

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; pemahaman mengenai hak waris dalam hukum indonesia, prinsip keabsahan transaksi tanah dalam konteks warisan, peran mahkamah agung dalam menilai keabsahan transaksi, analisis ratio decidendi dalam perlindungan hak ahli waris, implikasi putusan mahkamah agung terhadap perlindungan hukum ahli waris, perlindungan hukum bagi ahli waris dalam kasus pembelian tanah oleh pihak ketiga dan 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.

2.1 Pemahaman Mengenai Hak Waris dalam Hukum Indonesia

Dalam hukum Indonesia, hak waris diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan landasan mengenai pembagian harta warisan setelah seseorang meninggal dunia. Secara umum, ahli waris adalah orang yang berhak menerima warisan dari almarhum, yang terdiri dari ahli waris yang sah, baik itu anak kandung, istri atau suami sah, maupun saudara-saudara dekat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hak waris dapat bersifat

mutlak dan berlaku berdasarkan urutan prioritas, dimana urutan ini mempengaruhi siapa yang berhak mewarisi harta dari almarhum.

Pada kasus yang dijelaskan, ahli waris yang menggugat adalah anak kandung dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo, yang berusaha membatalkan transaksi jual beli dan hibah tanah yang mereka anggap tidak sah. Dalam hal ini, mereka mengklaim bahwa transaksi tanah yang dilakukan oleh orang tua mereka tidak memenuhi persyaratan hukum untuk sah secara hukum. Di Indonesia, transaksi jual beli atau hibah tanah harus mengikuti prosedur yang jelas, mulai dari perjanjian tertulis hingga pengesahan oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris dan instansi terkait. Selain itu, ahli waris berhak menuntut pembagian warisan sesuai dengan bagian mereka, apabila terjadi sengketa mengenai keabsahan suatu transaksi atau hak milik atas suatu harta warisan. Proses pengadilan dalam kasus ini menunjukkan bahwa meskipun ada pihak yang merasa tidak puas, hak waris yang sah harus dilindungi oleh hukum, dan transaksi yang bertentangan dengan ketentuan hukum dapat dibatalkan melalui jalur hukum yang sah.

2.2 Prinsip Keabsahan Transaksi Tanah dalam Konteks Warisan

Prinsip keabsahan transaksi tanah dalam konteks warisan di Indonesia berkaitan erat dengan ketentuan hukum yang mengatur pewarisan, hibah, dan jual beli tanah. Berdasarkan hukum waris, hak atas warisan hanya dapat dialihkan kepada ahli waris yang sah menurut ketentuan hukum, yaitu mereka yang berhak menerima warisan berdasarkan hubungan darah atau hubungan keluarga yang diakui secara hukum. Dalam kasus sengketa warisan ini, transaksi jual beli tanah

yang melibatkan almarhum Pak Suro Karyono, Tergugat II, dan Tergugat III dipermasalahkan keabsahannya oleh para Penggugat yang merupakan ahli waris sah. Para Penggugat mengklaim bahwa transaksi jual beli dan hibah yang dilakukan tidak sah menurut hukum, mengingat hak atas tanah tersebut merupakan bagian dari warisan yang belum sepenuhnya diserahkan atau disepakati dengan benar di antara ahli waris.

Prinsip dasar dalam transaksi jual beli tanah warisan adalah adanya kesepakatan yang jelas antara para ahli waris mengenai pembagian harta warisan, serta proses administrasi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti adanya akta notaris dan pendaftaran yang sah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika terjadi penghibahan atau jual beli tanah tanpa persetujuan atau tanpa prosedur hukum yang tepat, maka transaksi tersebut dapat dianggap batal demi hukum. Dalam kasus ini, keputusan pengadilan yang menyatakan bahwa hibah tanah dari almarhum Pak Suro Karyono kepada Tergugat II tidak sah menurut hukum mengindikasikan bahwa transaksi tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya transaksi berdasarkan hukum waris dan peraturan terkait pertanahan.

Selain itu, jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat III, serta antara Tergugat III dan Tergugat I, yang dinyatakan tidak sah juga mencerminkan ketidakabsahan dari transaksi tersebut dalam kaitannya dengan ketentuan warisan. Oleh karena itu, transaksi tanah yang dilakukan tanpa memperhatikan hak-hak ahli waris atau tanpa melibatkan mereka dalam proses pengalihan hak atas tanah tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sebagaimana yang dijelaskan dalam putusan pengadilan. Keabsahan transaksi tanah dalam konteks

warisan harus memenuhi prinsip-prinsip hukum yang jelas, melibatkan semua pihak yang berhak, serta dilaksanakan sesuai prosedur yang diatur dalam hukum pertanahan dan hukum waris.

2.3 Peran Mahkamah Agung dalam Menilai Keabsahan Transaksi

Peran Mahkamah Agung dalam menilai keabsahan transaksi, seperti yang tercermin dalam kasus ini, sangat penting untuk memastikan bahwa proses hukum berjalan sesuai dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Setelah pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri) dan tingkat banding (Pengadilan Tinggi) memberikan putusan, Mahkamah Agung berperan sebagai pengadilan terakhir yang dapat mengkaji ulang keputusan tersebut melalui mekanisme kasasi atau Peninjauan Kembali (PK). Dalam konteks kasus ini, jika salah satu pihak merasa dirugikan dengan putusan yang telah dikeluarkan, mereka dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Tugas Mahkamah Agung adalah memeriksa apakah keputusan yang diambil oleh pengadilan sebelumnya telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dari segi substansi maupun prosedural. Mahkamah Agung akan mengevaluasi apakah ada kesalahan dalam penerapan hukum yang dapat membatalkan atau mengubah keputusan tersebut. Misalnya, dalam hal penilaian keabsahan transaksi jual beli dan hibah tanah yang disengketakan, Mahkamah Agung akan menilai apakah transaksi tersebut memenuhi syarat-syarat hukum yang sah, termasuk adanya kesepakatan, kekuatan hukum, dan ketentuan terkait hak milik atas tanah. Selain itu, Mahkamah Agung juga berhak untuk memutuskan apakah ada upaya hukum yang salah atau kelalaian dalam

pengambilan keputusan di pengadilan sebelumnya, serta untuk memberikan putusan final yang memastikan keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

2.4 Analisis Ratio Decidendi dalam Perlindungan Hak Ahli Waris

Dalam konteks hukum waris, ratio decidendi adalah alasan utama yang mendasari keputusan pengadilan dalam suatu perkara. Dalam kasus sengketa warisan yang melibatkan para ahli waris almarhum Pak dan Mbok Surodikromo (Sikem), peran ratio decidendi dapat dianalisis untuk memahami bagaimana pengadilan memberikan perlindungan terhadap hak-hak ahli waris. Dalam perkara ini, putusan Pengadilan Negeri Sragen dan Pengadilan Tinggi Semarang menilai bahwa transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang dilakukan oleh almarhum Pak Suro Karyono tidak sah menurut hukum. Alasan utama pengadilan adalah bahwa transaksi tersebut tidak memenuhi persyaratan hukum yang sah, yang mengarah pada perlindungan hak ahli waris atas properti yang seharusnya menjadi bagian dari warisan mereka. Transaksi yang dilakukan oleh pihak lain, terutama Tergugat II (Sri Mulyani) dan Tergugat III (Agus Wahyu Rejeki), dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan ketentuan yang mengatur hak ahli waris dalam memperoleh hak waris.

Ratio decidendi dalam kasus ini terletak pada pentingnya melindungi hak-hak ahli waris yang berhak atas harta peninggalan almarhum, yang hanya dapat dialihkan melalui proses hukum yang sah, termasuk adanya persetujuan dari semua pihak yang berhak, serta mengikuti prosedur yang ditetapkan dalam hukum waris Indonesia. Pengadilan menekankan bahwa transaksi yang tidak sah dapat

merugikan hak waris yang dimiliki oleh ahli waris yang sah, dan oleh karena itu, tanah yang disengketakan harus dikembalikan kepada para Penggugat, yang merupakan ahli waris yang sah. Dengan demikian, ratio decidendi dalam perkara ini berkaitan dengan pengakuan terhadap hak-hak waris yang diatur dalam hukum dan perlindungannya terhadap pihak-pihak yang berhak, sekaligus menjelaskan bahwa transaksi yang melibatkan harta warisan tanpa persetujuan yang sah dari ahli waris dapat dibatalkan. Hal ini mencerminkan prinsip perlindungan hak-hak ahli waris yang harus dijaga dan dihormati dalam sistem hukum waris Indonesia.

2.5 Implikasi Putusan Mahkamah Agung terhadap Perlindungan Hukum Ahli Waris

Putusan Mahkamah Agung dalam suatu perkara warisan memiliki dampak yang sangat signifikan terhadap perlindungan hukum bagi ahli waris. Dalam kasus sengketa warisan yang melibatkan ahli waris almarhum Pak dan Mbok Surodikromo, Mahkamah Agung berperan sebagai pengadilan terakhir yang dapat memutuskan apakah hak-hak ahli waris dilindungi dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku.

Putusan Mahkamah Agung memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan final. Dalam kasus ini, Mahkamah Agung akan menilai apakah putusan pengadilan sebelumnya telah memperhatikan hak-hak ahli waris secara adil dan objektif. Jika Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang membatalkan transaksi jual beli dan hibah yang dianggap tidak sah, hal ini akan menegaskan pentingnya melindungi hak waris dari tindakan yang dapat

merugikan ahli waris yang sah. Mahkamah Agung, sebagai pengadilan tertinggi, memastikan bahwa semua aspek hukum terkait hak waris dipenuhi, termasuk keabsahan transaksi yang melibatkan harta warisan. Putusan Mahkamah Agung memberikan kepastian hukum bagi ahli waris terkait status dan hak mereka atas harta peninggalan almarhum. Dalam hal ini, jika Mahkamah Agung menyatakan bahwa transaksi yang dilakukan oleh pihak ketiga tidak sah, maka hak ahli waris untuk menguasai dan mengelola warisan akan dijamin. Hal ini memperkuat perlindungan terhadap hak waris yang seharusnya tidak bisa diserobot atau dialihkan secara sepihak tanpa persetujuan dari semua ahli waris yang sah.

Putusan Mahkamah Agung juga berfungsi sebagai pencegahan terhadap potensi penyalahgunaan hak atas warisan oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Dengan menguatkan keputusan yang membatalkan transaksi yang tidak sah, Mahkamah Agung memberikan sinyal tegas bahwa transaksi atas harta warisan harus sesuai dengan hukum dan melibatkan semua pihak yang berhak. Ini memberi peringatan kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait agar tidak melakukan tindakan yang bisa merugikan hak-hak ahli waris yang sah. Proses hukum yang melibatkan warisan sering kali melibatkan banyak pihak dan bisa menjadi sangat kompleks. Dengan adanya putusan Mahkamah Agung yang jelas dan final, ahli waris mendapatkan perlindungan yang maksimal dalam proses hukum. Jika suatu transaksi warisan terbukti melanggar hukum atau prosedur yang benar, ahli waris memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut hak mereka dan memperoleh keadilan.

Putusan Mahkamah Agung juga dapat meningkatkan kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya memahami dan mematuhi hukum waris. Dengan memberikan keputusan yang jelas dalam sengketa warisan, Mahkamah Agung mendorong masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi terkait warisan dan memastikan bahwa hak-hak ahli waris dihormati dan dilindungi sesuai dengan hukum yang berlaku. Secara keseluruhan, putusan Mahkamah Agung dalam sengketa warisan ini akan memberikan dampak yang signifikan terhadap perlindungan hukum bagi ahli waris, memastikan bahwa hak mereka atas harta peninggalan almarhum dihormati dan dijaga sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2.6 Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris dalam Kasus Pembelian Tanah oleh Pihak Ketiga

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam kasus pembelian tanah oleh pihak ketiga, seperti yang tercermin dalam kasus ini, sangat penting untuk memastikan bahwa hak-hak ahli waris atas warisan yang sah diakui dan dilindungi oleh hukum. Dalam kasus ini, para Penggugat yang merupakan ahli waris dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo (Sikem) mengklaim bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh almarhum Pak Suro Karyono dengan Tergugat II (anak angkat) dan antara Tergugat II dengan Tergugat III tidak sah menurut hukum. Hal ini menunjukkan bahwa ahli waris berhak untuk menuntut kembali hak atas harta warisan yang dianggap telah dipindahtangankan secara tidak sah oleh almarhum atau pihak-pihak terkait, termasuk pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Sesuai dengan ketentuan hukum waris di Indonesia, ahli waris berhak atas warisan yang ditinggalkan oleh pewaris, kecuali jika ada bukti sah yang membuktikan bahwa transaksi yang dilakukan sebelumnya memang sah dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dalam hal ini, pengadilan memutuskan bahwa transaksi jual beli dan penghibahan tanah yang dilakukan oleh almarhum tidak sah, yang berarti bahwa hak ahli waris atas tanah tersebut tetap diakui. Keputusan pengadilan ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum bagi ahli waris diberikan dengan mempertimbangkan keabsahan transaksi dan mengedepankan asas keadilan serta kepastian hukum, di mana hak ahli waris untuk mendapatkan bagian dari harta warisan tetap dilindungi meskipun terdapat pihak ketiga yang terlibat dalam proses jual beli.

Selain itu, keputusan yang mengharuskan Tergugat I untuk menyerahkan tanah yang disengketakan kepada para Penggugat menunjukkan bahwa pihak yang membeli tanah tersebut dari pewaris tanpa keabsahan hukum dapat diminta untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali tanah tersebut kepada ahli waris yang sah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi ahli waris dalam kasus seperti ini sangat penting untuk memastikan bahwa transaksi yang melibatkan harta warisan tetap memperhatikan hak-hak mereka, terutama ketika pihak ketiga terlibat dalam transaksi yang dianggap tidak sah.

Dalam kasus ini Mahkamah Agung secara rinci memeriksa keabsahan penghibahan atau jual beli tanah sesuai dengan syarat formal yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu syarat utama yang diperiksa adalah apakah transaksi tersebut telah

mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris yang sah. Dalam konteks hukum agraria, tanah yang menjadi bagian dari warisan hanya dapat dialihkan apabila semua pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut memberikan persetujuan tertulis, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 dan 21 UUPA.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa dalam banyak kasus sengketa tanah warisan, termasuk kasus di Sragen, sering terjadi pelanggaran terhadap prosedur ini. Dalam kasus ini, transaksi tanah dilakukan tanpa melibatkan persetujuan para ahli waris sah, yang menyebabkan munculnya gugatan hukum. Mahkamah Agung menilai bahwa penghibahan tanah dari pewaris kepada pihak tergugat (anak angkat) tidak sah karena tidak melibatkan ahli waris lainnya. Selain itu, jual beli tanah antara tergugat dengan pihak ketiga juga dinyatakan cacat hukum karena dilakukan berdasarkan dokumen yang tidak valid.

Data lapangan dari berbagai kasus serupa menunjukkan bahwa sekitar 60% sengketa tanah warisan di Indonesia disebabkan oleh kurangnya persetujuan ahli waris dalam transaksi pertanahan. Penelitian oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa konflik tanah yang melibatkan warisan sering kali terjadi akibat kelalaian dalam memenuhi prosedur hukum, termasuk pembuatan akta hibah atau akta jual beli yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Mahkamah Agung dalam putusannya menegaskan bahwa keabsahan transaksi tanah harus memenuhi syarat formal yang mencakup pendaftaran tanah, kesesuaian dokumen, dan persetujuan ahli waris. Dengan mengacu pada aturan UUPA dan fakta hukum di lapangan, pengadilan memberikan perlindungan hukum

kepada ahli waris dan membatalkan transaksi yang melanggar ketentuan tersebut. Putusan ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, tetapi juga menjadi preseden penting untuk memastikan bahwa prosedur hukum dalam penghibahan dan jual beli tanah dipatuhi secara ketat.

2.7 Prinsip *Bona Fide*, Peran Mediasi dan Arbitrase, serta Solusi Regulasi Terhadap Kendala Ahli Waris dalam Mendapatkan Perlindungan Hukum

Prinsip *bona fide* adalah konsep hukum yang mengacu pada tindakan atau kepemilikan yang dilakukan dengan itikad baik, tanpa ada niat jahat atau pengetahuan mengenai cacat hukum atau sengketa terkait objek yang dimiliki. Dalam konteks kepemilikan tanah, pemilik *bona fide* adalah individu atau pihak yang memperoleh hak atas tanah melalui proses hukum yang sah, misalnya dengan transaksi jual beli yang sah dan didukung dokumen resmi seperti Sertifikat Hak Milik (SHM) dan akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat penting untuk dianggap sebagai pemilik *bona fide* adalah tidak adanya pengetahuan mengenai keberatan hukum, sengketa, atau klaim lain yang dapat mempengaruhi keabsahan transaksi. Prinsip ini memberikan perlindungan hukum kepada pemilik yang bertindak tanpa niat buruk dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Sebaliknya, jika terbukti ada unsur *mala fide* atau itikad buruk seperti pengabaian sengaja terhadap hak pihak lain atau pelanggaran hukum, status *bona fide* tersebut dapat dicabut, sehingga hak kepemilikan dapat dipertanyakan atau bahkan dibatalkan.

Prinsip *bona fide* pemilik hak atas tanah dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris merujuk pada perlindungan hukum terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan itikad baik. Prinsip ini mengakui bahwa seorang pembeli yang memperoleh tanah melalui transaksi sah, berlandaskan hukum, dan tanpa mengetahui adanya sengketa atau cacat hukum pada tanah tersebut, harus mendapatkan perlindungan hukum. Dalam konteks sengketa tanah yang melibatkan ahli waris, prinsip *bona fide* menjadi penting untuk menentukan pihak mana yang memiliki hak atas tanah secara sah, terutama jika ahli waris menuntut pembatalan suatu transaksi atas dasar ketidaksahan atau pelanggaran hukum.

Dalam kasus seperti ini, *bona fide* pemilik tanah dapat dibuktikan melalui sejumlah faktor, termasuk keberadaan dokumen resmi seperti Sertifikat Hak Milik (SHM), akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta bukti pembayaran yang wajar. Jika pembeli dapat menunjukkan bahwa mereka tidak mengetahui adanya sengketa atau klaim sebelumnya dan telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku, mereka dapat dikategorikan sebagai pemilik *bona fide*. Namun, jika ditemukan adanya itikad buruk, seperti pengabaian terhadap keberatan ahli waris atau kesalahan prosedural, status *bona fide* dapat dicabut.

Sejauh mana prinsip *bona fide* diakui dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa tergantung pada apakah sengketa tanah tersebut disepakati untuk diselesaikan melalui mekanisme arbitrase. UU ini memberikan ruang untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui arbitrase, asalkan para pihak telah menyepakati klausul arbitrase sebelumnya. Dalam

penyelesaian arbitrase, prinsip *bona fide* dapat digunakan sebagai salah satu dasar hukum oleh arbiter untuk menentukan keabsahan klaim atau transaksi. Arbiter akan mengevaluasi bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, termasuk sertifikat tanah, akta jual beli, dan riwayat transaksi, untuk memastikan pihak mana yang bertindak dengan itikad baik. Dengan demikian, prinsip *bona fide* dapat menjadi alat untuk mencapai keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah baik melalui pengadilan maupun arbitrase, asalkan diimplementasikan secara konsisten dan sesuai dengan asas hukum yang berlaku.

Dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris, seperti kasus di Desa Karanganyar, Kecamatan Sambungmacan, Kabupaten Sragen, mediasi dan arbitrase memiliki potensi besar sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih efisien dibandingkan litigasi. UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan dasar hukum untuk menyelesaikan perselisihan secara cepat, konsensus, dan menghindari konflik yang berkepanjangan. Mediasi, yang diatur dalam Pasal 6, memungkinkan pihak-pihak yang bersengketa untuk bernegosiasi dengan bantuan pihak ketiga netral, sehingga konflik emosional dapat diminimalkan, terutama dalam kasus yang melibatkan hubungan keluarga seperti antara ahli waris sah dan anak angkat. Jika berhasil, mediasi menghasilkan kesepakatan bersama yang memiliki kekuatan hukum ketika dituangkan dalam akta perdamaian. Sayangnya, fakta menunjukkan bahwa para pihak dalam kasus ini lebih memilih jalur litigasi, kemungkinan karena mediasi awal tidak berhasil atau kurangnya kepercayaan terhadap penyelesaian non-litigasi.

Arbitrase, di sisi lain, merupakan mekanisme penyelesaian yang mengikat berdasarkan kesepakatan tertulis, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 UU yang sama. Dalam kasus sengketa tanah ahli waris, arbitrase memberikan keuntungan berupa keputusan yang final dan tidak dapat diganggu gugat, tanpa perlu melalui proses banding atau kasasi. Proses ini juga memungkinkan penggunaan arbiter yang ahli di bidang pertanahan untuk menyelesaikan sengketa yang kompleks, seperti penilaian keabsahan hibah atau transaksi jual beli tanah. Namun, dalam kasus Sragen, tidak adanya klausul arbitrase dalam transaksi tanah membuat mekanisme ini tidak dapat diterapkan. Data di lapangan menunjukkan bahwa proses pengadilan telah melalui tingkat banding, memperpanjang waktu penyelesaian dan menambah biaya yang harus ditanggung para pihak. Hal ini menegaskan pentingnya memasukkan klausul arbitrase dalam dokumen transaksi tanah sebagai upaya preventif untuk mengurangi konflik di masa depan. Ke depannya, edukasi mengenai manfaat mediasi dan arbitrase perlu ditingkatkan agar mekanisme ini lebih sering dimanfaatkan, terutama dalam sengketa tanah yang melibatkan ahli waris.

Kendala utama yang dihadapi oleh ahli waris dalam mendapatkan perlindungan hukum atas tanah yang disengketakan, seperti dalam kasus sengketa di Desa Karanganyar, Kecamatan Sambungmacan, Kabupaten Sragen, dapat dilihat dari beberapa aspek. Pertama, kompleksitas hubungan hukum dan keluarga. Sengketa ini melibatkan ahli waris sah dari almarhum Pak dan Mbok Surodikromo dengan anak angkat almarhum sebagai tergugat, yang menimbulkan konflik emosional yang mempersulit penyelesaian secara damai. Ahli waris sering kali

menghadapi kesulitan dalam membuktikan hak mereka, terutama ketika terdapat perjanjian transaksi seperti hibah atau jual beli yang dianggap tidak sah. Kedua, kelemahan pembuktian hukum menjadi tantangan besar. Meskipun ahli waris memiliki klaim atas tanah, mereka perlu menunjukkan bukti sah seperti sertifikat, akta hibah, atau akta waris. Dalam kasus ini, para penggugat mengklaim bahwa transaksi jual beli dan hibah tanah tidak sah, tetapi proses pembuktian memakan waktu panjang karena melibatkan tinjauan dokumen hukum dan riwayat transaksi.

Ketiga, panjangnya proses litigasi di pengadilan sering kali menjadi hambatan bagi ahli waris. Dalam kasus ini, perselisihan tanah telah melalui tahapan dari Pengadilan Negeri Sragen hingga Pengadilan Tinggi Semarang, dengan putusan banding yang hanya menguatkan putusan sebelumnya. Proses hukum yang berlarut-larut meningkatkan biaya dan waktu yang harus dikeluarkan oleh ahli waris, terutama jika sengketa tanah melibatkan nilai ekonomi yang signifikan seperti tanah sawah seluas 3.490 m² dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 139. Selain itu, kurangnya pemahaman tentang mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase menjadi kendala lain. Dalam kasus ini, tidak ada indikasi bahwa para pihak mencoba menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau arbitrase, meskipun mekanisme ini lebih cepat dan efisien dibandingkan litigasi.

Untuk mengatasi kendala ini, peraturan perundang-undangan memberikan solusi melalui mekanisme alternatif seperti yang diatur dalam UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Arbitrase, misalnya, menawarkan proses penyelesaian sengketa yang lebih singkat dengan keputusan

final dan mengikat, asalkan para pihak menyepakati klausul arbitrase sejak awal. Sementara itu, mediasi yang diatur dalam Pasal 6 UU tersebut dapat menjadi sarana untuk menjembatani konflik dan mencari solusi bersama, terutama dalam sengketa tanah yang melibatkan hubungan keluarga. Namun, efektivitas solusi ini bergantung pada kesediaan para pihak untuk menggunakan mekanisme non-litigasi dan memastikan keabsahan dokumen perjanjian yang mencakup klausul arbitrase. Di masa depan, edukasi mengenai pentingnya klausul arbitrase dalam transaksi tanah dan optimalisasi mediasi di tahap awal sengketa dapat membantu meringankan beban hukum yang dihadapi ahli waris serta meningkatkan perlindungan hukum atas tanah mereka.

Kesimpulannya adalah bahwa, prinsip *bona fide* berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah secara sah dan beritikad baik dalam sengketa yang melibatkan ahli waris. Implementasi prinsip ini memastikan bahwa pihak yang tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa tetap diakui haknya atas tanah. Di sisi lain, mediasi dan arbitrase dapat menjadi solusi alternatif yang lebih cepat, efisien, dan mengurangi konflik emosional dibanding litigasi panjang yang memakan biaya dan waktu. Namun, kendala seperti kompleksitas hubungan keluarga, kelemahan pembuktian hukum, serta minimnya pemahaman mengenai penyelesaian sengketa non-litigasi masih menjadi tantangan yang perlu diatasi. Dengan penguatan klausul arbitrase dalam transaksi tanah dan edukasi masyarakat tentang mekanisme penyelesaian sengketa alternatif, diharapkan sengketa tanah yang melibatkan ahli waris dapat diselesaikan secara lebih efektif dan adil.