digunakan berasal dari bahan hukum sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur terkait. Prosedur pengolahan bahan hukum dan pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen atau pustaka guna memperoleh dasar hukum yang relevan. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deduktif, di mana kajian dimulai dari prinsip-prinsip hukum umum yang kemudian diterapkan pada kasus atau permasalahan spesifik yang menjadi objek penelitian. Mahkamah Agung menyatakan bahwa transaksi jual beli atau penghibahan tanah warisan harus melibatkan ahli waris yang sah, dan jika dilakukan tanpa persetujuan mereka, transaksi tersebut batal demi hukum. Meskipun tanah telah terdaftar atas nama pihak lain, jika ahli waris tidak memberikan persetujuan, transaksi tersebut tidak sah. Putusan ini memberikan kepastian hukum bahwa hak ahli waris atas tanah tidak dapat diabaikan oleh pihak ketiga. Selain itu, Mahkamah Agung menegaskan bahwa transaksi oleh pihak ketiga yang beritikad buruk dapat dibatalkan, terutama jika mereka mengetahui atau seharusnya mengetahui status tanah tersebut sebagai harta warisan. Pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi tidak sah bertanggung jawab untuk mengembalikan tanah kepada ahli waris yang berhak, serta menanggung konsekuensi hukum dari tindakan mereka. Pemerintah perlu memperkuat regulasi terkait pembagian dan pengalihan hak atas tanah warisan serta memastikan keterlibatan ahli waris dalam setiap transaksi guna mengurangi potensi sengketa. Edukasi masyarakat mengenai pentingnya dokumentasi warisan yang jelas menjadi langkah preventif yang krusial. Penegak hukum, termasuk hakim, harus lebih cermat dalam menilai sengketa tanah warisan dengan mengutamakan keabsahan transaksi dan melindungi hak ahli waris yang sah.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Ahli Waris, Sengketa, Hak Milik.

ABSTRACT

LEGAL PROTECTION FOR HEIRS OVER DISPUTED LAND (CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NO. 870/PK/PDT/2019)

Land inheritance disputes frequently arise due to the transfer of rights by unauthorized parties without the consent of legitimate heirs. In this context, Supreme Court Decision No. 870 PK/PDT/2019 serves as an important precedent in affirming legal protection for heirs regarding disputed land. This Supreme Court ruling provides legal certainty that third parties acting in bad faith cannot claim ownership of the land and must return it to the rightful heirs. However, the implementation of legal protection for heirs in facing such transactions remains a challenge, particularly in ensuring justice and preventing legal abuse by unauthorized parties. This study employs a normative juridical research method with a statutory approach, contextual approach and case approach to analyze the legal issues under investigation. The sources of legal materials are derived from secondary legal sources, including legislation, legal doctrines, and relevant literature. The processing and collection of legal materials are conducted through document or literature studies to obtain a relevant legal basis. Legal material analysis is carried out qualitatively using a deductive approach, in which the study begins with general legal principles and then applies them to specific cases or issues under investigation. The Supreme Court ruled that the sale or grant of inherited land must involve legitimate heirs, and if conducted without their consent, the transaction is legally null and void. Even if the land has been registered under another party's name, the transaction remains invalid without the heirs' approval. This decision ensures legal certainty that heirs' rights to inherited land cannot be disregarded by third parties. Furthermore, the Supreme Court emphasized that transactions conducted by third parties in bad faith can be annulled, particularly if they were aware or should have been aware of the land's inheritance status. Third parties involved in unlawful transactions are responsible for returning the land to the rightful heirs and bearing the legal consequences of their actions. The government must strengthen regulations regarding the division and transfer of inheritance land rights while ensuring the involvement of legitimate heirs in every transaction to reduce potential disputes. Public education on the importance of clear inheritance documentation is a crucial preventive measure. Law enforcement authorities, including judges, must be more meticulous in assessing inheritance land disputes by prioritizing transaction validity and protecting the rights of rightful heirs.

Keyword: Legal Protection, Heirs, Dispute, Right of Ownership.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	ii
HALAMAN LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR DAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Orisinalitas Penelitian	9
1.6 Tinjauan Pustaka	10
1.7 Metode Penelitian	16
1.8 Sistematika Penulisan	21
 BAB II RATIO DECIDENDI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019	 25
2.1 Pemahaman Mengenai Hak Waris Dalam Hukum Indonesia	25
2.2 Prinsip Keabsahan Transaksi Tanah Dalam Konteks Warisan	26
2.3 Peran Mahkamah Agung Dalam Menilai Keabsahan Transaksi	28
2.4 Analisis Ratio Decidendi Dalam Perlindungan Hak Ahli Waris	29
2.5 Implikasi Putusan Mahkamah Agung Terhadap Perlindungan Hukum Ahli Waris	30
2.6 Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Dalam Kasus Pembelian Tanah Oleh Pihak Ketiga	32
2.7 Prinsip <i>Bona Fide</i> Pemilik Tanah Diakui Dalam Sengketa Tanah Ahli Waris, Peran Mediasi Dan Arbitrase, Serta Solusi Regulasi Terhadap Kendala Ahli Waris Dalam Mendapatkan Perlindungan Hukum	35

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS DALAM MENGHADAPI PEMBELIAN TANAH OLEH PIHAK KETIGA YANG BERITIKAD BURUK BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019	41
3.1 Pengertian Pihak Ketiga Yang Beritikad Buruk Dalam Transaksi Tanah	41
3.2 Posisi Hukum Ahli Waris Dalam Transaksi Tanah Yang Tidak Sah	44
3.3 Peran Mahkamah Agung Dalam Menilai Keabsahan Pembelian Tanah Oleh Pihak Ketiga	45
3.4 Pembatalan Transaksi Yang Melibatkan Pihak Ketiga Dalam Kasus Sengketa Tanah	48
3.5 Kewajiban Pihak Ketiga Yang Beritikad Buruk Dalam Mengembalikan Tanah Kepada Ahli Waris	49
3.6 Peran Notaris Dan Pejabat Pertanahan Dalam Mencegah Pembelian Tanah Yang Tidak Sah	50
3.7 Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Oleh Ahli Waris Dalam Menghadapi Pembelian Tanah Oleh Pihak Ketiga	53
3.8 Dampak Hukum Terhadap Pihak Ketiga Yang Beritikad Buruk Dalam Pembelian Tanah	55
BAB IV PENUTUP	59
4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	64