

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO NOMOR
3/PDT/G/2020/PN JTH TENTANG PERSENGKETAAN TANAH
WARISAN**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum



OLEH:

NAMA : NADIA AULIANA
NPM : 1901110084
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
BAGIAN : HUKUM PERDATA

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH ACEH
BANDA ACEH
2024

Telah disetujui

Untuk Diajukan Kepada Panitia Ujian Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh

Judul Skripsi

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO NOMOR 3/PDT/G/2020/PN
JTH TENTANG PERSENGKETAAN TANAH WARISAN**

Banda Aceh, 24 Agustus 2024

Pembimbing



Siti Mirilda Putri, S.H., M.Kn

**ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO NOMOR 3/PDT/G/2020/PN
JTH TENTANG PERSENGKETAAN TANAH WARISAN**

Oleh

Nama Mahasiswa : Nadia Auliana
No. Mahasiswa : 1901110084
Program Studi : Ilmu Hukum Bagian
: Hukum Perdata

Telah Dipertahankan di Depan Sidang Penguji,
Pada Tanggal 16 Agustus 2024
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

DEWAN PENGUJI

1. Ketua : Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes
2. Sekretaris : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
3. Pembimbing/
Penguji I : Siti Mirilda Putri, S.H., M.kn
4. Penguji II : Trio Yusandy, S.H., M.Kn
5. Penguji III : Syukriah, S.H., M.H

()

()

()

()

()

Banda Aceh, 24 Agustus 2024
Universitas Muhammadiyah Aceh
Dekan Fakultas Hukum



Dr. Mainita, S.H., M.H.Kes

ABSTRAK

NADIA ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI AULINA, JANTHO NOMOR 3/PDT/G/2020/PN JTH TENTANG 2024 PERSENGKETAAN TANAH WARISAN

Fakultas Hukum Universitas Mumammadiyah Aceh
(iv., 56)., pp., bibl., app

Siti Mirilda Putri, SH., M.Kn

Pasal 834 KUHPerdara menyebutkan bahwa: "Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.

Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan faktor penyebab terjadi sengketa tanah warisan pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH, untuk menjelaskan yang menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri Jantho, dan menjelaskan dasar pertimbangan hukum atas putusan hakim pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH.

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif dari penelitian lapangan langsung dengan cara wawancara dan observasi diperoleh dari penelitian lapangan langsung dengan cara wawancara dan observasi

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor penyebab terjadinya sengketa terkait hak milik atas rumah dan tanah sebagaimana dalam perkara Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Jth, yaitu karena terjadinya permasalahan yang dialami oleh pihak Penggugat yang mana seharusnya pembagian harta warisan dipelajari belum di setujui oleh semua keluarga Alm. Ismail Amin yang mana seharusnya diselesaikan terlebih dahulu di pengadilan agama adapun setelah dipelajari posita poin 12 dan 13 oleh karena jual beli tanah sengketa merupakan cacat hukum yang mana yang memiliki wewenang mengadili kasus *a quo* atau warisan ini adalah pengadilan *in case* Mahkamah Syari'ah..

Saran yang dapat diberikan dari hasil studi ini kepada masyarakat melakukan jual beli hak milik atas tanah tanpa akta adalah terlebih dahulu datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama dan mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertifikat tanah yang telah menjadi miliknya, agar mendapat kepastian hukum dalam hal kepemilikan dan untuk menghindari terjadinya sengketa.

KATA PENGANTAR

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

Alhamdulillah puji dan syukur kepada Allah SWT, atas taufik dan hidayahnya, yang telah memberikan kesempatan, suka dan maupun duka sehingga dapat menulis karya skripsi ini dengan baik yang berjudul **“ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JANTHO NOMOR 3/PDT/G/2020/PN JTH TENTANG PERSENGKETAAN TANAH WARISAN”**. Tidak lupa shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad Saw yang telah membawa umat Islam dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Terima kasih yang tidak terhingga diucapkan kepada kedua orang tua yang saya cintai yaitu Ayahanda Ismail, Ibunda Asma tersayang yang selalu memberikan kasih sayang, doa, cinta, dukungan, dan motivasi. Menjadi suatu kebanggaan memiliki orang tua yang selalu mendukung anaknya untuk mencapai cita-citanya. Terima kasih ayah dan Ibu telah membuktikan kepada dunia bahwa anak seorang dari kalangan keluarga biasa saja bisa membuktikan menjadi sarjana, dan kepada cinta kasih kakak saya, Asdiani Putri, SKM, yang selalu memberikan arahan, bimbingan, dukungan, motivasi dan yang selalu memberi semangat dalam penulisan skripsi saya sampai tahap akhir, dan serta keluarga besar yang telah memberikan kasih sayang yang tak terhingga. Dan terakhir, terima kasih untuk diri saya sendiri karena telah mampu keras bertanggung jawab penyelesai apa yang telah di mulai, atas segala kerja keras berjuang menyelesaikan

sejauh ini, dan semangat sehingga tidak pernah menyerah dalam tugas akhir skripsi ini.

Ini merupakan tahap awal untuk saya terus berkembang semoga dengan langkah awal yang baik ini langkah kedepan saya di permudah aamiin ya rabbal'alam.

Disadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh sebab itu dengan tulus diucapkan terima kasih dan hormat kepada :

1. Ibu Siti Mirilda Putri,S.H.,M.Kn selaku Dosen pembimbing, yang telah meluangkan waktu membimbing serta memberikan arahan dengan penuh kesabaran dan pengertian sehingga dapat diselesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Mainita,S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah mempermudah dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Syukriah,S.H.,M.H selaku Dosen Wali di Fakultas ukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan bimbingan dan arahan semasa perkuliahan.
4. Bapak DR. H. Yusri Z. Abidin,S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen selaku pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh yang dengan tulus hati memberikan ilmu yang

bermanfaat sehingga dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Aceh.

6. Teristimewa kepada cinta pertama dan panuntanku, Ayahanda Ismail terimakasih atas segala pengorbanan dan tulus kasih yang di berikan .Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan bangku perkuliahan,namun mereka mampu senan tiasa memberikan yang terbaik,tak kenal lelah mendoakan serta memberikan perhatian dan dukungan hingga penulisan mampu menyelesaikan studinya sampai meraih gelar sarjana.Semoga ayah dan ibu sehat,panjang umur dan bahagia selalu.Terimakasih cintaku
7. Pintu surgaku Ibunda Asma perempuan hebat yang selalu menjadi penyemangatku,saya persembahkan karya tulis sederhana ini untuk ibunda tercinta ,terimakasih telah melahirkanku dan membesarkanku,hingga saat ini,yang tidak pernah lelah dan bosan dalam berkerja keras dan berdoa untuk kebaikan masa depanku.Terimakasih surgaku
8. Kakak dan Adik saya tercinta ,Mood boosterku kakak Asdiani Putri,SKM. Adik-Adik tersayang Lailatun Syifa,Qisha Annidyta Zahra, Aqila Imelda. Terima kasih sudah menjadi sumber utama kekuatan untuk diriku ,untuk menuju keberhasilan.
9. Pratu M..Ikhsan,future husband terimakasih telah menjadi sosok rumah yang selalu ada senantiasa mendengarkan segala keluhan kesah, menyakinkan bahwa semua baik-baik saja di di tengah kekhawatiran yang melanda, menjadi saksi dari segala kendala air mata dalam proses

penyusunan skripsi. Terimakasih untuk terus memilih berada di samping saya bahkan disaat saya berada dalam titik terendah di hidup saya.

10. Terakhir, diri saya sendiri Nadia Auliana .Terimakasih karena telah bertanggung jawab penyelesaian apa yang telah di mulai, atas segala kerja keras dan semangatnya sehingga tidak pernah menyerah dalam mengerjakan tugas akhir skripsi ini. Ini merupakan tahap awal mula untuk saya terus berkembang semoga dengan langkah awal yang baik ini langkah kedepan saya di permudah aamiin ya rababal`alamin

Disadari bahwa “tak ada gading yang tak retak”, dalam penulisan skripsi ini banyak menghadapi masalah, terutama keterbatasan waktu dalam mengumpulkan data, penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa, maupun pembahasannya. Oleh sebab itu sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun, akhirnya skripsi ini diharapkan bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dilanjutkan untuk penelitian selanjutnya. Aamiin.

Banda Aceh, 6 Agustus 2024

NADIA AULIANA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI.....	v

BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
C. Metode Penelitian	Error! Bookmark not defined.
D. Sistematika Penulisan	Error! Bookmark not defined.

BAB II TINJAUAN UMUM HAK MILIK ATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK WARISAN	Error! Bookmark not defined.
A. Pengertian Warisan dan Hak Mewaris	Error! Bookmark not defined.
B. Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan.....	Error! Bookmark not defined.
C. Kewenangan PPAT	Error! Bookmark not defined.
D. Pendaftaran Tanah	Error! Bookmark not defined.

BAB III ANALISIS TERHADAP SENGKETA TANAH WARISAN	Error! Bookmark not defined.
A. Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Penggugat Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Jantho Pada Putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH.....	Error! Bookmark not defined.
B. Akibat Hukum Terhadap Persengketaan Atas Tanah Warisan.....	Error! Bookmark not defined.
C. Hambatan Yang Terjadi Atas Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Warisan Pada Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH.....	Error! Bookmark not defined.

BAB IV PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.

DAFTAR PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
----------------------------	-------------------------------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia menurut UUD 1945 ialah Negara hukum yang memberi jaminan serta perlindungan hak warga negara, diantaranya hak guna mendapatkan, memiliki serta menikmati hak milik¹. Istilah hak milik terdapat dalam jual beli tanah memiliki arti yang sangat penting dimana dengan adanya bukti hak milik atas tanah, pada transaksi jual-beli menyebabkan timbulnya peralihan hak atas tanah kepada orang lain atau si pembeli. Peralihan hak atas tanah ialah berpindah hak atas tanah melalui pemilik hak lama beralih ke pemilik hak baru.

Dalam jual beli banyak ditemukan permasalahan-permasalahan salah satunya dalam praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat, jual beli ini biasanya dilakukan atas dasar saling percaya antara sipenjual dan sipembeli atau biasa disebut jual beli dibawah tangan. Salah satu contoh dialihkannya hak milik atas tanah karena adanya perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Jual beli yakni perbuatan hukum paling sering terjadi langsung dalam masyarakat, pasar tradisional, jadi sangat perlunya dibuat peraturan yang mengatur mengenai Jual beli². Pada menjual beli tanah yang belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak membuatkan akta tanah bila objek tersebut tak tersaksikan oleh Kepala Desa dan pamong desa.

¹ Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. 2009. Jakarta: Sinar Grafika

² Sinaga, S. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. 2008. Jakarta: Pustaka Sustra

Pada era modern ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah-tanah mereka, dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) meliputi hal pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak dan peralihan hak tersebut serta surat surat tanda bukti hak yang menjadi bukti hak pembuktian yang kuat yang mana menetapkan pemegang hak harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait³. Saat ini permasalahan mengenai pertanahan, khususnya dalam Jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat merupakan suatu masalah yang sering menjadi sumber konflik di dalam masyarakat banyak yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli secara lisan, ada juga orang yang nekat untuk menjual tanah yang sudah dijualnya (jual di atas jual).

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas⁴. Semua hak atas tanah itu mempunyai sifat-sifat kebendaan (*zakelijk karakter*), yaitu: (1) dapat beralih dan

³ Sukanti, A. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*.1990. Jakarta: Rajawali Press.

⁴ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, 1994 Jakarta, hlm. 237

dialihkan kepada pihak lain, (2) dapat dijadikan jaminan suatu hutang, dan (3) dapat dibebani hak tanggungan. Pemindahan adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960 berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut⁵. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah.

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan

⁵ John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, 1987, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 38

terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah. Pipil adalah surat pajak hasil Bumi / *Verponding* / Petuk pajak sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diakui oleh masyarakat sebagai bukti kepemilikan tanah. Namun, setelah berlakunya UUPA, pipil sudah bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, melainkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Akibat hukum dalam jual beli tanah yang belum bersertipikat jika kelengkapan dokumen-dokumen hukum yang disyaratkan telah benar mengenai subyek dan obyeknya jual beli tanah, maka dalam jual beli tanah tersebut hak atas tanah sah beralih dari penjual kepada pembeli. Penerbitan sertipikat diperlukan suatu proses yang melibatkan pihak pemohon, para pemilik tanah yang bersangkutan, Pamong Desa maupun pihak instansi yang terkait untuk memperoleh penjelasan dan surat-surat sebagai alas hak yang berhubungan dengan permohonan sertipikat tersebut. Penjelasan baik lisan maupun tertulis dari pihak terkait memiliki peluang untuk terjadinya pemalsuan, daluwarsa bahkan adakalanya tidak benar atau fiktif sehingga timbul sertifikat cacat hukum⁶.

Proses pemberian hak pada suatu permohonan hak atas tanah tidak hanya dengan melihat segi prosedurnya saja. Suatu permohonan tidak cukup hanya dianalisis dengan apakah si pemohon memenuhi syarat, diperiksa secara fisik, diukur, permohonan terhadap hak atas tanah tersebut telah diumumkan, dan lain sebagainya yang sifatnya prosedur, melainkan harus pula dikaji dari segi hukumnya. Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada Kantor

⁶Ali Achmad Chomzah, *Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IVPengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka 2003

Pertanahan oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang dikenal dengan sebutan sertifikat tanah⁷.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan haknya, serta pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertipikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah⁸.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yaitu: “Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang

⁷ Cansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, 2006. Jakarta: PN Balai Pustaka.

⁸ Muhammad Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*. 2010. Bandung: Mandar Maju, hlm 108.

sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli terhadap tanah-tanah yang sudah didaftarkan hak atas tanahnya atau yang sudah diterbitkan sertifikat hak atas tanah dikarenakan akan menimbulkan resiko hukum yang lebih kecil dibandingkan dengan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat. Sertifikat tanah adalah suatu alat bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang sah dan kuat selama data dalam sertifikat tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang terdapat di kantor pertanahan.

Pada kenyataan di lapangan masih sering kali terjadi jual beli tanah yang belum bersertifikat yakni hanya didasarkan pada akta tanah sementara. Sebagai contoh jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat yang pernah terjadi, yaitu jual beli tanah dengan Akta Jual Beli Sementara Nomor 45/2017 tanggal 24 Maret 2017 seluas 300 m² yang terletak di Gampong Lhang, Kecamatan Darul Kamal, Kabupaten Aceh Besar antara I Zainiah (penjual) dengan Radiah (pembeli).

Dimana jual beli tanah ini telah menimbulkan sengketa kepemilikan hak atas tanah. Karena kekuatan hukum pelaksanaan jual beli tanah ini dianggap sangat lemah yang sering kali memicu sengketa kepemilikan hak atas tanah pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH dimana permasalahannya bahwa tanah tersebut tetap berada pada dan dikuasai oleh Ismail Amin hingga akhir hayatnya, dan setelah Ismail Amin meninggal dunia pada tahun 1994 tanah tersebut belum pernah dibagi wariskan kepada ahli waris almarhum Ismail Amin, yaitu Tergugat I, para Penggugat dan Tergugat II, sehingga masih merupakan boedel warisan

almarhum Ismail Amin. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa izin dari para penggugat selaku ahli waris almarhum Ismail Amin.

Sebagaiman alur duduk permasalahannya para penggugat dan tergugat 2 adalah ahli waris dari tanah 650 m² anak dari Ny tergugat 1 dengan pemilik tanah alm Ismail Amin dan sampai akhir hayatnya belum diwariskan secara detail, namun tanah tersebut di jual belikan oleh tergugat 1 dan tergugat 2 pertama kali kepada tergugat 3 seluas 350m² di hadapan pejabat pembuat akta sementara (PPATS) tanpa izin para penggugat dan selanjutnya tergugat 2 menjual sisa tanah seluas 300m² untuk kedua kali kepada tergugat 4 yang pada saat ini sudah dibangun rumah oleh tergugat 5 yang merupakan anak dari tergugat 3 dan adik dari tergugat 4, tanah ini menjadi sengketa ketika tanah yang ditinggalkan belum diwariskan dan belum memiliki sertifikat. Menjadi keharusan hasil penjualan menjadi hak bersama atau setidaknya mendapat izin dari para penggugat, maka oleh tindakan Tergugat I menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Berdasarkan permasalahan ini penulis tertarik mengambil judul “Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 3/Pdt/G/2020/Pn Jth Tentang Persengketaan Tanah Warisan” Berdasarkan paparan tersebut ditarik permasalahan yakni:

1. Faktor-faktor yang menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan pada putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH?
2. Akibat hukum terhadap persengketaan atas tanah warisan?

3. Hambatan yang terjadi atas penyelesaian kasus sengketa tanah warisan pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH?

B. Ruang Lingkup Dan Tujuan Penelitian

1) Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian bertujuan untuk memberikan batasan dan kejelasan mengenai objek yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini serta untuk menghindari perluasan permasalahan yang akan dikaji agar penelitian ini lebih mengarah dan tidak menyimpang dari permasalahan yang diteliti serta tujuan yang dicapai, ruang lingkup pada penelitian ini terwujud dalam hukum perdata terakait jual beli atas tanah warisan pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH

2) Tujuan Penelitian

Berdasarkan ruang lingkup diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan faktor penyebab terjadi sengketa tanah warisan pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH.
- b. Untuk menjelaskan yang menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan kepada pengadilan negeri Jantho.
- c. Untuk menjelaskan dasar pertimbangan hukum atas putusan hakim pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH

C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah pendekatan yuridis empiris dan yuridis normatif yaitu jenis penelitian dengan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat, atau suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Dalam penelitian ini peneliti juga menggunakan pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, karena dengan menggunakan pendekatan kualitatif dapat diperoleh dari penelitian lapangan langsung dengan cara wawancara dan observasi sehingga dapat disimpulkan sebagaimana adanya⁹

1. Definisi Operasional Variabel

A. Jual Beli

Jual Beli adalah suatu kegiatan yang dapat dijelaskan proses berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya atau pemegang hak yang lama karena pihak lain

B. Tanah

Tanah Yang Dimaksud Disini Adalah Permukaan Bumi Yang Dapat Diatur Tentang Haknya Saja, Yaitu Hak Atas Tanah

C. Hak Milik Atas Tanah

Hak milik Atas tanah adalah hak milik atas sebagian tertentu di permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang diberikan kepada dan dipunyai oleh dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPP).

⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. 2014. Jakarta, Kencana. hlm. 95

D. Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah berisi data fisik yaitu keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu dan data yuridis yaitu keterangan tentang status hak atas tanah dan hak penuh karena lain yang berbeda di atasnya.

2. Lokasi dan Populasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Lokasi dilakukan pada wilayah Gampong Lhang Kecamatan Darul Kamal, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh

b. Populasi Penelitian

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh individu, gejala atau seluruh kejadian ataupun seluruh unit yang ingin diteliti.¹⁰ Populasi penelitian ini terdiri dari Bagian Pelayanan Pengadilan Negeri Jantho dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Aceh Besar.

c. Cara Penentuan Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang ingin diteliti. Penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* yaitu dengan pertimbangan tertentu mengambil beberapa sampel yang dianggap mewakili untuk menjawab persoalan. Sampel penelitian ini terdiri dari responden dan informan yaitu sebagai berikut:

d. Responden

1) Penggugat (5 Orang)

¹⁰ Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm. 119.

- 2) Tergugat (4 Orang)
- 3) Camat Kecamatan Darul Kamal (1 Orang)
- 4) PPAT Aceh Besar (1 Orang)
- e. Informan
 - 1) Hakim PN Jantho (1 Orang)
 - 2) Panitra (1 Orang).

3. Cara Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan bagian dari kegiatan penelitian yang bertujuan untuk memperoleh data-data yang relevan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis lakukan terbagi atas dua bagian yaitu:

- a. Data Primer adalah data yang didapatkan melalui *field research* atau dalam penelitian lapangan dengan cara wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait. Untuk memberikan keterangan-keterangan yang dibutuhkan sesuai dengan judul penulis
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh, dari dokumen-dokumen buku, majalah, jurnal, Karya Tulis Ilmiah, Internet dan Peraturan Perundang-Undangan yang relevan dengan materi Penulisan dari berbagai sumber terpercaya lainnya.

4. Cara Analisis Data

Analisis dalam merupakan suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dengan mudah dipahami dan temuannya dapat dengan mudah dipahami oleh orang lain. Data yang diperoleh melalui studi dokumen dan wawancara akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai permasalahan dalam penelitian ini¹¹.

D. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini terstruktur dan terarah, maka disusun sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I berisikan latar belakang masalah, ruang lingkup dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II merupakan tinjauan pustaka tentang Tinjauan Umum Pengertian Warisan, dan hak mewaris, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pendaftaran tanah.

BAB III hasil penelitian tentang faktor-faktor yang menjadi dasar penggugat mengajukan gugatan pada putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH, Akibat hukum terhadap persengketaan atas tanah warisan, dan hambatan yang terjadi atas penyelesaian kasus sengketa tanah warisan pada pengadilan nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH.

BAB IV merupakan bagian akhir dari pembahasan hasil penelitian ini yang berisi kesimpulan dan Saran.

¹¹ Sugiyono, *Memahami Metode Penelitian Kualitatif dan R & D*. Alfabeta, Bandung. 2008. hlm. 22.

BAB II

TINJAUAN UMUM HAK MILIK ATAS TANAH YANG MENJADI OBJEK WARISAN

A. Pengertian Warisan dan Hak Mewaris

1) Warisan

Hukum Waris ialah Hukum yang mengatur tentang harta Warisan tersebut mengatur cara cara berpindahnya, siapa siapa saja orang yang pantas mendapatkan harta warisan tersebut, sampai harta apa saja yang di wariskan. Soepomo menerangkan bahwa “hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tak berwujud dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya”.

Menurut pakar hukum Indonesia, Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro (1976), hukum waris diartikan sebagai “ hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah pewaris meninggal dunia, dan cara-cara berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain atau ahli waris”. Meskipun pengertian hukum waris tidak tercantum dalam kitab undang-undang hukum perdata KUHPerdata, namun tata cara pengaturan hukum waris tersebut di atur oleh KUHPerdata. Sedangkan berdasarkan instruksi Presiden Nomor 1 tahun 1991, hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak pemilik atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing.

Di Indonesia, hukum waris terbagi menjadi 3 yaitu Hukum Waris Islam, Hukum Waris Perdata dan Hukum Waris Adat yang akan coba dijelaskan peneliti

adalah gambaran singkat dan ketentuan pembagian warisannya dari masing-masing

Hukum Waris tersebut.

Tiga dari Hukum Waris yang di maksud tersebut ialah :

1. Hukum Islam

Pembagian warisan dalam hukum Islam dibagi berdasarkan bagian masingmasing ahli waris yang sudah ditetapkan besarannya. Namun warisan dalam hukum waris Islam dapat dibagi berdasarkan wasiat kepada orang lain atau suatu lembaga dengan ketentuan pemberian wasiat paling banyak sepertiga dari harta warisan kecuali apabila semua ahli waris menyetujuinya. Ada tiga cara yang di lakukan dalam penyelesaian sengketa atas tanah menurut islam :

a) Perdamaian (*As-shulh*)

Perdamaian adalah jalan yang diambil untuk menyelesaikan sengketa dengan cara musyawarah untuk menemukan solusi bagaimana perselisihan yang terjadi diantara kedua pihak dapat diatasi dengan mengambil titik terang untuk saling ridha dan ikhlas. Damai merujuk pada peran yang ditampilkan pihak ketiga sebagai mediator dalam menjalankan tugasnya menengahi dan menyelesaikan sengketa antara para pihak, ini juga bermakna perdamaian ini berada di posisi tengah yang sifatnya netral dan tidak memihak dalam menyelesaikan sengketa.

b) Secara arbitrase (*at-tahkim*)

Kata tahkim secara etimologis berarti menjadikan seseorang sebagai pencegah suatu sengketa(hakam). Tahkim yaitu tempat bersandarnya dua orang yang bersengketa kepada seseorang yang mereka tunjuk sebagai penengah

(orang yang diridhai) keputusannya untuk menyelesaikan pertikaian para pihak yang bersengketa tersebut.

Dalil al-quran tentang arbitrase Syariah QS. An-Nisa ayat 35 "Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan anatara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarha laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah maha mengetahui lagi maha mengenal."

Penyelesaian dengan cara arbitrase ini sah dilakukan sesuai dengan maksud

adanya badan arbitase di Indonesia untuk kesejahteraan para masyarakat Indonesia. Telah berdiri lembaga Arbitrase Syariah Di Indonesia yaitu: Badan Arbitrase Nasional (BANI), lalu pada tanggal 21 Oktober 1993 Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI) yang di bentuk oleh MUI (majlis Ulama Indonesia). Kemudian pada tanggal 24 Desember 2003 berdiri Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) sebagai ganti BAMUI yang berwenang menyelesaikan sengketa perdata secara Islam, dan terakhir Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (Bapmi).

c) Pegadilan (*al-qhada*)

Secara etimologis qadha bermakna memutuskan dan menetapkan, sedangkan secara terminologis, qadha adalah lembaga peradilan yang bertugas untuk menyampaikan keputusan hukum yang mengikat. Biasanya cara ini digunakan apabila kedua belah pihak belum berhasil menemukan titik terang

dalam penyelesaian sengketa, meskipun sudah menggunakan jalan perdamaian dan arbitrase. Dasar hukum tentang cara penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan ini terdapat dalam QS. Al-Baqarah ayat 213 yang berbunyi "Manusia itu adalah umat yang satu(setelah timbul perselisihan), maka Allah mengutus para nabi, sebagai pemberi peringatan dan Allah menurunkan bersama mereka kitab yang benar, untuk memberi keputusan di antara manusia tentang perkara yang mereka perselisihkan. Tidaklah berselisih tentang kitab itu melainkan orang yang telah didatangkan kepada mereka kitab, yaitu setelah datang kepada mereka keterangan-keterangan yang nyata, karena dengki antara mereka sendiri. Maka Allah memberi petunjuk orang-orang yang beriman kepada kebenaran tentang hal yang mereka perselisihkan itu dengan kehendak-Nya. Dan Allah selalu memberi petunjuk orang yang dikehendaki-Nya kepada jalan yang lurus."

2. Hukum Waris Perdata

Waris menurut perdata adalah hukum waris berupa perangkat ketentuan hukum yang mengatur akibat-akibat hukum umumnya di bidang hukum harta kekayaan karena kematian seseorang yaitu pengalihan harta yang ditinggalkan si mati beserta akibat-akibat pengasingantersebut bagi para penerimanya, baik dalam hubungan antar mereka maupun antar mereka dengan pihak ketiga. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menegaskan pembagian harta warisan baru bisa dilakukan apabila terjadi kematian. Ada dua jalur untuk mendapatkan warisan secara adil, yaitu melalui pewarisan *absentantio* dan pewarisan *testamentair*. Pewarisan *absentantio* merupakan warisan yang didapatkan berdasarkan undang-undang. Dalam hal ini sanak keluarga pewaris

(almarhum yang meninggalkan warisan) adalah pihak yang berhak menerima warisan. Mereka yang berhak menerima dibagi menjadi empat golongan, yaitu anak, istri atau suami, adik atau kakak, dan kakek atau nenek.

Di dalam KUH Perdata telah diatur mengenai penerima waris dalam Pasal 832 menyebutkan orang-orang yang berhak menjadi ahli waris, yaitu:

a) Golongan I

Keluarga yang berada pada garis lurus ke bawah, yaitu suami atau istri yang ditinggalkan, anak-anak, dan keturunan beserta suami atau istri yang hidup lebih lama.

b) Golongan II

Keluarga yang berada pada garis lurus ke atas, seperti orang tua dan saudara beserta keturunannya.

c) Golongan III

Terdiri dari kakek, nenek, dan leluhur.

d) Golongan IV

Anggota keluarga yang berada pada garis ke samping dan keluarga lainnya hingga derajat keenam.

Berikut adalah orang yang tidak berhak menerima warisan meskipun sebagai ahli waris:

- a) Orang yang dengan putusan hakim telah dinyatakan bersalah dan dihukum karena membunuh atau telah mencoba membunuh pewaris. (Pasal 838 ayat 1 KUHPer).
- b) Orang yang menggelapkan, memusnahkan, dan memalsukan surat wasiat atau dengan memakai kekerasan telah menghalang-halangi pewaris untuk membuat surat wasiat menurut kehendaknya sendiri. (Pasal 838 ayat 3 KUHPer).
- c) Orang yang karena putusan hakim telah terbukti memfitnah orang yang meninggal dunia dan berbuat kejahatan sehingga diancam dengan hukuman lima tahun atau lebih. (Pasal 838 ayat 2 KUHPer).
- d) Orang yang telah menggelapkan, merusak, atau memalsukan surat wasiat dari pewaris. Dengan dianggap tidak patut oleh undang-undang bila warisan sudah diterimanya maka ahli waris terkait wajib mengembalikan seluruh hasil dan pendapatan yang telah dinikmatinya sejak ia menerima warisan. (Pasal 838 ayat 4 KUHPer).

3. Hukum Waris adat

Hukum waris adat merupakan hukum lokal suatu daerah ataupun suku tertentu yang berlaku, diyakini dan dijalankan oleh masyarakat-masyarakat daerah tersebut. Hukum waris adat di Indonesia tidak terlepas dari pengaruh susunan masyarakat kekerabatannya yang berbeda. Hukum waris adat tetap dipatuhi dan dilakukan oleh masyarakat adatnya terlepas dari Hukum waris adat tersebut telah ditetapkan secara tertulis maupun tidak tertulis.

Hukum waris adat pada umumnya menggunakan 3 sistem pembagian warisan, yaitu:

a) Sistem patrilineal.

Sistem ini menganut pembagian warisan berdasarkan keturunan dari bapak atau ayah sehingga perempuan tidak mendapatkan porsi bagian dari warisan. Hukum waris adat dengan sistem patrilineal semacam ini masih diterapkan oleh beberapa suku di Batak, Gayo, Nias, Lampung, NTT, dan lainnya.

b) Sistem matrilineal.

Hukum waris adat menggunakan sistem matrilineal berlawanan dengan sistem patrilineal yang mana pembagian warisan hanya diambil dari garis keturunan

ibu. Sistem ini masih digunakan di Minangkabau, Timor dan Enggano.

c) Sistem parental atau bilateral.

Sistem ini merupakan jalan tengah yang menganut pembagian harta warisan

berdasarkan garis keturunan dari ayah dan ibu. Jadi tidak hanya salah satunya saja.

2) Hak Waris

Hak Waris adalah kebebasan dan kekuasaan/kewenangan yang di miliki oleh ahli waris untuk menerima peninggalan atau warisan dari pewaris (orang yang sudah meninggal).

Di dalam kitab undang undang hukum perdata tidak dituliskan secara langsung apa itu warisan, tetapi diatur di dalamnya dalam bab II KUHPerdata.

Sedangkan dari sumber lain menyebutkan, bahwa hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilik harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Dalam rangka memahami kaidah-kaidah serta seluk beluk hukum waris, hampir tidak dapat dihindarkan untuk terlebih dahulu memahami beberapa istilah yang lazim dijumpai dan dikenal. Istilah-istilah dimaksud tentu saja merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengertian hukum waris itu sendiri. Beberapa istilah tersebut beserta pengertiannya berikut ini:

1. Waris;

Istilah ini berarti orang yang berhak menerima pusaka (peninggalan) orang yang telah meninggal.

2. Warisan;

Berarti harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat.

3. Pewaris;

Adalah orang yang memberi pusaka, yakni orang yang meninggal dunia dan

meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka, maupun surat wasiat.

4. Ahli waris;

Yaitu sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris;

5. Mewarisi;

Yaitu mendapat harta pusaka, biasanya segenap ahli waris adalah mewarisi harta peninggalan pewarisnya.

6. Proses pewarisan;

Istilah proses pewarisan mempunyai dua pengertian atau dua makna, yaitu:

- a. berarti penerusan atau penunjukan para waris ketika pewaris masih hidup; dan
- b. berarti pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal.

Berkaitan dengan beberapa istilah tersebut di atas, Hilman Hadikusumah dalam bukunya mengemukakan bahwa "warisan menunjukkan harta kekayaan., dari orang yang telah meninggal, yang kemudian disebut pewaris, baik harta itu telah dibagi-bagi atau pun masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi".

B. Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah

secara jual beli yang dilakukan dengan di bawah tangan, dapat dikuatkan dengan para saksi yang dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

Jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan yang merupakan suatu perjanjian jual beli tanah dalam Hukum Adat dimana perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya bahwa harga yang disetujui dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli tersebut. Surat jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan dapat dijadikan salah satu alat bukti. Sesuai dengan maksud dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, yaitu :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam Pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2, diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang.
- b. Surat keterangan Kepala Desa, yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang :
 1. Membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya

- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 sub b.¹

Adapun jual beli yang dilakukan secara di bawah tangan sebagaimana yang dimaksud oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan maksud untuk memindahkan hak atas tanah dengan cara membuat surat perjanjian dengan materai secukupnya dan telah diketahui oleh Kepala Adat atau Kepala Desa atau Lurah. Sedangkan obyek dari jual beli itu sendiri adalah tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah-tanah yang dulu dimiliki oleh masyarakat pribumi sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sehingga diatur menurut Hukum Adat. Meskipun tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak memiliki alat bukti lain selain surat jual beli yang dibuat secara di bawah tangan, tetapi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka tanah tersebut tetap dapat didaftarkan.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli secara adat yang dilakukan di bawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara di bawah tangan ini dilakukan di depan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

¹ Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.

Peralihan hak atas tanah di bawah tangan ini dilakukan dengan suatu perjanjian yang dibuat diatas kwitansi yang dibubuhi materai atau kertas segel yang didalamnya dituangkan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang harus ditandatangani oleh para pihak dan saksisaksi. Peralihan hak atas tanah secara jual beli itu walaupun dilakukan dengan di bawah tangan, namun dikuatkan dengan para saksi yang dapat dinyatakan sah menurut Hukum Adat.

C. Kewenangan PPAT

1) Pengertian PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta

Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.

Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan

bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pengertian PPAT dapat dilihat juga di dalam Pasal 1 Peraturan pelaksanaannya Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dibedakan menjadi 3 (Tiga) macam, yaitu :

² Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara).

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah.

2) Tugas Pokok dan Wewenang PPAT

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan: “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.” Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:³

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng).
- e. Pembagian Hak Bersama

³ Victor M Situmorang dan Cormentya sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm.50

- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

1) **Wilayah Kerja PPAT**

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelumnya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai dengan tempat kantor PPAT tersebut berada.

Didalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37/1998 adalah sebagai berikut:

1. Pasal 6 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja

PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

2. Pasal 6 ayat (2) : Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undang undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat I yang baru.

D. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah serta terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴

Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian di atas bahwa kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.”⁵

Selanjutnya beliau juga berkata bahwa “kata terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dinilai tidak akan ada akhirnya, sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan

⁴ Boedi Harsono, Op. Cit. Hlm 474

⁵ *Ibid*, Hlm 72-73

peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.⁶

Mengenai pentingnya pendaftaran tanah, Bachsan Mustafa berpendapat bahwa, pendaftaran tanah akan melahirkan sertipikat tanah, mempunyai arti untuk memberikan kepastian hukum, karena hukum jelas dapat diketahui baik identitas pemegang haknya maupun identitas tanahnya. Jadi, apabila terjadi pelanggaran hak milik atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan aksi penuntutan kepada si pelanggar berdasarkan hak miliknya itu.⁷

Dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah, seseorang akan memperoleh atau mendapatkan surat bukti kepemilikan tanah yang biasa disebut sertipikat tanah. Dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut seseorang dapat menghindari kemungkinan terjadinya sengketa mengenai kepemilikan atas tanah.

2) Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Sehingga dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memerinci tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

⁶ *Ibid*, Hlm 73

⁷ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, Hlm 58.

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan *sertipikat* sebagai surat tanda buktinya. Maka memperoleh sertipikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh undang-undang. Pengertian sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Sedangkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis (keterangan tentang status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya) dan data fisik (keterangan tentang letak, batas dan luas bidang tanah satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya) suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.⁸

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Disini Bachtiar Effendi juga menyebutkan dua tujuan pendaftaran tanah, yaitu :

- 1) Penyediaan data-data penggunaan tanah untuk pemerintah ataupun masyarakat.
- 2) Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.⁹

Menurut Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah:

- c. Memberikan kepastian objek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa dikemudian hari dengan pihak-pihak yang bersangkutan.
- d. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
- e. Memberikan kepastian subjek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk

⁸ Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Remaja Karya CV, Bandung, 1984, Hlm 472-474

⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Alumni. Bandung, 1980, Hlm 21

mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.¹⁰

Maka dari itu pendaftaran tanah itu sendiri dilaksanakan untuk mendapatkan suatu kepastian hukum atas tanah, sehingga sudah menjadi kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan, dan wajib melaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah. Hal tersebut dilakukan dalam rangka mencatatkan data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sedangkan dalam hal pendaftaran tanah, didasarkan atas asas-asas yang dapat dilihat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Adapun pengertian dari asas-asas tersebut sebagai berikut :

a. Asas Sederhana

Asas sederhana adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman

¹⁰ Djoko Prakoso dan Budian Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, Hlm 32

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau memberikan pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.¹¹

¹¹ Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Hlm557.

BAB III

ANALISIS TERHADAP SENGKETA TANAH WARISAN

A. Faktor-Faktor Yang Menjadi Dasar Penggugat Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Negeri Jantho Pada Putusan Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH

Setiap peristiwa atau kejadian pasti ada asal mulanya, dengan kata lain ada penyebab yang dapat mengakibatkan terjadinya suatu peristiwa tersebut. Pertanahan ialah salah satu peristiwa dengan banyaknya aneka ragam penyebab baik penyebab dari eksternal maupun internal.

Dalam hukum dapat dikatakan bahwa sengketa timbul sebagai persoalan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang memiliki kepentingan bersama dalam suatu hal tertentu. Sengketa ini muncul karena salah tafsir, perbedaan pendapat, atau perbedaan persepsi antara pihak-pihak yang terlibat. Konsekuensinya, muncul konsekuensi hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pendaftaran tanah perlu dilakukan untuk memberikan kepastian hukum terhadap orang yang menguasai dan memiliki tanah agar nantinya mempunyai kekuatan hak didepan hukum dan Negara. Jadi misalnya seseorang memiliki tanah tapi belum ada sertifikatnya otomatis belum bisa diakui dan hanya bisa mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanahnya dan mungkin saja orang lain ikut mengakuinya juga, karna itulah pentingnya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat di atas tanah yang dimiliki agar seseorang mempunyai dasar kepemilikan hak atas tanah.

Seperti halnya faktor yang menjadi dasar dari gugatan sengketa hak milik

atas tanah dalam perkara Nomor 03/Pdt.G/PN Jantho yang terletak di Gampong Lhang Kecamatan Darul Kamal seluas $\pm 650 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebagai berikut;

Utara : Dengan tanah Ibrahim Arasjad

Timur : Dengan tanah rumah Sapiah/rumah Tgk. Djalil

Selatan : Dengan tanah Djurung kecil

Barat : Dengan tanah kebun Zainab/Nya' Manie

Adapun berikut faktor-faktor penggugat mengajukan gugatan terhadap tergugat ke pengadilan:

1. Tidak adanya pembahasan mengenai detail penjualan tanah tersebut

Berdasarkan wawancara 1 dengan Juariah sebagai penggugat IV dasar dari gugatan diajukan diakibatkan penjualan tanah yang dilakukan tanpa terjadinya pembahasan hanya pembicaraan awal saja bahwa Sdr. Syahbani sebagai tergugat I tanpa memberitahu lebih lanjut sudah melakukan penjualan tanah yang pertama dengan luas $\pm 300 \text{ m}^2$ dan penjualan dilakukan kepada tergugat III dengan Akta Jual Beli Sementara Nomor 008/2014 dan penjualan kedua, sisa dari yang dimiliki kepada tergugat 4, tergugat 1 sebenarnya juga menjanjikan akan membagi hasil penjualan tersebut namun, tidak terlaksanakan sampai para diajukan gugatan, dijelaskan sebagai keperluan tergugat 1 Ibu dan juga atas izin tergugat satu tanah tersebut dapat diperjual belikan dengan PPATS di kantor Kecamatan Darul Kamal¹.

2. Tergugat menganggap bahwa tanah yang dijual merupakan salah satu hak

¹ Hasil Wawancara-1 penggugat IV, Juariah, di Gampong Lhang, 30 Juli 2023

bagian dari warisan yang ditinggal Alm. Ismail Amin

Selanjutnya wawancara 2 dengan Zainiah yang merupakan Ibu dan juga sebagai tergugat II dari pada penggugat dan tergugat II yang juga istri dari Alm Ismail Amin dan juga salah satu ahli waris dimana pada penjualan tanah bagian pertama mengakui memang merupakan desakan beliau untuk menjual dengan niatan menggunakan uang membayarkan hutang yang lain, dengan asumsi bahwa bagian tersebut merupakan hak bagian beliau dari harta Alm Ismail Amin, dan sepengakuan beliau diperintahkan untuk menandatangani surat dengan penjelasan untuk dapat menjual tanah yang diperlukan oleh beliau dan selanjutnya dokumen hasil dari tanda tangan beliau yang menjadi penguat pembuat Akta dokumen atas tanah sementara untuk dapat diperjual belikan².

2. Tidak adanya pembagian harta warisan yang dilakukan Alm. Ismail Amin

Berdasarkan wawancara 3 dengan Juariah sebagai penggugat IV dan juga Zainiah yang merupakan tergugat II menjelaskan sebelumnya Alm. Ismail Amin tidak pernah melakukan pembagian harta waris sebelum meninggal dunia ini jugapun diakui oleh semua ahli waris yang berhadir pada pengadilan negeri Jantho yang kemudian diketahui bahwa Alm. Ismail Amin memiliki harta lainnya didalam perkawinan dengan Zainiah berupa tanah dengan luas ± 25.000 m² yang terletak di Gampong Lhang, Kecamatan Darul Kamal, Kabupaten Aceh Besar.³

Lainnya sebagai dasar gugatan adalah kerugian pada para Tergugat yang sudah mulai membangun objek sengketa tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena tanah yang dibangun obyek

² Hasil Wawancara 2 Zainiah, selaku tergugat I, Gampong Lhang, 30 Juli 2023.

³ Hasil Wawancara 3 Zainiah beserta Juariah, Gampong Lhang, 30 Juli 2023.

sengketa tersebut merupakan juga hak para Penggugat. Dengan dikuasainya seluruh objek sengketa berupa tanah darat dan dibangunnya rumah di atasnya yang terletak di Gampong Lhang Kecamatan Darul Kamal Kabupaten Aceh Besar dengan Luas $\pm 650 \text{ m}^2$ oleh Para Tergugat mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat yang tidak dapat memanfaatkan dan menggunakan haknya tersebut.

3. Adanya Ketidak Sesuaian Administrasi Secara Hukum

Sebagaimana penjelasan dari Ika Sulistiawati S.H., M, Kn sebagaimana sebenarnya keterangan dari Amiruddin bahwa para pemegangga ahli waris menentukan keputusan kepada Zainiah sebagai orang tua dan juga sudah menada tangani surat persetujuan untuk melengkapat syarat dokumen PPAT, yang mana menjadi sah untuk dilakukan jual beli, namun kemudian hari anak dari tergugat 1 yang juga merupakan ahli waris melakukan gugatan diakibatkan keberatan akibat sengketa tanah warisan dari Alm Ismail Amin, beliau sendiri awalnya bingung namun menyimpulkan mungkin terdapat perjanjian tidak tertulis dengan para penggugat yang tidak dapat dipenuhi oleh tergugat 2, dan dengan ini Akta tanah yang sudah dikeluarkan menjadi cacat hukum dan tidak sah⁴.

Disini Hasil wawancara dengan Juariah juga dapat disimpulkan bahwa pihak tergugat telah melakukan tindakan administrasi yang tidak sah terhadap tanah tersebut, seperti pengalihan kepemilikan tanah tanpa persetujuan atau pengetahuan ahli waris. Mereka dapat menyajikan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa tindakan administrasi tersebut bertentangan dengan hukum atau peraturan

⁴ Hasil wawancara Ika Sulistiawati S.H., M, Kn, Kantor PPAT Aceh Besar, 9 Agustus 2023

yang berlaku.⁵

B. Akibat Hukum Terhadap Persengketaan Atas Tanah Warisan

Perspektif KUH Perdata jual-beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai dengan Pasal 1457. Menurut Pasal 1458, jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Maria Sumardjono sebagaimana dikutip oleh Sutedi mengatakan dengan terjadinya jual-beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan PPAT dan oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN.⁶

Akibat hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Jantho nomor 3/PDT/G/2020/PN JTH didapatkan keputusan untuk mengabulkan eksepsi tergugat 2 dan didapati fakta bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah peninggalan milik Alm. Ismail Amin (ayah dari para penggugat dan tergugat 2) dan suami dari tergugat 1 dimana kedudukan para penggugat dan tergugat 1 serta tergugat 2 adalah sama-sama sebagai ahli waris dari Alm. Ismail Amin. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah merupakan warisan yang belum terbagi

⁵ Hasil wawancara Juariah. Gampong Lhang, Darul Kamal, Aceh Besar, 30 Juli 2023

⁶ Adrian Sutedi, 2011, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafik, hlm. 129.

antara para pihak tersebut (yang sama-sama berkedudukan sebagai ahli waris) maka status dan akibat hukum bagi objek tanah tersebut belum jelas apakah merupakan hak bagian tergugat 1 sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) KHI atau merupakan boedel warisan Alm. Ismal Almin yang harus dibagi antara para penggugat dan tergugat 1 serta 2.

Akibat hukum untuk para penggugat pada putusan tersebut dikarenakan PN Janthi tidak memiliki wewenang memeriksa dan memutuskan serta dikabulkan eksepsi tergugat maka para penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara, sedangkan apabila penggugat membawa tuntutan dan sengketa kepada pengadilan agama, akibat hukum bagi tergugat 1 dan tergugat 2 apabila terdapat hak dari para penggugat dari tanah yang dijualbelikan seluas 650m2 adalah membagi atau juga mengikuti musyawarah dan pembagian dari pengadilan agama.

Akibat hukum dari Pengadilan Negeri Jantho Nomor 3/PDT/G/2020/PN JTH untuk akte yang dibuat oleh PPAT Aceh Besar bahwa akta tersebut tetap dapat digunakan dikarenakan yang bertanda tangan pada akta tersebut adalah tergugat 1 yang merupakan ahli waris dari boedel warisan Alm. Ismail Amin sampai dengan putusan pengadilan agama yang dapat memutuskan bahwa tanah tersebut adalah warisan yang dapat diperjualbelikan oleh tergugat 1 atau harus ada izin dari para penggugat.

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah

Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa “setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut dengan Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam transaksi jual-beli tanah, yang harus diperhatikan juga adalah terkait dengan status pemilik, apakah sudah berkeluarga atau hanya sebagai ahli waris, karena harus jelas dulu kedudukan pemilik atas tanah tersebut. Tidak menutup kemungkinan, tanah yang diperjualbelikan merupakan hak waris juga bagi keluarga lainnya.

Apabila objek waris hanya satu, maka dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan. Jual-beli tanah warisan pada dasarnya sama saja dengan proses jual-beli biasa. Perbedaannya hanya terletak pada pihak penjual; dan kewajiban yang timbul karena jualbeli tersebut. Jika dalam jual-beli biasa, penjual sebagai pemilik tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat harus hadir untuk menandatangani akta jual-beli, namun pada proses jual-beli tanah warisan ini yang menjadi penjual adalah ahli waris dari orang yang meninggal (pewaris) pada kasus ini Alm. Ismail Amin dan adanya kewajiban membayar pajak waris.

Penetapan ahli waris harus dibuktikan secara tertulis dalam bentuk surat keterangan waris yang dibuat dibawah tangan dengan ditandatangani oleh 2 (dua)

orang saksi dan di sahkan oleh Keuchik serta dikuatkan oleh Camat setempat. Ketika objek peralihan hak atas tanah melalui jual-beli adalah tanah waris dimana tanah tersebut merupakan hak waris dari beberapa ahli waris dilakukan di hadapan PPAT, maka peralihan hak tanah melalui jual-beli tersebut harus disetujui dan dihadiri oleh semua ahli waris karena pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.⁷

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah miliknya dijual tanpa persetujuan, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang mengatur bahwa “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut

Dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut sangat penting artinya karena melalui pasal ini, hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang. Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Harus ada perbuatan. Yang dimaksud dengan perbuatan ini baik bersifat maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 81

- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan (*schuld*).⁸

Dalam perkara perdata butuh pembuktian dan juga alasan yang jelas untuk memutuskan perkaranya dengan menghadirkan saksi-saksi dan bukti. Berdasarkan dari pembuktian dan kesaksian tersebut dapat diketahui apakah PPAT dalam membuat akta jual-beli atas tanah waris itu telah dilakukan sesuai prosedur atau tidak. Jika benar telah sesuai prosedur maka yang cacat hukum adalah dalam pembuatan surat keterangan persetujuan ahli waris oleh si penjual, meskipun dalam hal ini yang melakukan penjualan tersebut adalah salah satu dari ahli waris tersebut.

Sedangkan sanksi yang akan dikenakan PPAT atas kesalahan yang dilakukannya dalam pembuatan akta jual beli, PPAT dapat dikenakan:

- a. Sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT.
- b. Sanksi pidana maupun perdata yang berasal dari tuntutan pihak- pihak yang menderita kerugian.
- c. Sanksi administratif dibidang perpajakan apabila pada saat penandatanganan akta jual beli, PPAT belum membayarkan pajak- pajak yang menjadi tanggung jawab para pihak.

Dalam hal ini Notaris juga dapat di kenai sanksi sebagaimana yang di ataur dalam Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *op. cit.*, hlml. 146

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal 16

Huruf (a) Notaris Wajib:

Bertindak amanah,jujur,seksama,mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sedangkan dalam pasal 16 Ayat (11) menyatakan bahwa: Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a dengan huruf I dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat,atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara pembuatan akta PPAT terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. PPAT maupun notaris yang dalam hal jual-beli ataupun peralihan hak atas tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam menjalani tugasnya haruslah teliti dan memiliki prinsip sifat kehati-hatian karena akta jual beli yang dibuatnya sebagai bentuk akta otentik dalam peralihan hak atas tanah.

Apabila mengandung cacat hukum atau tidak terpenuhinya syarat formal dan syarat materil maka akta tersebutkan tergradasi menjadi akta dibawah tangan yang akan merugikan masyarakat. Seseorang Notaris/PPAT Yang Telah Dipercaya dan juga sebagai para pengak hukum harus bekerja secara

profesionalisme, jujur dan tidak berpihak kepada salah satu pihak, karena PPAT merupakan jabatan yang berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi.

Artinya akta jual-beli tersebut dapat dibatalkan demi hukum melalui putusan Hakim. Pembuktian sendiri adalah perbuatan membuktikan, membuktikan berarti memberi atau memperlihatkan bukti, melakukan sesuatu sebagai kebenaran, melaksanakan, menandakan, menyaksikan dan meyakinkan.⁹

R. Subekti mengatakan bahwa membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Jadi jika memang penjual terbukti telah melakukan pemalsuan terhadap surat keterangan waris tersebut, selain perjanjian jualbeli tersebut batal, penjual juga dapat diancam hukuman pidana dengan dakwaan membuat surat keterangan palsu yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUH Pidana.¹⁰ yang mengatur “Barang siapa membuat secara tidak benar atau memalsu surat yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun”.

Apabila ada ahli waris yang mendalilkan bahwa peralihan hak tanah waris melalui jual-beli yang tidak sah, karena ahli waris tersebut merasa tidak pernah menyetujui adanya jual-beli tersebut, dapat mengajukan gugatan perdata atau

⁹ Lilik Mulyadi, *Pembuktian Beban Pembuktian Tindak Pidana Korupsi*, Bandung: Alumni, 2007, hlm. 84.

¹⁰ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Tujuh Belas, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008, hlm.

gugatan TUN kepada pengadilan untuk membatalkan peralihan hak tanah waris tersebut. Pasal 1 angka 12 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah bahwa pembatalan sertifikat tanah yang dikonkritkan dengan membatalkan keputusan Kantor Pertanahan dilakukan dengan hal:

- a. Adanya cacat hukum dalam penerbitan sertifikat, sebagaimana ditemukan sendiri oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- b. Adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang harus dilaksanakan. Amar putusan pengadilan tersebut harus secara tegas memerintahkan pembatalan keputusan pemberian hak yang bersangkutan

Namun daripadanya, Dari hasil wawancara ke-3 dengan Saptika Handhani, S.H sebagai hakim anggota terhadap sengketa ini menyatakan eksepsi tergugat yang di wakikan pengacara membahas pokok mengenai wewenang mengadili terhadap sengketa tanah ini diakibatkan pembelaan tanah yang dijual yang merupakan objek sengketa merupakan harta Bersama dikarenakan Alm Ismail Amin membeli tanah tersebut 1971 dari T. Radja dan kawin 5 Januari 1959, diakibatkan merupakan harta bersama sebelum meninggal ini termasuk pasal 96 ayat KHI yang menjelaskan Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta Bersama¹¹. Pertimbangan hakim selanjutnya terdapat harta peninggalan lainnya selain 350m² yang menjadi objek sengketa terdapat

¹¹ Hasil wawancarake-3 Saptika Handhani, selaku hakim anggota, 9 Agustus 2023

25.000m² ini menjadi penguat objek sengketa merupakan boedel warisan atau termasuk harta bersama tergugat 1, dan

Menimbang, terdapat Pasal 49 ayat (1) undang-undang Nomor 7 Tahun 1984 tentang Peradilan Agama menyebutkan “Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang : a. Perkawinan, b. Kewarisan, wasiat dan hibah yang dilakukan berdasarkan hukum Islam, c. Wakaf . dan shadagah. Kemudian dalam ayat (3) disebutkan “bidang kewarisan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf b ialah penentuan siapa-siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli. waris, dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut" yang mana dari pertimbangan diatas status objek sengketa yang belum jelas dikarenakan belum ada bagi waris untuk dapat menentukan objek sengketa merupakan harta Bersama atau boedel warisan Alm Ismail Amin maka yang berhak menentukan hak atas objek sengketa tersebut adalah Mahkamah Syariah¹².

C. Hambatan Yang Terjadi Atas Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Warisan Pada Pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH

Adapun hambatan yang terjadi atas penyelesaian kasus sengketa tanah warisan pada pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH:

1. Tidak adanya kesepakatan untuk menyelesaikan secara agama di Mahkamah Syariah

Berdasarkan wawancara 1 dengan Juariah sebagai penggugat IV dalam

¹² *Ibid*

sengketa tanah warisan tersebut, setelah putusan hakim yang memutuskan mengabulkan eksepsi dari pihak tergugat dan dianjurkan permasalahan dilimpahkan kepada Mahkamah Syariah belum ada niatan baik dari Syahbani sebagai tergugat II dan juga yang aktif melakukan jual beli tanah pada posita A dan posita B dimana alasan yang disampaikan Sdr. Syahbani adalah ingin menyelesaikan secara kekeluargaan dikarenakan sudah mengeluarkan biaya yang banyak ketika di Pengadilan Negeri Jantho.¹³

Berdasarkan uraian diatas para penggugatan memiliki dasar yang kuat dimana menjelaskan tidak adanya niatan baik dari tergugat I dan tergugat II dalam menjelaskan dan juga membicarakan hak dari sengketa tanah Alm. Ismail Amin, dimana menimbulkan permasalahan penyelewengan hak waris dari pada keluarga Alm. Ismail Amin, Proses identifikasi disini itu sangat penting, karena memberikan konsekuensi hukum yang berbeda-beda pada masing-masing Hak Atas Tanah. Hal ini tentunya berguna untuk dalam penyelesaian sengketa tanah tersebut.

Tentu saja ini menjadi hambatan untuk menyelesaikan permasalahan ini dikarenakan tidak adanya mediator untuk dapat menjelaskan hukum yang berlaku terhadap permasalahan ini. Namun nyatanya susah untuk dapat mengajukan kepada mahkamah syariah apabila salah satu ahli waris tidak setuju, akibat dari pemasalahan yang berlarut dan tidak kunjung diselesaikan dimata hukum, tanah peninggalan Alm. Ismail Amin tersebut masih akan terus menjadi tanah sengketa dan tidak memiliki pemilik yang sah di mata hukum.

¹³ Hasil wawancara Juariah.Gampong Lhang, Darul Kamal, Aceh Besar, 30 Juli 2023

2. Lemahnya gugatan dan bukti kepemilikan tanah sulit untuk mendapatkan sertifikat

Dari hasil wawancara dengan Saptika Handhani, S.H sebagai hakim anggota terhadap sengketa ini menyatakan eksepsi tergugat yang di wakilkan pengacara membahas pokok mengenai wewenang mengadili terhadap sengketa tanah ini diakibatkan pembelaan tanah yang dijual yang merupakan objek sengketa merupakan harta Bersama dikarenakan Alm Ismail Amin membeli tanah tersebut 1971 dari T. Radja dan kawin 5 Januari 1959, diakibatkan merupakan harta bersama sebelum meninggal ini termasuk pasal 96 ayat KHI yang menjelaskan Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta Bersama¹⁴.

Dari penjelasan diatas menjadi salah satu alasan penyebab susah nya diterbitkan sertifikat yang diperlukan oleh para ahli waris yang mana telah mengupayakan ditingkat Pengadilan Jantho dan juga tingkat pusat seperti diungkap oleh Juariah.

Penyelesaian konflik keluarga mengenai harta waris yang dijual secara sepihak oleh salah satu ahli waris berdasarkan Kompilasi Hukum Islam adalah sesuai dengan pasal 185 yang menyatakan bahwa ahli waris yang meninggal lebih dahulu daripada si pewaris, maka kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya, kecuali mereka yang tersebut dalam pasal 173 yang mana seharusnya diselesaikan terlebih dahulu di pengadilan agama adapun setelah dipelajari posita poin 12 dan 13 oleh karena jual beli tanah sengketa merupakan cacat hukum yang mana yang

¹⁴ Hasil wawancara Saptika Handhani, S.H, selaku hakim anggota, 9 Agustus 2023

memiliki wewenang mengadili kasus a quo atau warisan ini adalah pengadilan in case Mahkamah Syari'ah.

Sehingga, dalam hal ini pembagian harta warisan kepada masing-masing ahli waris dapat dibagi sama rata, sesuai dengan Kompilasi Hukum Islam dan sesuai dengan pembagian warisan di Gampong Lhang, Kecamatan Darul Kamal, Kabupaten Aceh Besar. Akan tetapi, apabila terjadi konflik seperti permasalahan di atas, maka baiknya diselesaikan musyawarah secara kekeluargaan dengan didampingi tokoh agama dan perangkat desadengan tujuan untuk memberi pengertian dan arahan kepada keluarga yang hendakmembagi harta warisan.

Sebagaiman alur duduk permasalahannya para penggugat dan tergugat 2 adalah ahli waris dari tanah 650 m2 anak dari Ny tergugat 1 dengan pemilik tanah alm Ismail Amin dan sampai akhir hayatnya belum diwariskan secara detail, namun tanah tersebut di jual belikan oleh tergugat 1 dan tergugat 2 pertama kali kepada tergugat 3 seluas 350m2 di hadapan pejabat pembuat akta sementara (PPATS) tanpa izin para penggugat dan selanjutnya tergugat 2 menjual sisa tanah seluas 300m2 untuk kedua kali kepada tergugat 4 yang pada saat ini sudah dibangun rumah oleh tergugat 5 yang merupakan anak dari tergugat 3 dan adik dari tergugat 4, tanah ini menjadi sengketa ketika tanah yang ditinggalkan belum diwariskan dan belum memiliki sertifikat. Menjadi keharusan hasil penjualan menjadi hak bersama atau setidaknya mendapat izin dari para penggugat, maka oleh tindakan Tergugat I menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).

Dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi dimana Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai mediatornya ini perlu dilandasi dengan kewenangan-kewenangan yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Hal ini penting sebagai landasan Kantor Badan pertanahan Nasional Aceh Besar untuk menjadi mediator di dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Lhang, Kecamatan Darul Kamal. Urusan pertanahan dikuasi oleh aspek hukum publik dan hukum privat, maka tidak semua sengketa pertanahan dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi, hanya sengketa pertanahan yang dalam kewenangan sepenuhnya dari pemegang hak saja dapat diselesaikan melalui lembaga mediasi. Oleh karena itu, kesepakatan dalam rangka penyelesaian sengketa melalui mediasi dilakukan pembatasan-pembatasan, hal ini dimaksudkan agar putusan mediasi tersebut tidak melanggar hukum serta dapat dilaksanakan secara efektif di lapangan.

Adapun pembatasan-pembatasan dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Desa Lhang, Kecamatan Darul Imarah ini, yaitu segala hal yang merupakan bentuk kesepakatan dari kedua belah pihak mediator, masalah tempat dan waktu pertemuan, dan sebagainya. Dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dinyatakan bahwa penanganan penyelesaian masalah / sengketa pertanahan di tingkat kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya ditugaskan kepada Kepala Seksi Hak Atas Tanah dengan dibantu oleh pejabat/petugas terkait dari Kantor Pertanahan. penyelesaian sengketa hak atas tanah di Gampong Lhang seharusnya dapat dilakukan dengan dua cara yaitu secara litigasi dan non litigasi.

Namun pada kasus ini hanya memakai cara penyelesaian sengketa hak atas tanah dengan jalur pengadilan saja atau biasa disebut melalui jalur litigasi, karena merupakan cara yang paling tepat untuk memberi kepastian hukum dengan pihak yang bersangkutan, dan disandingkan dengan melakukan penyelesaian diluar pengadilan atau non litigasi keduanya mempunyai perbedaan tentunya pada kelebihan dan kekurangan masing-masing dilihat dari segi efektif atau tidak. Bisa di bedakan penyelesaian secara litigasi memberi jaminan kepastian hukum untuk dijalankan dan ditaat oleh kedua pihak yang bersengketa. Sedangkan penyelesaian secara non litigasi membuka jalan bagi para pihak untuk mengambil kesempatan mengingkari atau lalai dalam menyelesaikan perkara tersebut. Begitu pula sebaliknya penyelesaian secara litigasi mengakibatkan inefisiensi dari segi waktu, tenaga dan biaya berperkara bagi para pihak khususnya penggugat.

Sedangkan penyelesaian secara non litigasi memberi efesiensi sengketa hak atas tanah tergantung dari faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum penyelesaian sengketa tersebut, antara lain yaitu : faktor hukum/subtansi, faktor penegak hukum.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai sengketa penjualan tanah di Gampong Lhang, Darul Imarah, Aceh Besar maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Faktor penyebab terjadinya Adapun berikut penyebab terjadinya sengketa waris antara lain seperti Tidak adanya pembahasan mengenai detail penjualan tanah tersebut, Tergugat menganggap bahwa tanah yang dijual merupakan salah satu hak bagian dari warisan yang ditinggal Alm. Ismail Amin, Tidak adanya pembagian harta warisan yang dilakukan Alm. Ismail Amin, Adanya Ketidak Sesuaian Administrasi Secara Hukum dapat disimpulkan bahwa pihak tergugat telah melakukan tindakan administrasi yang tidak sah terhadap tanah tersebut, seperti pengalihan kepemilikan tanah tanpa persetujuan atau pengetahuan ahli waris.
2. Akibat hukumnya apabila telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini seperti pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (pasal 1243 Kitab UndangUndang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan, Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu serta Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.

3. Pertimbangan hakim adalah pasal 96 ayat (1) KHI yang mana setelah diperdalam terjadi kemungkinan harta yang dijual tergugat 1 (istri) merupakan bagian harta bersama namun dikarenakan belum adanya surat pembagian warisan maka seharusnya yang berwenang menyelesaikan adalah mahkamah syariah/pengadilan agama.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan penelitian tersebut di atas, maka dapat disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran sebagai usaha meningkatkan pemahaman terhadap sengketa pertanahan yang sering terjadi terutama di Kabupaten Aceh Besar.
2. Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut sebagai pengembangan dari penelitian ini.
3. Adapun hambatan yang terjadi atas penyelesaian kasus sengketa tanah warisan pada pengadilan Nomor 3/Pdt/G/2020/PN JTH seperti tidak adanya kesepakatan untuk menyelesaikan secara agama di Mahkamah Syariah dan Lemahnya gugatan dan bukti kepemilikan tanah sulit untuk mendapatkan sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Andrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Boedi Harsono. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional Cet 1*. Jakarta: Universitas Trasakti, 2002.
- Bustami, Chairani. *Aspek-Aspek Hukum Yang Terkait Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan 2003.
- Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan III Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah dan Seri Hukum Pertanahan IV Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah*, Jakarta: Prestasi Pustaka 2003.
- Husni Tamrin. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo 2009.
- J Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*. Surabaya: Laksbang justitia. Kitabul Akbar. *Al-Qur'an Terjemah Standart Penulisan dan Terjemahan Departemen Agama Republik Indonesia*. Jakarta: Akbar Media 2014.
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka, 2006.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Lubis, Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014
- Nurlinda, Ida. *Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, Hlm 5-34, 2009
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana 2014.
- Salim H.S. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika 2003.
- Sinaga, S. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Jakarta: Pustaka Sustra 2008.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).

C. Jurnal

Muaz Effendi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kecamatan Medan Johor Dan Pendaftaran Di Kantor Pertanahan Medan*. Tesis. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara