

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembelian tanah dengan itikad tidak baik adalah transaksi di mana pembeli bertindak tidak jujur, melanggar hukum, atau mengabaikan hak pihak lain.¹ Dalam hukum agraria Indonesia, tindakan ini biasanya bertujuan untuk memperoleh keuntungan secara curang atau manipulatif.² Manipulasi harga dalam jual beli tanah merupakan tindakan tidak etis yang sering dilakukan oleh pihak ketiga yang memanfaatkan ketidaktahuan pemilik tanah mengenai nilai pasar.³ Pemilik tanah yang kurang berpengalaman menjadi target manipulasi, di mana harga ditekan jauh di bawah nilai pasar dengan memberikan informasi yang salah atau tidak lengkap.⁴ Selain itu, pihak ketiga juga dapat menaikkan harga tanah secara tidak wajar untuk memperoleh keuntungan pribadi yang berlebihan, seperti membeli tanah dengan harga murah dan menjualnya kembali dengan harga tinggi tanpa ada peningkatan nilai atau pengembangan.⁵

¹ Fatkhiyatus Sa'adah, Habib Adjie & Moh. Saleh, "Hilangnya Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Terlantar (Analisis Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021)", *UNES Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm 7782-7790.

² Abdul Hamid Usman, "Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria". *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*. Vol. 1, No. 2, 2020, hlm 61-76.

³ Supriyadi, "Reorientasi Asas Itikad Baik/Kebenaran Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Humani (Hukum Dan Masyarakat Madani)*, Vol. 9, No. 1, 2019, hlm 102-116.

⁴ Prima Novianti Salma & Habib Adjie, "Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah", *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5, No. 1, 2023, hlm 5144-5153.

⁵ Raja Agung Kusuma Arcaropeboka, Ratna Kumala Sari dan Toni Mahasan, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt.G/2014/Pn.Kot)", *Audi Et Ap: Jurnal Penelitian Hukum*. Vol. 2, No. 2, 2023, hlm 79-89.

Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menunjukkan peningkatan tajam kasus sengketa tanah akibat pemalsuan dokumen, terutama di wilayah strategis seperti Jakarta, Tangerang, dan Surabaya. Pada tahun 2020, BPN mencatat lebih dari 7.000 kasus, sebagian besar terkait dengan dokumen palsu atau ganda. Salah satu kasus menonjol terjadi di Jakarta Selatan, di mana sertifikat palsu atas tanah bernilai miliaran rupiah digunakan untuk menjualnya kepada investor asing.⁶ Kasus ini berujung pada proses hukum yang berlangsung bertahun-tahun sebelum tanah dikembalikan kepada pemilik aslinya.

Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa pada tahun 2021, terdapat lebih dari 5.000 kasus sengketa tanah terkait penipuan terhadap pemilik. Di daerah seperti Bogor dan Bekasi, banyak laporan tentang pemilik tanah yang ditipu oleh pihak ketiga yang menawarkan harga rendah dengan janji tanah akan digunakan untuk proyek pemerintah atau pengembangan infrastruktur besar. Setelah tanah dijual, pemilik sering kali menyadari bahwa harga yang diterima jauh di bawah nilai pasar, dan proyek yang dijanjikan tidak pernah terwujud.⁷

Salah satu kasus sengketa tanah warisan yang terkenal di Indonesia terjadi di Yogyakarta pada tahun 2018, di mana tanah warisan yang telah dimiliki oleh

⁶ Ni Kadek Lila Arsa Sari Asih dan I Wayan Eka Artajaya, "Kajian Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Milik Pura Kahyangan Badung (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar) (No.565/Pdt.G/2018/Pn.Dps)", *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 1, No. 2, 2021, hlm 226-240.

⁷ Telly Widjaya dan Fransiscus Xavierius Arsin, "Perlindungan Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3583 K/PDT/2018", *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, Vol. 6, No. 1, 2022, hlm 39-47.

sebuah keluarga selama beberapa generasi menjadi sengketa antara ahli waris dan pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah tersebut.⁸ Sengketa ini muncul karena tanah tersebut tidak memiliki sertifikat resmi, dan status kepemilikan hanya didasarkan pada dokumen warisan tradisional yang tidak diakui secara hukum.⁹ Akibatnya, pihak ketiga berhasil mengajukan klaim dengan dokumen palsu, menyebabkan ahli waris harus melalui proses pengadilan panjang untuk membuktikan kepemilikan mereka. Data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) menunjukkan bahwa pada tahun 2021, terdapat lebih dari 10.000 kasus sengketa tanah warisan di Indonesia, sebagian besar disebabkan oleh kurangnya sertifikat resmi atau dokumen sah yang membuktikan kepemilikan.¹⁰ Untuk mencegah sengketa tanah warisan, pemerintah melalui BPN menjalankan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan memfasilitasi sertifikasi tanah, termasuk tanah warisan, guna memberikan kepastian hukum bagi para ahli waris.¹¹ Namun, data lapangan menunjukkan bahwa banyak ahli waris yang belum menyadari pentingnya sertifikasi tanah, sehingga meningkatkan risiko sengketa di kemudian hari.¹²

⁸ Alya Afifah Puteri dan Lina Jamilah, “Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerdara”, *Bandung Conference Series: Law Studies*, Vol. 3, No. 1, 2023, hlm 664-669.

⁹ Lutfi Walidani & Habib Adjie, “Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011)”, *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol. 8, No. 2, 2018, hlm 117-130.

¹⁰ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2022.

¹¹ Agnes Geraldine Olga Supriyana, I Nyoman Putu Budiarta dan I Ketut Sukadana, “Status Hukum Tanah Hak Milik Bagi Ahli Waris Yang Pindah Kewarganegaraan Menjadi Warga Negara Asing”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm 7-11.

¹² Warnawati dan Johan Erwin Isharyanto, “Perlindungan Hukum Bagi Hak Ahli Waris Terhadap Tanah Yang Di Kuasai Orang Lain Pada Perkara Nomor: 1821 K/Pdt/2022”, *Notary Law Research*. Vol. 4, No. 2, 2023, hlm 23-38.

Kronologi kasus ini bermula dengan gugatan yang diajukan oleh para Penggugat, yang merupakan ahli waris dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo (Sikem), mengenai sengketa warisan dan keabsahan transaksi jual beli tanah sawah yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Sambungmacan, Kabupaten Sragen. Tanah yang disengketakan terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139, seluas 3.490 m². Para Tergugat, termasuk Sri Mulyani (Tergugat II), yang merupakan anak angkat dari almarhum Pak Suro Karyono, serta Agus Wahyu Rejeki (Tergugat III), yang adalah anak kandung Tergugat II, turut terlibat dalam sengketa ini. Para Penggugat mengklaim bahwa transaksi jual beli dan penghibahan tanah tersebut tidak sah menurut hukum.

Pada tanggal 23 Februari 2017, Pengadilan Negeri Sragen menggelar sidang dan memutuskan untuk menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, yang meragukan kompetensi pengadilan untuk menangani perkara tersebut. Majelis Hakim memutuskan bahwa pengadilan memiliki wewenang untuk mengadili perkara ini. Dalam putusannya, Pengadilan Negeri Sragen mengabulkan sebagian gugatan para Penggugat, dengan menyatakan bahwa penghibahan tanah dari almarhum Pak Suro Karyono kepada Tergugat II tidak sah menurut hukum. Selain itu, jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III, serta antara Tergugat III dan Tergugat I, juga dinyatakan tidak sah. Akibatnya, Tergugat I diwajibkan untuk menyerahkan tanah yang disengketakan kepada para Penggugat dan membayar biaya perkara yang timbul dari proses hukum ini.

Tidak menerima putusan tersebut, Tergugat I mengajukan permohonan banding pada 28 Februari 2017. Permohonan banding ini kemudian diproses di

Pengadilan Tinggi Semarang, yang pada 12 September 2017 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen. Dengan keputusan ini, putusan Pengadilan Negeri Sragen tetap berlaku tanpa ada perubahan. Tergugat I, yang sebelumnya merupakan Pembanding dalam perkara banding ini, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dengan jumlah total Rp 150.000,- untuk tingkat banding.

Adapun isi putusan dari tingkat Pengadilan Negeri Sragen, Pengadilan Tinggi Semarang dan Mahkamah Agung, sebagai berikut;

Pengadilan Negeri Nomor 49/PDT.G/2016/PN.Sgn memutuskan sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri Sragen menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I mengenai kewenangan pengadilan dan prosedur gugatan yang dianggap tidak sah.
2. Pengadilan menyatakan bahwa hibah tanah dari almarhum Pak Suro Karyono kepada Tergugat II tidak sah menurut hukum. Transaksi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III, serta antara Tergugat III dan Tergugat I juga dinyatakan tidak sah.
3. Tergugat I diperintahkan untuk menyerahkan tanah yang disengketakan (sawah seluas 3.490 m²) kepada Para Penggugat, dan tidak dapat mempertahankan kepemilikan atau hak atas tanah tersebut.
4. Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara.

Pengadilan Tinggi Nomor 320/PDT/2017/PT.Smg memutuskan sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Semarang memutuskan untuk menguatkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Sragen dalam perkara Nomor 49/PDT.G/2016/PN.Sgn.
2. Permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat I ditolak, dan keputusan Pengadilan Negeri Sragen tetap dipertahankan.
3. Tergugat I diwajibkan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dengan jumlah Rp.150.000,- yang terdiri dari biaya materai, redaksi, dan pemberkasan.

Mahkamah Agung Nomor 2518 K/PDT/2018 memutuskan sebagai berikut:

1. Kasasi yang diajukan oleh Tergugat I (Sri Susanti) juga ditolak oleh Mahkamah Agung.
2. Keputusan Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen tetap dipertahankan.
3. Tergugat I diharuskan membayar biaya perkara yang timbul dalam proses peradilan, yang mencakup biaya perkara di tingkat kasasi.

Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019 memutuskan sebagai berikut:

1. Permohonan Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh pihak yang kalah (Tergugat I) ditolak oleh Mahkamah Agung.
2. Keputusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sragen tetap berlaku.
3. Mahkamah Agung menegaskan bahwa transaksi hibah dan jual beli tanah yang dilakukan oleh pihak Tergugat II dan III tidak sah menurut hukum, sehingga tanah harus dikembalikan kepada para penggugat.

Secara keseluruhan, Mahkamah Agung mempertahankan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa transaksi hibah dan jual beli tanah tersebut tidak sah, serta mewajibkan Tergugat I untuk mengembalikan tanah kepada Para Penggugat dan membayar biaya perkara.

Dari penjelasan latar belakang diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Tanah Yang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019)”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Apa ratio decidendi perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang disengketakan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019?
- 2) Apa perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga yang beritikad buruk berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk menganalisis ratio decidendi perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang disengketakan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019.
- 2) Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga yang beritikad buruk berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019.

1.4 Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Teoritis: Penulisan ini menambah khazanah keilmuan dalam bidang hukum pertanahan dengan memberikan kontribusi penting terhadap pengembangan teori hukum dan doktrin terkait penyelesaian sengketa tanah, khususnya perlindungan hak ahli waris. Melalui analisis putusan Mahkamah Agung, penelitian ini memperdalam pemahaman tentang efektivitas perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi sengketa tanah serta menyoroti pentingnya itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini juga membuka peluang untuk kaji ulang hukum waris dan regulasi terkait, dengan menawarkan rekomendasi berbasis teori hukum guna memperbaiki sistem hukum yang ada.
- 2) Manfaat Praktis: Hasil penelitian ini memberikan kontribusi signifikan bagi peningkatan perlindungan hak ahli waris dalam sengketa tanah, baik melalui panduan praktis untuk pengacara, notaris, dan praktisi hukum lainnya, maupun rekomendasi reformasi kebijakan yang mendukung perlindungan lebih efektif. Selain itu, penelitian ini juga menjadi sumber pendidikan dan kesadaran publik mengenai pentingnya itikad baik dalam transaksi tanah, membantu mengurangi konflik di masa depan, serta meningkatkan efisiensi dan keadilan dalam penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan maupun alternatif seperti mediasi dan arbitrase.

1.5 Orisinalitas Penelitian

No.	Identitas Peneliti	Isu Hukum	Perbedaan Penulisan
1.	Annisa Aurelia Jessica Putri, Fitra Arsil, Liza Priandhini (2022), Universitas Indonesia. “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Dirugikan Atas Akta Hibah Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1298 K/Pdt/2019)”.	Manipulasi atau penyalahgunaan akta hibah yang merugikan ahli waris.	Menitikberatkan pada penyalahgunaan dokumen hibah sebagai objek utama, dengan fokus pada perlindungan bagi ahli waris yang dirugikan akibat akta hibah yang dibuat secara tidak sah.
2.	Fitriyan Ferdi Nastopa (2023), Universitas Islam Malang. “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Akta Tanah Yang Hanya Menggunakan Nama Anak Pertamanya Dalam Perspektif Hukum Kewarisan Islam dan Hukum Perdata”.	Ketidakadilan dalam pembagian warisan akibat pencatuman satu nama ahli waris dalam akta tanah.	Berfokus pada perspektif hukum islam dan perdata terkait ketimpangan dalam mencantumkan ahli waris di akta tanah, menyoroti ketidakadilan dalam distribusi warisan.
3.	Setio Prabowo (2023), Universitas Sains Dan Teknologi Komputer.	Pengalihan harta warisan secara tidak sah tanpa	Menganalisis perlindungan hukum dalam kasus harta

	“Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris”.	persetujuan ahli waris.	warisan yang dialihkan atau dijual tanpa persetujuan seluruh ahli waris, dengan objek utama pada proses pengalihan kepemilikan yang tidak sah.
--	---	--------------------------------	---

1.6 Tinjauan Pustaka

1) Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya sistematis yang dilakukan oleh negara untuk melindungi hak dan kepentingan individu atau kelompok melalui norma-norma hukum yang berlaku.¹³ Perlindungan ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak-hak hukum tidak dilanggar, dan apabila terjadi pelanggaran, terdapat mekanisme untuk menuntut ganti rugi atau pemulihan hak.¹⁴

Perlindungan hukum menurut berbagai teori mencerminkan berbagai perspektif tentang bagaimana hukum melindungi hak dan kepentingan individu. John Rawls, dalam teori keadilannya, menekankan keseimbangan

¹³ Dendy Laksana Wirakusuma dan Sri Setyadi, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pengelolaan Tanah Atas Dampak Pengadaan Tanah Oleh Negara”, *Jurnal Sains Riset (JSR)*, Vol. 13, No. 2, 2023, hlm 476-492.

¹⁴ Hendra Wijaya dan Tami Rusli, “Perlindungan Hukum Bagi Penggugat Yang Mengalami Kerugian Akibat Itikad Tidak Baik Tergugat Melalui Gugatan Wanprestasi Peralihan Hak Milik Atas Jaminan Hak Kepemilikan Sebidang Tanah Berdasarkan Putusan Nomor :72/Pdt.G/2021/Pn.Tjk”, *Maleo Law Journal*, Vol. 7, No. 2, 2023, hlm 187-205.

antara kebebasan individu dan kesejahteraan sosial.¹⁵ Amartya Sen, dengan teori kesejahteraan, fokus pada pemenuhan kebutuhan dasar dan peningkatan kualitas hidup.¹⁶ Abraham Maslow menyoroti pentingnya pemenuhan kebutuhan manusia dari yang paling dasar hingga aktualisasi diri. Roscoe Pound melihat hukum sebagai alat untuk menjaga ketertiban sosial, sementara teori kontrak sosial oleh Hobbes dan Rousseau menjelaskan perlindungan hukum sebagai hasil kesepakatan antara individu dan negara untuk menciptakan tatanan sosial yang adil.¹⁷

Di Indonesia, perlindungan hukum diatur oleh berbagai undang-undang yang mencakup hak-hak individu dalam berbagai aspek kehidupan. Beberapa undang-undang penting antara lain Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin perlindungan terhadap hak-hak dasar, Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman yang memastikan keadilan melalui peradilan yang tidak memihak, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melindungi hak konsumen terhadap praktik bisnis yang merugikan.¹⁸ Selain itu, ada Undang-Undang Perlindungan Anak yang melindungi hak anak dari kekerasan, dan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana

¹⁵ Made Ayu Wangi Utari Suryatika, I Gusti Bagus Suryawan dan I Wayan Arthanaya, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum”, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm 95-100.

¹⁶ Tutik, Wulan, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Cet. 5, Jakarta, Kencana, 2015.

¹⁷ Wanda Inggrit Pramesti, “Perlindungan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris Yang Masih di Bawah Umur”, *Jurnal Bevinding*, Vol. 1, No. 3, 2023, hlm 5–13.

¹⁸ Sahnun, “Kepastian Hukum Pemilikan Hak Atas Tanah Di Kawasan Tanah Hak Pengelolaan Mandalika Resort (Analisis Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 293 /K/TUN/2009)”, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 2, 2020, hlm 338-349.

Perdagangan Orang yang melindungi korban perdagangan orang.¹⁹ Regulasi ini memberikan dasar hukum untuk melindungi hak dan kepentingan individu dalam berbagai situasi sosial dan hukum.

2) Ahli Waris

Ahli waris adalah individu atau entitas yang berhak menerima hak waris dari seseorang yang telah meninggal dunia.²⁰ Dalam konteks hukum waris, ahli waris memiliki hak untuk menerima bagian dari harta peninggalan almarhum berdasarkan hukum yang berlaku, baik melalui undang-undang maupun wasiat.²¹

Berbagai teori hukum waris menawarkan perspektif berbeda dalam memahami dan menerapkan pembagian warisan. Hukum waris klasik menekankan hubungan keluarga sebagai dasar hak waris, sementara teori modern, seperti pandangan Herman S., mengutamakan keadilan dan hak asasi manusia, termasuk perlindungan ahli waris yang rentan.²² Teori sistematik Savigny menyoroti pentingnya keteraturan hukum, sedangkan Rawls mengaitkannya dengan keadilan sosial.²³ Semua teori ini bertujuan melindungi hak dan kepentingan ahli waris secara adil.

¹⁹ Bayu Seto Hardjowahono, *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006.

²⁰ Aprilianti dan Rosida Idrus, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Lampung, Justice Publisher, 2015.

²¹ Ali, A, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT Rineka Cipta, 2000.

²² Gagah Hotma Parulian Siregar dan Widhi Handoko, "Kajian Studi Kasus Hukum Waris Putusan Mahkamah Agung Nomor 784 K/Pdt/2014 Terhadap Kententuan Hukum Waris Barat", *Notarius*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm 603-615.

²³ Emeliana Krisnawati, *Hukum Waris Menurut Burgelijk Wetboek*, Bandung, CV. Utomo, 2017.

Di Indonesia, hukum waris diatur melalui berbagai regulasi yang mencakup hak ahli waris, pembagian harta, dan mekanisme pewarisan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengatur harta bersama, sementara KUHPer Buku II (Pasal 832-852) dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1960 membahas pembagian warisan dan perjanjian waris.²⁴ Perlindungan hak waris juga tercantum dalam UU Hak Asasi Manusia (Nomor 39 Tahun 1999) dan UU Cipta Kerja (Nomor 11 Tahun 2020). Selain itu, peraturan terkait pendaftaran tanah dan hak kepemilikan, seperti PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, memberikan kepastian hukum atas aset warisan.²⁵ Regulasi ini bertujuan melindungi hak ahli waris dan memastikan pembagian warisan sesuai hukum yang berlaku.²⁶

3) Hak Milik Tanah

Teori pertanahan mencakup berbagai perspektif terkait hak milik, pengelolaan, hukum, dan keseimbangan ekologi serta sosial. Herman Heller dan Leopold von Buch menekankan pentingnya pengaturan dan perencanaan penggunaan tanah untuk kepentingan umum dan keberlanjutan.²⁷ David Harvey dan Friedrich Engels mengaitkan

²⁴ Iwan Permadi, "Problematisasi Hak Waris Atas Tanah Warisan Bagi Ahli Waris Beda Agama", *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm 242–257.

²⁵ Setiyowati dan Farah Nur Haritsah, "Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Beda Agama (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 218 K/Ag/2016)", *Jurnal Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 21, No. 1, 2023, hlm 13-23.

²⁶ Eomarsalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Cet. 6, Jakarta, Rineka Cipta, 2016.

²⁷ Christiana Sri Murni, "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan", *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 2, 2020, hlm 129–144.

pengelolaan tanah dengan struktur kekuasaan dan redistribusi untuk keadilan sosial. Dalam hukum, Van den Berg dan Van Riemsdijk menyoroti pentingnya sistem hukum pertanahan yang transparan untuk mengatur hak dan kewajiban tanah.²⁸ Sementara itu, Elinor Ostrom menekankan pendekatan berbasis komunitas untuk pengelolaan tanah yang berkelanjutan. Semua teori ini menyoroti pentingnya keadilan, efisiensi, dan keberlanjutan dalam pengelolaan tanah.²⁹

Berbagai undang-undang dan peraturan di Indonesia mengatur aspek hukum pertanahan, mencakup hak milik, pendaftaran, perlindungan lahan, hingga pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar utama, didukung oleh regulasi lain seperti UU Perlindungan Lahan Pertanian, UU Desa, dan UU Cipta Kerja, yang mengatur hak tanah adat, pengelolaan lahan berkelanjutan, dan efisiensi regulasi.³⁰ Peraturan pelaksana seperti PP tentang Pendaftaran Tanah dan Pengadaan Tanah mendetailkan prosedur teknis.³¹ Regulasi ini bertujuan memberikan kepastian hukum, keadilan, dan efisiensi dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

²⁸ Ramadhani Rahmat dan Umami Salamah Lubis, "The Function of the Delimitation Contradictory Principle in the Settlement of Land Plot Boundary Disputes", *IJRS: International Journal Reglement & Society*, Vol. 2, No. 3, 2021, hlm. 129-136.

²⁹ Elfira Permatasari, Habib Adjie & Hardianto Djanggih, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee Yang Diperoleh Akibat Pewarisan", *Varia Justicia*, Vol. 14, No. 1, 2018, hlm 1-9.

³⁰ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.

³¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, 2019.

4) Sengketa

Sengketa adalah fenomena kompleks yang mencakup ketidakadilan, perbedaan kepentingan, atau konflik dalam struktur sosial-ekonomi. Para ahli memberikan berbagai perspektif, seperti teori keadilan distributif dari John Rawls, resolusi konflik konstruktif dari Morton Deutsch, dan analisis berbasis bukti oleh Neustadt dan May.³² Kenneth Boulding melihat sengketa sebagai mekanisme untuk mengungkapkan informasi, sementara Lewis Coser menilai sengketa dapat mendorong perubahan sosial. Mohammad Hatta menekankan pentingnya penyelesaian yang adil untuk menjaga stabilitas hukum.³³ Jenis sengketa meliputi hak milik, kontrak, keluarga, dan administratif, dengan penyelesaian berbasis keadilan, dialog, dan pemahaman mendalam.

Berbagai undang-undang dan peraturan di Indonesia mengatur penyelesaian sengketa di berbagai bidang, seperti tanah, administratif, pidana, perdata, lingkungan, dan keluarga. Contohnya, UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menjamin independensi pengadilan, sedangkan UU No. 2 Tahun 2012 dan PP No. 16 Tahun 2004 mengatur sengketa pengadaan tanah.³⁴ Sengketa konstitusi diatur oleh UU No. 24 Tahun 2003, sementara UU No. 8 Tahun 1981 (KUHAP) mengatur

³² Nur Aliyah, Muhammad Sjaiful dan Sukring, “Analisis Hukum dan Akibatnya Terhadap Pengalihan Hak Atas Harta Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kolaka Nomor 17/Pdt.G/2017/PN KKA)”, *Halu Oleo Legal Research*, Vol. 2, No. 3, 2020, hlm 323-336.

³³ Candra Dwi Trisnanda & Habib Adjie, “Penyelesaian Sengketa Kewarisan Menurut Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia”, *Jurnal Pendidikan Dan Ilmu Sosial*, Vol. 2, No. 2, 2024, hlm 296-306.

³⁴ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Cetakan ke X, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2011.

penyelesaian sengketa pidana. Untuk sengketa keluarga dan waris, diatur melalui UU No. 1 Tahun 1974 dan UU No. 7 Tahun 1989.³⁵ Peraturan ini bertujuan memastikan keadilan, transparansi, serta perlindungan hak individu dalam menyelesaikan sengketa.

1.7 Metode Penelitian

1) Tipe Penelitian

Tipe penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah jenis penelitian hukum yang fokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang tertulis, seperti undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan.³⁶ Penelitian ini berupaya untuk memahami dan menjelaskan prinsip-prinsip hukum yang berlaku serta bagaimana aturan-aturan hukum diterapkan dalam konteks konkret. Tipe penelitian ini berorientasi pada analisis doktrinal dan sistematis mengenai teks-teks hukum serta interpretasi terhadap ketentuan-ketentuan yang ada.³⁷

Tujuan utama dari penelitian yuridis normatif adalah untuk menggali dan memahami isi, makna, serta penerapan norma-norma hukum dalam sistem hukum yang berlaku.³⁸ Penelitian ini bertujuan untuk memberikan penjelasan yang mendalam tentang bagaimana hukum diatur dan diterapkan, serta mengidentifikasi kekurangan atau permasalahan dalam

³⁵ Bambang Sutiyoso, *Penyelesaian Sengketa Bisnis: Solution dan Antisipasi bagi Peminat Bisnis*, Jakarta, Tatanusa, 2009.

³⁶ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris terhadap Hukum*, Jakarta, Kencana, 2012.

³⁷ Johnny Ibrahim, *Theori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Cet. I*, Malang, Bayumedia Publishing, 2006.

³⁸ Djambatan Kadir, M. A, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.

peraturan perundang-undangan yang ada.³⁹ Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi terkait perbaikan atau pengembangan hukum yang dapat meningkatkan efektivitas dan keadilan sistem hukum.

2) Pendekatan Masalah (*Approach*)

Pendekatan masalah yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Pendekatan Perundang-Undangan adalah metode penelitian yang mengutamakan kajian terhadap berbagai peraturan perundang-undangan sebagai alat untuk memahami dan menyelesaikan masalah hukum.⁴⁰ Pendekatan perundang-undangan melibatkan analisis mendalam terhadap norma-norma hukum yang tertulis. Tujuan utama dari pendekatan ini adalah untuk memahami ketentuan hukum yang relevan dengan masalah yang diteliti, mengidentifikasi peraturan-peraturan yang mengatur isu tertentu, serta menganalisis bagaimana aturan-aturan tersebut diterapkan dalam praktik.⁴¹

Pendekatan konseptual berfokus pada konsep, teori, prinsip dan doktrin hukum yang berlaku untuk memahami suatu permasalahan. Tujuan penelitian ini adalah untuk membangun kerangka berpikir yang jelas dalam menganalisis suatu isu hukum, menemukan keselarasan antara teori dan praktik, serta memberikan dasar argumentasi yang kuat dalam penelitian

³⁹ Fajar Mukti, N. D., dan Achmad, Y, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, 2010.

⁴⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.

⁴¹ Ahmad Saebani Beni, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, CV. Pustaka Setia, 2009.

atau penyusunan dokumen hukum.⁴² Sementara itu, pendekatan kasus berfokus pada analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019 sebagai studi kasus. Pendekatan ini bertujuan menelaah penerapan hukum dalam sengketa waris tanah, mengkaji argumentasi hukum yang digunakan, serta menilai keadilan dan konsistensi putusan dalam memberikan perlindungan kepada ahli waris.⁴³

3) Sumber Bahan Hukum (*Legal Sources*)

Dalam penelitian hukum, bahan hukum sekunder memainkan peran penting dalam menyediakan konteks dan pemahaman yang mendalam tentang norma hukum yang berlaku. Bahan hukum sekunder membantu menjelaskan dan menafsirkan bahan hukum primer serta memberikan pandangan tambahan dari berbagai perspektif.⁴⁴ Bahan hukum sekunder dapat dibagi menjadi tiga kategori utama: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan Hukum Primer: Bahan hukum primer adalah sumber hukum utama yang terdiri dari norma-norma hukum yang bersifat mengikat secara langsung.⁴⁵ Bahan ini mencakup dokumen resmi yang merupakan dasar hukum suatu sistem hukum.

⁴² Joenadi Efendy dan Johnny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok, Prenada Media Grup, 2018.

⁴³ Sovia Sheyla et al., *Ragam Metode Penelitian Hukum*, Kediri, Lembaga Studi Hukum Pidana, 2022.

⁴⁴ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet. 9, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016.

⁴⁵ Muhammad Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004.

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Sertifikasi Hak Atas Tanah
 - Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Pengajuan Kasasi dan Peninjauan Kembali
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/PDT/2018
 - Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 320/PDT/2017/PT Smg
 - Putusan Pengadilan Negeri Nomor 49/PDT.G/2016/PN Sgn
- b. **Bahan Hukum Sekunder:** Bahan hukum sekunder adalah sumber yang memberikan penjelasan, komentar, dan analisis terhadap bahan hukum primer.⁴⁶ Ini mencakup karya-karya yang membantu memahami dan menafsirkan norma-norma hukum.

⁴⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Ed.1. Cet. 19*, Depok, Rajawali Pers, 2019.

- Literatur Hukum: Buku, artikel, tesis, disertasi dan jurnal hukum yang membahas, menganalisis, dan mengkritisi peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan.

c. Bahan Hukum Tersier: Bahan hukum tersier adalah sumber yang memberikan informasi pendukung dan referensi untuk menemukan bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁷ Ini termasuk sumber-sumber yang membantu dalam penelitian dan orientasi hukum.

- Kamus Hukum
- Ensiklopedia Hukum
- Bibliografi Hukum

4) Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi dokumen atau pustaka, yang menggunakan dokumen tertulis sebagai sumber utama informasi.⁴⁸ Metode ini melibatkan analisis isi untuk memahami teori dan data yang relevan. Peneliti mengumpulkan dan menganalisis berbagai dokumen hukum, seperti undang-undang, peraturan, dan publikasi akademik, untuk mendapatkan landasan teori yang kuat.⁴⁹ Proses ini membantu menghubungkan teori dengan praktik serta memberikan konteks yang mendalam dalam memahami masalah hukum.

⁴⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2003.

⁴⁸ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2013.

⁴⁹ Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung, 1994.

5) Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif dengan pendekatan deduktif. Data primer dari fakta lapangan dan data sekunder dari literatur dianalisis secara deskriptif untuk memahami hubungan antara teori hukum dan fakta konkret.⁵⁰ Pendekatan deduktif dimulai dari prinsip umum atau teori hukum yang diterapkan pada kasus spesifik, menghasilkan kesimpulan yang relevan.⁵¹ Metode ini memberikan pemahaman komprehensif, menghubungkan teori dengan praktik, dan menghasilkan temuan yang terstruktur dari umum ke khusus.

1.8 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian ini disusun untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai isi tesis dan membantu pembaca memahami inti dari penelitian yang dilakukan. Tesis ini terdiri dari empat bab utama:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini mencakup;

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Rumusan Masalah
- 1.3 Tujuan Penelitian
- 1.4 Manfaat Penelitian
- 1.5 Orisinalitas penelitian

⁵⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*, Bandung, CV. Alfabeta, 2010.

⁵¹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2004.

1.6 Tinjauan Pustaka

1.7 Metode Penelitian

1.8 Sistematika penulisan

BAB II RATIO DECIDENDI PERLINDUNGAN HUKUM BAGI AHLI WARIS ATAS TANAH YANG DISENGKETAKAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 870 PK/PDT/2019

Pada bab ini, akan disajikan penjelasan dan analisis mendalam terkait *ratio decidendi* perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah yang disengketakan yang akan dibagi menjadi beberapa sub bab yaitu;

2.1 Pemahaman mengenai hak waris dalam hukum indonesia

2.2 Prinsip keabsahan transaksi tanah dalam konteks warisan

2.3 Peran mahkamah agung dalam menilai keabsahan transaksi

2.4 Analisis *ratio decidendi* dalam perlindungan hak ahli waris

2.5 Implikasi putusan mahkamah agung terhadap perlindungan hukum ahli waris

2.6 Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam kasus pembelian tanah oleh pihak ketiga

2.7 Prinsip *bona fide* pemilik tanah diakui dalam sengketa tanah ahli waris, peran mediasi dan arbitrase, serta solusi regulasi terhadap kendala ahli waris dalam mendapatkan perlindungan hukum.

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

Pada bab ini, akan dipaparkan analisis mendalam terkait perlindungan hukum bagi ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga yang beritikad buruk dimana akan dibagi menjadi beberapa sub bab, yaitu;

- 3.1 Pengertian pihak ketiga yang beritikad buruk dalam transaksi tanah
- 3.2 Posisi hukum ahli waris dalam transaksi tanah yang tidak sah
- 3.3 Peran mahkamah agung dalam menilai keabsahan pembelian tanah oleh pihak ketiga
- 3.4 Pembatalan transaksi yang melibatkan pihak ketiga dalam kasus sengketa tanah
- 3.5 Kewajiban pihak ketiga yang beritikad buruk dalam mengembalikan tanah kepada ahli waris
- 3.6 Peran notaris dan pejabat pertanahan dalam mencegah pembelian tanah yang tidak sah
- 3.7 Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh ahli waris dalam menghadapi pembelian tanah oleh pihak ketiga
- 3.8 Dampak hukum terhadap pihak ketiga yang beritikad buruk dalam pembelian tanah.

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang dihasilkan dari temuan penelitian. Dengan sistematika ini, diharapkan pembaca dapat dengan mudah mengikuti alur penelitian dan memahami hasil yang ingin disampaikan.

