

**UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**



**SKRIPSI**

**STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TEBO  
NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

**OLEH:**

**LUVIA PUTRINITA  
NIM. 1600874201256**

**2022/2023**

**PERSETUJUAN SKRIPSI**


**Nama** : **Luvia Putrinita**  
**No Induk Mahasiswa** : **1600874201256**  
**Program Studi** : **Ilmu Hukum**  
**Program Kekhususan** : **Hukum Perdata**

**Judul Skripsi :**


**“STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGRI TEBO  
NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/PN.Mrt**

Telah disetujui untuk diuji pada Sidang Skripsi dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi

**Pembimbing Pertama**

  
**( Dr. Supeno, S.H., M.H )**

**Pembimbing Kedua**

  
**( Nazifah, S.IP., M.H )**

**Ketua Bagian Hukum Perdata**

  
**( Maryati, S.H., M.H )**

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Nama : Luvia Putrinita  
No Induk Mahasiswa : 1600874201256  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :


“STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGRI TEBO  
NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/PN.Mrt

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada hari Kamis Tanggal 26 Januari Tahun 2023 Pukul 15.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

Jambi, Januari 2023

Disahkan oleh :


Pembimbing I,

  
(Dr. Supeno., S.H, M.H)


Ketua Bagian Hukum Perdata

  
(Hj. Maryati, S.H., M.H)

Pembimbing II,

  
(Nazifah, S.IP., M.H)

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari,

  
(Dr. M. Muslih, S.H, M.Hum.)

**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**





**Nama** : Luvia Putrinita  
**No Induk Mahasiswa** : 1600874201256  
**Program Studi/ Strata** : Ilmu Hukum/ S1  
**Program Kekhususan** : Hukum Perdata

**Judul Skripsi :**

**“STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGRI TEBO  
NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/PN.Mrt**

Skripsi ini telah diuji dan dinyatakan lulus oleh tim penguji  
Pada Hari Kamis Tanggal 26 Januari Pukul 15.00 Wib  
Di Ruang Sidang Fakultas Hukum Universitas Batanghari

**TIM PENGUJI**

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Hj. Maryati, S.H., M.H	Ketua Sidang	
M. Rudi Hartono, S.H., M.H	Penguji Utama	
Dr. Supeno, S.H., M.H	Anggota I	
Nazifah, S.IP., M.H	Anggota II	

Jambi, Januari 2023  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum

  
**(Dr. S. Sahabuddin, SH.,M.Hum)**



## PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Luvia Putrinita  
N I M : 1600874201256  
Tempat tanggal lahir : Muara Tebo, 25 Mei 1998  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Judul Skripsi : Studi Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Tebo  
Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor:  
19/Pdt.G/2021/PN.Mrt

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, Informasi, interpretasi, serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahan dari para pembimbing yang ditetapkan;
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum Perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Januari 2023  
Mahasiswa yang bersangkutan,



**LUVIA PUTRINITA**  
**NIM. 1600874201256**

## ABSTRAK

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang dianggap telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan atas jual beli tanah yang disengketakan oleh ahli waris penjual (Studi Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt). Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jual beli tanah yang disengketakan oleh ahli waris penjual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Tebo dalam memutus sengketa Perdata Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt, yaitu bahwa menurut Hakim Pengadilan Negeri Tebo sengketa Perdata tersebut adalah *Nebis In Idem*. Maka eksepsi para tergugat mengenai hal tersebut sebagian dikabulkan. Menurut Hakim Pengadilan Negeri Tebo, bahwa apa yang menjadi dasar gugatan para penggugat terdahulu dalam Sengketa Perdata Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt tanggal 5 Desember 2019 adalah sama, yaitu mempersoalkan masalah sebidang tanah seluas 78.598 m<sup>2</sup> yang telah bersertifikat dengan nomor SHM: 514/Sungai Alai milik Alm. H. Ismail yang terletak di Jalan Lintas Tebo-Jambi KM.10 tepatnya dibelakang kantor Golkar Dusun Tunas Harapan, Desa Sungai Alai, Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo. Penerapan asas *nebis in idem* atas Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt telah sesuai Pasal 1917 KUHPperdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Reg. 647 K/Sip/1973 dan SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2002, tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan asas *nebis in idem*, intinya bahwa adanya suatu unsur tentang kesamaan dalil gugatannya, subyek, obyek, peradilan yang sama, putusan yang bersifat positif, dengan demikian penerapan hukum atas perkara tersebut telah sempurna dan mempunyai kepastian hukum dalam hal memeriksa dan mengadili perkara tersebut.

Kata Kunci: *Jual Beli, Sengketa Tanah*

## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini yang berjudul: **“Studi Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt”**.

Skripsi ini merupakan persyaratan yang ditentukan oleh lembaga perguruan tinggi pada umumnya dan Universitas Batanghari pada khususnya, yaitu untuk mencapai gelar kesarjanaan. Bagi penulis sendiri adalah untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum Pada Universitas Batanghari Jambi Jurusan Hukum Perdata.

Di dalam penulisan ini penulis menyadari akan adanya kekurangan-kekurangan yang mungkin harus diperbaiki, oleh sebab itu penulis dengan penuh keikhlasan akan menerima petunjuk maupun saran yang sifatnya membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Skripsi ini dapat penulis selesaikan karena berkat bantuan dari seluruh pihak yang dengan kerelaan dan keikhlasannya telah ikut berpartisipasi. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Herri, S.E., MBA., Pj. Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. Said. Sahabuddin., S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
4. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Ketua Jurusan Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

5. Bapak Dr. Supeno, S.H., M.H., Dosen Pembimbing I Dalam Penulisan Skripsi ini.
6. Ibu Nazifah, S.IP., M.H., Dosen Pembimbing II Dalam Penulisan Skripsi ini.
7. Ibu Hj. Maryati, S.H., M.H., Pembimbing Akademik yang telah mengarahkan penulis selama masa perkuliahan.
8. Bapak dan ibu Dosen serta Staff Di Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
9. Yang terhormat dan saya sayangi kedua orang tua, Ayahanda Yanuar, S.E., dan Ibunda Isfantrianita, serta Adinda Agiel Sabigul Okhir, yang dengan tulus dan ikhlas telah memberikan doa dan restu . Terimakasih Telah menjadi Orang Tua Terhebat Untukku
10. Untuk Kamu yaitu M. Riki Firmasyah yang selalu menemani baik suka maupun duka serta mendoakan dan memotivasi dalam mengerjakan skripsi ini hingga selesai.
11. Sahabat seperjuangan dan teman-teman kampus ataupun yang di luar kampus yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang turut membantu memberikan motivasi dalam proses skripsi dari awal sampai akhir.

Akhirnya penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, sehingga dapat diselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Jambi, Januari 2023  
Penulis,

**(Luvia Putrinita)**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	vii
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian dan Penulisan .....	9
D. Kerangka Konseptual .....	10
E. Landasan Teoritis .....	11
F. Metode Penelitian.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	18
<b>BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH           DAN HUKUM WARIS</b>	
A. Jual Beli	
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum.....	20
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	25
3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.....	27
4. Tata Cara Jual Beli Tanah .....	30
B. Hukum Waris .....	34
1. Pengertian Hukum Waris .....	34
2. Unsur-Unsur Hukum Waris .....	36
3. Asas-Asas Hukum Waris .....	37
4. Syarat-Syarat Ahli Waris Menerima Harta Waris.....	39
<b>BAB III   TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN           SENGKETA</b>	
A. Pengertian Sengketa .....	40
B. Sebab-sebab Timbulnya Sengketa .....	41

C. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa .....	44
1. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi (Pengadilan) .....	44
2. Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi (di Luar Pengadilan) .....	45
<b>BAB IV STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TEBO NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt</b>	
A. Pertimbangan Putusan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt .....	48
B. Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt .....	57
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	65
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>67</b>



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Manusia adalah makhluk sosial, dimana mereka saling membutuhkan satu sama lain. Dengan adanya hubungan timbal balik, maka sering kali timbul fenomena sosial berupa konflik yang timbul akibat adanya kepentingan yang berbeda-beda. Dengan timbulnya konflik, maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan konflik tersebut.<sup>1</sup>

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual. Meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Namun terkadang penguasaan dan perolehan tanah menimbulkan masalah hukum atau bahkan pertentangan atau perselisihan baik dikalangan keluarga sendiri atau terhadap orang lain bahkan dipemerintahan dalam penguasaan atau kepemilikan atas tanah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Nurnaningsih Amriani, "*Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*" Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 1.

<sup>2</sup>Cici Fajar Novita, "Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat (Wilayah Kecamatan Tinombo)," *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion* 2, no. 5, 2014, <http://jurnal.untad.ac.id/jurnal/index.php/LO/article/view/5773/4536>.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.<sup>3</sup>

Tanah mempunyai peran yang sangat besar bagi sebuah kehidupan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa: “Bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan di pergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Aturan lainnya mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam ruang lingkup agraria, atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain maupun badan-badan hukum. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur dalam pengertian yuridis, disebut hak. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 7.

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Surabaya, 2012, hlm, 9-10

Hal ini sebagaimana yang tercantum pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yaitu:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Dalam masyarakat perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pengertian jual beli itu sendiri telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jual-beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, dalam proses jual-beli dapat didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadinya kesepakatan tetap. Sejak terjadinya kesepakatan tetap tersebut maka perjanjian jual beli baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.<sup>5</sup>

Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu: “Yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah”. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli,

---

<sup>5</sup>R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.



tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.<sup>6</sup> Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli hak atas tanah maka oleh Undang-Undang Pokok Agraria diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli tersebut.

Perbuatan hukum yang dilakukan tertulis jauh lebih baik karena lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya apabila dituangkan secara tertulis. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat umum dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut. Dalam hal adanya hubungan hukum itu, seringkali timbul suatu keadaan dimana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum, dalam penyelesaiannya harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang. Demi menjamin kepastian hukum, khususnya

---

<sup>6</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 11.

berkaitan dengan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis.<sup>7</sup>

Praktiknya di masyarakat dalam transaksi jual beli hak atas tanah masih banyak dilakukan di bawah tangan yaitu jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan terang. Tunai dan nyata artinya bahwa pada saat pembeli membayar harga tanah kepada penjual, maka pada saat itu tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli atau dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Sedangkan terang artinya bahwa dengan dilakukannya jual beli dihadapan kepala desa sudah terjamin bahwa tidak terjadi pelanggaran hukum dalam jual beli tersebut atau jual beli itu dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya. Dengan bukti pembelian berupa selebar kwitansi ini dalam jangka waktu pendek masih belum mempunyai dampak hukum bagi pembeli, karena apabila pembeli ingin melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya masih bisa menghubungi pihak penjual, tetapi dalam jangka waktu panjang akan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Sengketa tanah merupakan persoalan yang bersifat klasik, dan selalu ada dimana-mana. Sengketa yang berhubungan tanah senantiasa berlangsung secara terus-menerus, karena setiap orang pasti memiliki kepentingan yang berkaitan dengan tanah. Perkembangan sengketa tanah, selalu mengalami

---

<sup>7</sup>Abdul Wahid, Elya Kusuma Dewi, and Sarip Sarip, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdara," *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* 4, No. 2, 2019, hlm. 205–19, <https://doi.org/10.24235/mahkamah.v4i2.5372>.

peningkatan. Faktor penyebab utama munculnya konflik tanah adalah luas tanah yang tetap, sementara jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selalu bertambah.<sup>8</sup>

Timbulnya sengketa tanah dapat terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang dianggap telah merugikan hak atas tanah dari pihak penggugat. Adapun materi gugatan dapat berupa tuntutan adanya kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah, status tanah, bukti-bukti yang menjadi dasar pemberian hak, dan sebagainya. Usaha mempertahankan hak dan kewajibannya, orang harus bertindak berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan.

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, oleh karena itu hukum harus dilaksanakan secara normal, damai tetapi dapat terjadi karena pelanggaran hukum. Gustaf Rudbruch dalam Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa: “ada 3 unsur yang selalu harus diperhatikan dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkei*)”.<sup>9</sup>

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkrit. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menjaga ketertiban masyarakat.

---

<sup>8</sup>Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005, hlm. 1.

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 134.

Masyarakat sangat berkepentingan bahwa dalam pelaksanaan atau penegakan hukum keadilan harus adil. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Akan tetapi keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Menurut teori keadilan, bahwa keadilan sesungguhnya merupakan konsep yang relatif. Pada sisi lain, keadilan merupakan hasil interaksi antara harapan dan kenyataan yang ada.

Selain asas kepastian hukum dan keadilan, di dalam penegakan hukum masyarakat juga mengharapkan ada manfaat dalam pelaksanaannya. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai karena dilakukan penegakan hukum menimbulkan keresahan dalam masyarakat.

Salah satu contoh sengketa tanah dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt bahwa Penggugat (ahli waris dari almarhum Mochammad Dahlan) mempunyai satu bidang tanah dengan luas  $\pm 57,2$  hektar yang terletak di KM 10 Desa Sungai Alai Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo Provinsi Jambi dengan rincian tanah adalah sebagai berikut  $\pm 22$  hektar yang telah ditanami pohon karet telah diterbitkan izin atau surat oleh Kepala Agraria Daerah Merangin Muara Bungo dengan surat nomor: 18/978/ AGR 1965 tanggal 10 desember 1965 sedangkan sisanya lagi seluas  $\pm 35,2$  hektar ditanami pohon karet belum diterbitkan izin atau surat. Penggugat (ahli waris dari almarhum Mochammad Dahlan) memperoleh tanah tersebut dari pemberian kedua orang tua kandungnya yang bernama almarhum Mochammad Dahlan pada tahun 1982, sedangkan orang

tua penggugat mendapatkan tanah tersebut dari orang tua kandung Nursilah yaitu Jahja Jojong pada tahun 1966, kemudian Jahja Jojong memiliki tanah tersebut dengan cara membuka lahan perkebunan (tebang tebas) pada tahun 1950.

Penggugat (ahli waris dari almarhum Mochammad Dahlan) dari tahun 2004 sampai tahun 2018 telah menjual dan menghibahkan sebagian tanah tersebut sebanyak  $\pm 94.225 \text{ m}^2$  ( $\pm 9,4225$  hektar). Sisa dari penjualan tanah tersebut yang di jual oleh Penggugat (Ahli waris dari almarhum Mochammad Dahlan) adalah  $57,2 \text{ Ha} - 94,225 \text{ m}^2 = 47,775 \text{ Ha}$ , dan tanah tersebut di kuasai oleh Penggugat (ahli waris dari almarhum Mochammad Dahlan).

Pada tanggal 17 Juni 2005, Hj. Ismail membuat sertifikat atas tanah yang didapat dari hasil pembukaan hutan pada tahun 1970 di atas tanah objek sengketa. Setelah sertifikat terbit dengan Nomor SHM 514, pada tanggal 31 Desember 2018 SHM dibalik namakan kepada ahli waris H. Ismail (Tergugat I) berhubung H. Ismail telah meninggal dunia. Setelah kedua belah pihak meninggal dunia, ahli waris dari Mochammad Dahlan menjual tanah yang telah dibeli oleh Hj. Ismail tersebut tanpa sepengetahuan ahli waris dari Hj. Ismail. Setelah 16 tahun Sertifikat tanah objek sengketa terbit, barulah ditahun 2021 para ahli waris Mochammad Dahlan mengajukan keberatan dan menyatakan tanah milik orang tua mereka telah diserobot oleh orang tua Tergugat.

Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt antara Penggugat (ahli waris dari almarhum



Mochammad Dahlan) dengan Tergugat (ahli waris H. Ismail). Dalam gugatan yang memperebutkan hak atas tanah sertifikat dengan Nomor SHM 514 yang terletak di KM 10 Desa Sungai Alai Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo Provinsi Jambi yang diputuskan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) karena pertimbangan *ne bis in idem*.

Adapun gugatan sebelumnya yaitu Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt telah diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tebo dengan hasil perdamaian antara kedua belah pihak.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Studi Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pertimbangan putusan hakim dalam memutus perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt ?
2. Bagaimana Perbandingan putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt ?

#### **C. Tujuan Penelitian dan Penulisan**

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai perbandingan putusan hakim dalam memutus perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Perbandingan putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt.

## 2. Tujuan Penulisan

- a. Sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan mendapatkan gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jarnbi.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya mengenai jual beli tanah yang disengketakan oleh ahli waris penjual.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi bagi kepentingan akademis maupun pedoman bagi masyarakat dalam menyelesaikan suatu problematika mengenai sengketa tanah dan juga sebagai tambahan bahan kepustakaan.

## D. Kerangka Konseptual

Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian atau penafsiran mendua (*dubius*) dan suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini harus didefinisikan beberapa konsep dasar, agar secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan yaitu:

## 1. Perbandingan

Perbandingan merupakan suatu metode pengkajian atau penyelidikan dengan mengadakan perbandingan di antara dua objek kajian atau lebih untuk menambah dan memperdalam pengetahuan tentang objek yang dikaji. Jadi di dalam perbandingan ini terdapat objek yang hendak diperbandingkan yang sudah diketahui sebelumnya, akan tetapi pengetahuan ini belum tegas dan jelas.<sup>10</sup>

## 2. Putusan Hakim

Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinanti-nantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.<sup>11</sup>

## 3. Pengadilan Negeri Tebo

Pengadilan Negeri Tebo merupakan sebuah lembaga peradilan di lingkungan Peradilan Umum yang berkedudukan di Kabupaten Tebo.

Sebagai Pengadilan Tingkat Pertama, Pengadilan Negeri berfungsi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perdata bagi rakyat pencari keadilan pada umumnya.<sup>12</sup>

## E. Landasan Teoritis

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan teori dan doktrin yang menyangkut mengenai permasalahan yang akan diangkat oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam penulisan ini diantaranya:

### 1. Teori Pertimbangan Hakim

---

<sup>10</sup>Sjachran Basah, *Hukum Tata Negara Perbandingan*, Bina Aksara, Jakarta, 1994, hlm. 7.

<sup>11</sup>Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, cet. I, Rineka Cipta, Jakarta, 2004, hlm. 124.

<sup>12</sup>A. Ridwan Halim, *Pokok-pokok Peradilan Umum di Indonesia dalam Tanya Jawab*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, hlm . 41-42.

Pertimbangan hakim merupakan aspek terpenting dalam mewujudkan nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum serta mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan.<sup>13</sup> Pertimbangan merupakan dasar dari suatu putusan atau biasa disebut dengan *considerans*. Pertimbangan dalam perkara perdata dibagi menjadi dua, yaitu (1) pertimbangan tentang duduknya perkara atau peristiwanya (*feitlijke gronden*), dan (2) pertimbangan tentang hukumnya (*rechtsgronden*).<sup>14</sup>

Pertimbangan tentang duduk perkara sebenarnya bukanlah pertimbangan arti yang sebenarnya, oleh karena itu pertimbangan duduk perkara hanya menyebutkan apa yang terjadi di depan Pengadilan. Hakim biasanya memberikan pertimbangan tentang duduk perkara dengan mengutip secara lengkap gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat. Pertimbangan atau alasan dalam arti sebenarnya adalah pertimbangan tentang hukumnya.

Pada putusan hakim dalam ranah perdata, pertimbangan tentang duduk perkara dan pertimbangan tentang hukumnya dipisahkan. Sedangkan dalam hukum pidana, pertimbangan mengenai duduk perkara dan hukumnya tidak dipisahkan. Hal ini disebabkan karena dalam beracara perdata, para pihak adalah sama-sama mengajukan peristiwa yang

---

<sup>13</sup>Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm. 140.

<sup>14</sup>Tata Wijayanta & Sandra Dini Febri Aristya, "Disparatis Putusan Perkara Sengketa Tanah Terkait Penerapan Hukum Formil (Kajian Terhadap Lima Putusan Pengadilan Negeri dan Lima Putusan Pengadilan Tinggi Tahun 2004-2011 di Yogyakarta)", *Jurnal Yudisial*. Vol. 7 No.2, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm. 178.

disengketakan dan mengajukan bukti untuk dalil dalam menguatkan peristiwa yang dikemukakan. Sedangkan dalam perkara pidana, peristiwa yang menyangkut pertimbangan atas fakta-fakta serta pertimbangan atas bukti-bukti selama terjadi dipersidangan dijadikan dasar bagi hakim dalam menentukan kesalahan terdakwa.<sup>15</sup>

Adapun pertimbangan hakim hendaknya memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil yang tidak disangkal;
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan;
- c. Adanya bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>16</sup>

Dasar pertimbangan dalam menjatuhkan putusan pengadilan didasarkan pada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, dimana hakim merupakan aparat penegak hukum kehakiman, sehingga melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

## 2. Teori Perbandingan Hukum

Soeroso berpendapat bahwa hukum adalah gejala sosial dan merupakan bagian dari kebudayaan bangsa. Tiap bangsa mempunyai kebudayaan sendiri yang berbeda dengan kebudayaan bangsa lainnya dan

---

<sup>15</sup>Lisabeth Nurhaini Butarbutar, "Penerapan Dan Pengaturannya Dalam Hukum Acara Perdata", *Jurnal Dinamika Hukum. Vol.11 No.3*, Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatra Utara, Medan, 2011, hlm. 470-479.

<sup>16</sup>Mukti Arto, *Op.Cit.*, hlm. 142.



akhirnya membuahakan hukum tersendiri, sehingga sistem hukum dari negara yang satu akan berbeda dengan sistem hukum negara yang lain.<sup>17</sup>

Konstitusi antara negara yang satu berbeda dengan konstitusi negara lain karena terbentuknya konstitusi dalam suatu negara merupakan cerminan dari keadaan masyarakat dalam berbagai bidang kehidupan, baik bidang politik, ekonomi, sosial, budaya, dan sebagainya. Namun, secara garis besar substansi pokok setiap konstitusi suatu negara sama, yaitu mengedepankan jaminan perlindungan HAM masyarakat di negara tersebut.<sup>18</sup>

Membandingkan hukum negara yang satu dengan negara yang lain tidak hanya bertujuan membahas mengenai perbedaan dan persamaan sistem hukumnya saja, namun juga bertujuan untuk membantu memberikan masukan dalam membentuk hukum agar lebih baik ke depannya. Sasaran perbandingan hukum ialah sistem atau bidang hukum di negara yang mempunyai lebih dari satu sistem hukum.<sup>19</sup>

Hendri C Black dalam Soerjono Soekanto mendefinisikan perbandingan hukum sebagai “*the study of the principle of legal science by the comparison of various system of law*”. Menurutnya, ada suatu kecenderungan untuk mengkualifikasikan perbandingan hukum sebagai metode karena yang dimaksud sebagai perbandingan adalah “*proceeding by the method of comparison*”. Hal senada juga paparkan Ole Lando dalam

---

<sup>17</sup>Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 21

<sup>18</sup>Sudikno Mertokusumo, *Perbandingan Hukum*, Di unduh dari <http://sudiknoartikel.blogspot.co.id/2012/04/perbandingan-hukum.html>

<sup>19</sup>*Ibid.*

Soekanto mengenai perbandingan hukum, menurutnya perbandingan hukum merupakan suatu ilmu (cabang ilmu) yang kemudian juga menjadi metode dalam kajiannya.<sup>20</sup>

Dalam memperbandingkan hukum dikenal dua cara, yaitu memperbandingkan secara makro dan secara mikro. Perbandingan secara makro adalah suatu cara memperbandingkan masalah-masalah hukum pada umumnya, seperti membandingkan hukum suatu negara dengan negara lain secara umum. Perbandingan secara mikro adalah suatu cara memperbandingkan masalah-masalah hukum tertentu antara suatu negara dengan negara lain.<sup>21</sup> Tidak ada batasan tajam antara perbandingan secara makro dan mikro. Hukum yang telah diketahui dan akan diperbandingkan disebut “*comparatum*”, sedangkan hukum yang akan diperbandingkan dengan yang telah diketahui disebut “*comparandum*”. Setelah diketahui kedua hukum itu, perlu ditetapkan apa yang akan diperbandingkan, misalnya mengenai perjanjian, perkawinan dan sebagainya, ini disebut “*tertium comparatum*”.<sup>22</sup>

Menurut Tahir Tungadi, seperti dikutip oleh Soeroso, dalam perbandingan hukum dapat dipergunakan:

- 1) Metode perbandingan hukum penalaran (*Descriptive Comparative Law*), yaitu memberikan suatu ilustrasi deskriptif tentang bagaimana suatu peraturan hukum itu diatur di dalam berbagai sistem hukum tanpa adanya penganalisaan lebih lanjut.
- 2) Metode perbandingan hukum terapan (*Applied Comparative Law*), yaitu mempergunakan hasil perbandingan hukum

---

<sup>20</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum.*, UI Press, Jakarta, 2001, hlm. 258.

<sup>21</sup>Geoffrey Samuel, *An Introduction to Comparative Law Theory and Method*, Hart Publishing, Oregon, 2014, hlm. 50.

<sup>22</sup>Sudikno Mertokusumo., *Op. Cit.*

deskriptif untuk memilih mana dari pranata-pranata hukum yang diteliti itu paling baik serta cocok untuk diterapkan. Metode ini digunakan untuk kepentingan lembaga-lembaga legislatif untuk menyusun rancangan undang-undang, oleh pengacara dan notaris untuk pembuatan kontrak, oleh hakim untuk menjatuhkan keputusan-keputusan yang tepat, atau oleh pemerintah untuk mengambil putusan yang adil.

- 3) Metode perbandingan hukum sejarah (*Comparative History Of Law*) berkaitan dengan sejarah sosiologi hukum, antropologi hukum dan filsafat hukum.
- 4) Perbandingan hukum modern telah menggunakan metode kritis, realistik dan tidak dogmatis. Kritis bermakna tidak mementingkan perbedaan atau persamaan dari berbagai sistem hukum semata, realistik bermakna perbandingan hukum bukan saja meneliti perundang-undangan, keputusan pengadilan atau doktrin, tidak dogmatis bermakna karena perbandingan hukum tidak hendak terkekang dalam kekakuan dogma-dogma seperti yang sering terjadi pada tiap-tiap tata hukum.<sup>23</sup>

Kegunaan dari penerapan perbandingan hukum adalah untuk memberikan pengetahuan tentang persamaan dan perbedaan antara berbagai bidang dan sistem hukum, serta pengertian dan dasar sistem hukum. Dengan pengertian tersebut akan mudah mengadakan unifikasi, kepastian hukum, dan penyederhanaan hukum. Hasil-hasil perbandingan hukum akan bermanfaat bagi penerapan hukum dalam masyarakat, terutama untuk mengetahui bidang-bidang hukum yang dapat diunifikasikan dan bidang mana yang harus diatur dengan hukum antar tata hukum.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Tipe Penelitian**

---

<sup>23</sup>Soeroso., *Op, Cit.*, hlm 24.

Tipe penelitiannya yang digunakan adalah penelitian Yuridis Normatif, yaitu mempelajari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbandingan putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt.

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) yaitu menggambarkan aturan dan fenomena yang mempunyai hubungan dengan masalah Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt.

## 3. Pengumpulan Bahan Hukum

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum utama, berupa putusan perkara Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt dan perkara Nomor 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt.

### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berupa jurnal ilmu hukum.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tertier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder berupa Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Indonesia.

## 4. Analisis Bahan Hukum

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu data yang tersedia baik primer maupun sekunder yang dikumpulkan. Hasil yang diperoleh ini disajikan dalam bentuk deskriptif menggambarkan suatu kenyataan yang terjadi mengenai jual beli tanah yang disengketakan oleh ahli waris penjual.

### **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mengetahui isi dari keseluruhan skripsi ini, dalam uraian penulisan skripsi ini penulis menuangkannya ke dalam 5 (lima) bab dan tiap-tiap bab terdiri dari beberapa sub bab yang tersusun secara sistematis sebagaimana berikut ini:

Bab Pertama. Pendahuluan, yang memuat tujuh sub bab, yaitu latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, kerangka konseptual, landasan teoritis, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab Kedua. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah, yang memuat tentang jual beli secara umum, pengertian jual beli tanah, syarat-syarat jual beli tanah, dan tata cara jual beli tanah.

Bab Ketiga. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa. Pada bab ini berisikan pengertian sengketa, sebab-sebab timbulnya sengketa, penyelesaian sengketa melalui litigasi, penyelesaian sengketa melalui non-litigasi.

Bab Keempat. Pembahasan, yang memuat tentang pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt dan putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt.



Bab Kelima. Penutup, yang memuai dua sub bab, yaitu sub bab kesimpulan atas uraian-uraian bab pernbahasan dan sub bab saran-saran.



## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI TANAH DAN HUKUM WARIS

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Jual beli menurut bahasa artinya pertukaran atau saling menukar.<sup>24</sup>

Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Jual beli merupakan dua istilah yang saling berlawanan maknanya, tetapi di pakai secara bersamaan untuk menekankan fungsinya. Masing-masing pihak dalam proses ini dinamakan penjual dan pembeli.

Penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang atau jasa untuk ditawarkan atau diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta itu menjadi miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.<sup>25</sup>

Berdasarkan hukum perdata, jual-beli (*koop en verkoop*) adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>26</sup> Unsur pokok dalam jual-beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas *Konsensualisme*, perjanjian jual-beli lahir/sah/mengikat para pihak pada saat tercapainya kesepakatan antara

---

<sup>24</sup>Arif Hidayat, "Pengertian Jual Beli dan Ruang lingkupnya Menurut Islam", <http://www.bilvopedia.com/2013/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html>

<sup>25</sup>Dian Mira Larasati, "Jual Beli Yang Dilarang Dalam Ekonomi Islam", <http://dianmiral.blogspot.co.id>.

<sup>26</sup>Soedharyo Soimin., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Kesepuluh, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 325.

pembeli dan penjual. Dalam KUH Perdata menyatakan bahwa Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Jual beli dapat diadakan secara lisan, dapat pula secara tertulis. Jika diadakan secara lisan, maka selalu didukung oleh alat bukti tertulis, misalnya faktur penjualan, kuitansi pembayaran. Jika dilakukan secara tertulis, perjanjian dapat dibuat dalam bentuk akta otentik di muka notaris, dapat pula dalam bentuk akta di bawah tangan yang dibuat oleh pihak-pihak sendiri. Demikian juga cara melakukan pembayaran dan penyerahan barang. Ketentuan dalam Pasal 1513 KUH Perdata yaitu pembayaran harga dilakukan di tempat dan pada waktu yang ditetapkan dalam perjanjian, secara tunai atau dengan surat berharga melalui bank. Sedangkan penyerahan barang dilakukan di tempat di mana barang itu berada, kecuali jika diperjanjikan lain (Pasal 1477 KUH Perdata). Perjanjian jual-beli dapat dibatalkan apabila penjual menjual barang yang bukan miliknya atau karena barang yang hendak dijual itu musnah pada saat penjualan berlangsung.

#### 1. Jual Beli dalam Ruang Lingkup Hukum Perdata

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga.

Sesuai dengan asas *konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian B.W. atau disebut *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie*, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai

barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Asas *konsensualisme* sendiri berada dalam Pasal 1320, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang menentukan: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>27</sup>

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari *burgerlijk wetboek* (KUH Perdata) itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi.<sup>28</sup> Sedangkan kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga tersebut harus berupa sejumlah uang. Meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan

---

<sup>27</sup>*Ibid.*

<sup>28</sup>Bintang Partogi Mangaratua Sibuea, “*Hukum Perikatan*”, (<http://www.hukumpedia.com/bintangpartogi/hukum-perikatan>)

dalam sesuatu pasal undang-undang, namun sudah dengan sendirinya termasuk didalam pengertian jual beli, oleh karena bila tidak, umpamanya harga itu berupa barang, maka itu akan merubah perjanjiannya menjadi “tukar-menukar”, atau kalau harga itu berupa jasa, perjanjiannya akan menjadi suatu perjanjian kerja, dan begitu seterusnya. Harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak.

Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan barangnya harus dilakukan. Si pembeli, biarpun tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapat.

## 2. Hak Penjual dan Pembeli

Rumusan Pasal 1517 KUHPerdara menyebutkan, jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267.<sup>29</sup> Sebagaimana suatu hal yang esensi dalam jual beli maka sejalan dengan hak penjual untuk tidak menyerahkan kebendaan sebelum dibayar, maka kepada pembeli juga selayaknya diberikan hak bahwa dia tidak diwajibkan untuk membayar jika ia tidak dapat memiliki dan menguasai serta memanfaatkan dan menikmati

---

<sup>29</sup>Soedharyo Soimin. *Op.Cit.*

kebendaan yang dibeli tersebut secara aman dan tenteram, kecuali jika hal tersebut telah dilepaskan olehnya.

Jika pembeli, dalam penguasaannya, diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan untuk berkhawatir bahwa ia akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian, hingga penjual telah menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli diwajibkan membayar biarpun dengan segala gangguan.<sup>30</sup>

Pada Pasal 1491 jo Pasal 1492 KUH Perdata lebih ditegaskan dan menyatakan:

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin 2 hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.<sup>31</sup>

### 3. Peralihan Hak Atas Jual Beli

Peralihan hak terjadi setelah penyerahan barang oleh penjual. Penyerahan barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya. Misalnya tanah dengan sertifikatnya, mobil/motor dengan BPKB-nya.

Di dalam KUH Perdata mengatur prosedur penyerahan barang sesuai dengan jenis dan sifat barang yang akan diserahkan. Jika si penjual lalai melakukan penyerahan barang maka pembeli dapat

---

<sup>30</sup>Soedharyo Soimin. *Op.Cit.*

<sup>31</sup>*Op.Cit.*



menuntut pembatalan pembelian. Pada umumnya penyerahan barang diatur sebagai berikut:

- a) Penyerahan barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, atau bila barang yang dijual itu berada di gudang, dilakukan dengan penyerahan kunci gudang. Sedangkan bila barangnya sudah ada di tangan si pembeli, penyerahan cukup dengan suatu pernyataan saja.
- b) Penyerahan piutang-piutang dilakukan dengan *cessie*, yaitu pengalihan hak atas kebendaan tak bertubuh kepada pihak ketiga. Kebendaan tak bertubuh di sini biasa berbentuk piutang atas nama.
- c) Untuk barang tidak bergerak dilakukan dengan "balik nama" dimuka pegawai pertanahan atau pegawai penyimpan hipotik.
- d) Khusus untuk jual-beli tanah, sesuai UUPA No. 5 Tahun 1960 yang diatur lebih lanjut dengan PP No. 10 Tahun 1961, dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dan hak milik itu sudah berpindah pada saat dibuat akta dimuka PPAT.

## 2. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata

belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.<sup>32</sup>

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.<sup>33</sup>

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya

---

<sup>32</sup>Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 86

<sup>33</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftaranannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.149

perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.<sup>34</sup>

### 3. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:<sup>35</sup>

#### a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
  - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
  - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

---

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm.72

<sup>35</sup>Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya.

Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
2. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
3. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan,

PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

#### **4. Tata Cara Jual Beli Tanah**

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum



menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampuan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.<sup>36</sup>

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

---

<sup>36</sup>Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987, hlm. 4.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Passpor.

Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.

4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertifikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.

- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum dibukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya adapersengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

## **B. Hukum Waris**

### **1. Pengertian Hukum Waris**

Pengertian warisan dalam KUHPerdara dapat dilihat dalam Pasal 584 KUHPerdara dinyatakan bahwa “Hak milik atas suatu benda tak dapat di peroleh dengan cara lain, melainkan pemilikan, karena pelekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat”.

Mengenai pengertian hukum warisan di atas, terdapat beberapa definisi dari para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Menurut Mr. B. Ter Haar, hukum waris adalah aturan-aturan hukum yang mengenai bagaimana cara abad ke abad penerusan dan peralihan

dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari turunan ke turunan.<sup>37</sup>

2. Menurut Mr. A. Pitlo, hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang di tinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>38</sup>
3. Menurut E. M. Mayers, menyebutkan bahwa intinya adalah peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud, perpindahan kekayaan pewaris, dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>39</sup>
4. Menurut Subekhti, S.H, hukum warisan itu mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain.<sup>40</sup>
5. Menurut Prof. Dr. R. Soepomo, S.H, hukum waris adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud

---

<sup>37</sup>B. Ter Haar, *Asas-Asas adat Susunan Hukum Adat*, ter. K. Ng Soebakti Poesponoto, Pradya Paramita, Jakarta, 2010, hlm. 202.

<sup>38</sup>A Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, terj. M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 2011, hlm. 1.

<sup>39</sup>E. M. Mayers, hlm. 1; H. F. A. Vollmar, hlm. 284; Jac Kalma, *Privaatrecht handleiding by de studie van het Nederlands Privaatercht*", cet. 3, hlm. 79

<sup>40</sup>Subekti, *Poko-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2011, hlm. 5.

benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunannya.<sup>41</sup>

6. Menurut Prof. Soedirnan Kartohadiprodo, S.H, hukum waris adalah semua kaidah hukum yang mengatur bagaimanakah nasib kekayaan seorang yang meninggal dunia, dan siapa-siapa yang berhak atas kekayaan itu.<sup>42</sup>
7. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H, hukum waris diartikan sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah pewaris meninggal dunia, dan cara-cara berpindahkannya harta kekayaan itu kepada orang lain atau ahli waris.<sup>43</sup>

## 2. Unsur-Unsur Hukum Waris

Proses peralihan harta warisan dalam KUHPerdara memiliki unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

### 1. Pewaris

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan hak dan kewajiban kepada orang lain yang berhak menerimanya. Menurut Pasal 830 BW, menyebutkan bahwa pewaris yaitu setiap orang yang sudah meninggal dunia. Karena hukum waris tidak akan di persoalkan kalau orang yang telah meninggal dunia tidak meninggalkan harta benda maka unsur-unsur yang mutlak harus di

---

<sup>41</sup>Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradya Paramitha, Jakarta, 2012, hlm. 79.

<sup>42</sup>Soediman Kartohadiproto, *Masalah Hukum Sehari-hari*, Hien Hoo Sing, Yogyakarta, 2014, hlm. 8.

<sup>43</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Jakarta, 2012, hlm. 8.



penuhi untuk layak disebut pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan.<sup>44</sup>

## 2. Ahli Waris

Dalam KUHPerdara yang di maksud dengan ahli waris dalam Pasal 833 KUHPerdara adalah para anggota keluarga sedarah yang sah maupun di luar perkawinan serta suami dan istri yang hidup terlama. Selanjutnya pada Pasal 833 KUHPerdara di sebutkan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang.

## 3. Harta Warisan

Menurut KUHPerdara harta warisan adalah harta kekayaan yang berupa Aktiva (sejumlah benda yang nyata dan berupa tagihan atau piutang kepada pihak ketiga, selain itu juga dapat berupa hak *imateriil*, seperti hak cipta) dan Passiva (sejumlah hutang pewaris yang harus di lunasi pada pihak ketiga maupun kewajiban lainnya), atau hak dan kewajiban yang bernilai uang yang akan beralih dari pewaris yang telah wafat kepada para waris pria atau wanita.<sup>45</sup>

## 3. Asas-Asas Hukum Waris

### 1. Asas Individual

Asas individual adalah asas di mana yang berhak menjadi ahli waris adalah perorangan, bukan kelompok atau klan dan keluarga. Hal ini sesuai dengan maksud Pasal 832 dan 852 KUHPerdara.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup>Anasitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 6.

<sup>45</sup>Hilman Adikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut pandangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu Islam*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 10

<sup>46</sup>R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*, Cet ke-20, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011, hlm. 207.

## 2. Asas Bilateral

Asas ini berarti bahwa seseorang tidak hanya mewarisi dari pihak bapak saja, tetapi juga dari pihak ibu. Demikian juga saudara bagi laki-laki, dia akan mewarisi bukan hanya dari saudara laki-lakinya saja, tetapi juga dari pihak perempuan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 850, 853, dan 856.<sup>47</sup>

## 3. Asas Penderajatan

Asas ini dimaksudkan bahwa ahli waris yang derajatnya lebih dekat dengan si pewaris akan menghalangi ahli waris yang derajatnya lebih jauh. Dengan demikian di pahami bahwa selama masih ada orang yang derajatnya lebih dekat kepada pewaris maka derajat yang lebih jauh tidak mendapat harta.

## 4. Asas Hak dan Kewajiban saja yang dapat di wariskan

Asas ini mengandung pengertian bahwa halnya hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan saja yang dapat di wariskan, maksudnya adalah bahwa sesuatu yang hendak di wariskan itu mesti bisa di nilai dengan uang.

## 5. Asas terjadinya Pewarisan itu kalau Pewaris telah meninggal dunia

Asas ini dimaksudkan bahwa pada saat seseorang meninggal dunia maka ketika itu juga terjadi peralihan seluruh hak dan kewajiban orang tersebut kepada para pewarisnya. Dalam bahasa Prancis hal ini di sebut dengan "*le mort saisit levit*".

---

<sup>47</sup>*Ibid.*, hlm. 210-211.

6. Asas terjadinya peralihan seluruh Hak dan Kewajiban itu dengan sendirinya dan otomatis.

Asas ini di maksudkan bahwa terjadinya peralihan hak dan kewajiban itu bukanlah sesuatu yang mesti di usahakan, dan dapat di usahakan karena meninggalnya seseorang, tetapi dia telah terpola secara reguler. Dalam bahasa Prancis hal ini disebut dengan “*saisine*”.

#### 4. Syarat-Syarat Ahli Waris Menerima Harta Waris

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya, yang di namakan pewarisan, terjadi hanya karena kematian. Oleh karena itu, pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan, yaitu:

1. Harta waris baru terbuka apabila terjadinya suatu kematian (Pasal 830 KUHPerdara). Artinya kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami atau istri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.
2. Para ahli waris ada pada saat pewaris meninggal dunia. Sebagai mana yang tertera dalam Pasal 836 KUHPerdara , yaitu “*Agar dapat bertindak sebagai ahli waris, seseorang harus sudah ada pada saat warisan itu dibuka, dengan memindahkan ketentuan dalam Pasal 2 kitab Undang-Undang ini*”.
3. Seorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ia tidak dinyatakan oleh Undang-Undang sebagai seseorang yang tidak patut mewaris karena kematian, atau di anggap tidak cakap untuk menjadi ahli waris.

## BAB III

### TINJAUAN UMUM TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA

#### A. Pengertian Sengketa

Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional.

Sengketa adalah suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadilah apa yang dinamakan dengan sengketa. Dalam konteks hukum khususnya hukum kontrak, yang dimaksud dengan sengketa adalah “Perselisihan yang terjadi antara para pihak karena adanya pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dituangkan dalam suatu kontrak, baik sebagian maupun keseluruhan”. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.<sup>48</sup>

Menurut Nurnaningsih Amriani yang dimaksud dengan sengketa adalah “Perselisihan yang terjadi antara pihak-pihak dalam perjanjian karena adanya

---

<sup>48</sup>Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 12.

wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian”.<sup>49</sup> Hal yang sama juga disampaikan oleh Takdir Rahmadi yang mengartikan bahwa: “Konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.”<sup>50</sup>

Dengan demikian, yang dimaksud dengan sengketa ialah suatu perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang saling mempertahankan persepsinya masing-masing, di mana perselisihan tersebut dapat terjadi karena adanya suatu tindakan wanprestasi dari pihak-pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian.

## **B. Sebab-sebab Timbulnya Sengketa**

Berikut ini beberapa teori tentang sebab-sebab timbulnya sengketa, antara lain:

### **a. Teori hubungan masyarakat**

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

---

<sup>49</sup>*Ibid.*, hal. 13.

<sup>50</sup>Takdir, Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 1.

b. Teori negosiasi prinsip

Teori negosiasi prinsip menjelaskan bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c. Teori identitas

Teori ini menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganjur teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam dilakukan melalui fasilitasi loka karya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d. Teori kesalahpahaman antar budaya

Teori kesalahpahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang dari latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya, mengurangi stereo tipe yang mereka miliki terhadap pihak lain.



e. Teori transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena adanya masalah-masalah ketidaksetaraan dan ketidakadilan serta kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem untuk mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f. Teori kebutuhan atau kepentingan manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi/terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. Kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu substantif, prosedural, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan kebendaan seperti uang, sandang, pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materiil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

## C. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa

### 1. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi (Pengadilan)

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi”, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan dimana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim.

Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, dimana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*.<sup>51</sup>

Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan diantara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal ini lah yang disebut dengan “*Alternative Dispute Resolution*” atau ADR.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup>Amriani, Nurnaningsih, *Op Cit.*, hlm. 35.

<sup>52</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 234.

## 2. Penyelesaian Sengketa melalui Non-Litigasi (di Luar Pengadilan)

Dalam penyelesaian sengketa melalui non-litigasi, kita telah mengenal adanya penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR), yang dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, *Alternative Dispute Resolution* adalah suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

Akhir-akhir ini pembahasan mengenai alternatif dalam penyelesaian sengketa semakin ramai dibicarakan, bahkan perlu dikembangkan untuk mengatasi kemacetan dan penumpukan perkara di pengadilan maupun di Mahkamah Agung. Alternatif dalam penyelesaian sengketa jumlahnya banyak diantaranya:

### a. Arbitrase

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa menjelaskan bahwa arbitrase (wasit) adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase digunakan untuk mengantisipasi perselisihan yang mungkin terjadi maupun yang sedang mengalami perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara negosiasi/konsultasi maupun melalui pihak ketiga

serta untuk menghindari penyelesaian sengketa melalui Badan Peradilan yang selama ini dirasakan memerlukan waktu yang lama.

b. Negosiasi

Menurut Ficher dan Ury sebagaimana dikutip oleh Nurnaningsih Amriani, “Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda”.<sup>53</sup> Hal ini selaras dengan apa yang diungkapkan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa “Negosiasi ialah proses tawar menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak”.<sup>54</sup>

c. Mediasi

Mediasi pada dasarnya adalah negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang memiliki keahlian mengenai prosedur mediasi yang efektif, dapat membantu dalam situasi konflik untuk mengkoordinasikan aktivitas mereka sehingga dapat lebih efektif dalam proses tawar menawar. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya penyelesaian sengketa para pihak dengan kesepakatan bersama melalui mediator yang bersikap netral, dan tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak tetapi menunjang fasilitator untuk terlaksananya dialog antar pihak

---

<sup>53</sup>Amriani, Nurnaningsih, *Op Cit.*, hlm. 23.

<sup>54</sup>Susanti, Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 21.

dengan suasana keterbukaan, kejujuran, dan tukar pendapat untuk tercapainya mufakat.

d. **Konsiliasi**

Konsiliasi merupakan lanjutan dari mediasi. Mediator berubah fungsi menjadi konsiliator. Dalam hal ini konsiliator menjalankan fungsi yang lebih aktif dalam mencari bentuk-bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak dapat menyetujui, solusi yang dibuat konsiliator akan menjadi *resolution*.

Kesepakatan yang terjadi bersifat final dan mengikat para pihak. Apabila pihak yang bersengketa tidak mampu merumuskan suatu kesepakatan dan pihak ketiga mengajukan usulan jalan keluar dari sengketa, proses ini disebut konsiliasi.

e. **Penilaian ahli**

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang terjadi.

f. **Pencari fakta (*fact finding*)**

Pencari fakta adalah sebuah cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta bantuan sebuah tim yang biasanya terdiri atas para ahli dengan jumlah ganjil yang menjalankan fungsi penyelidikan atau penemuan fakta-fakta yang diharapkan memperjelas duduk persoalan dan dapat mengakhiri sengketa.

## **BAB IV**

### **STUDI PERBANDINGAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TEBO**

**NOMOR: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt DAN NOMOR: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

#### **A. Pertimbangan Putusan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

##### **1. Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt**

##### **Pertimbangan Yuridis**

Didalam Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt, hakim menggunakan Pasal 154 RBg dan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan. Penggugat mengajukan alat-alat bukti berupa surat izin atau surat yang diterbitkan oleh Kepala Agraria daerah Merangin Muara Bungo dengan surat Nomor: 18/978/AGR/1965 tanggal 10 Desember 1965 mengenai izin menanami pohon karet di tanah seluas ± 22 Ha, dan penggugat juga mengajukan saksi-saksi untuk didengar keterangannya di bawah sumpah di depan persidangan untuk membenarkan dalil gugatannya. Di dalam persidangan para tergugat mengajukan alat-alat bukti yang menjadikan suatu bantahan Alat bukti surat yang diajukan oleh para tergugat yang diberi tanda T-VI-2, T-I, II, III, IV, V, VII-2 dan T-I, II, III, IV, V, VII-3 merupakan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) tahun 2009, tahun 2014 dan tahun 2015 hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak dimana hal tersebut memiliki makna bahwa wajib pajak yang tertera dalam SPPT PBB dipandang sebagai orang



yang pernah/sedang memanfaatkan tanah sesuai dengan letak objek pajak yang tertera di dalam SPPT PBB tersebut, wajib pajak dalam surat tersebut bukan merupakan orang yang memegang hak kepemilikan atas objek, hal mana dapat dilihat pada tulisan yang tertera pada sudut kanan atas SPPT PBB yang menerangkan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak namun bila jika dihubungkan dengan bukti surat yang diberi tanda T-I, II, III, IV, V, VII-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 514 yang mana bukti surat tersebut dapat dianggap sebagai kepemilikan yang sah sehingga bukti surat para tergugat tersebut mematahkan dalil gugatan penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik penggugat sebagai ahli waris dan secara bersama-sama para tergugat mengajukan saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah di depan persidangan.

### **Pertimbangan Sosiologis**

Pada Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt, penggugat mengajukan gugatan mengenai Gugatan Persengketaan satu bidang tanah dengan luas ± 57,2 hektar yang terletak di KM 10 desa Sungai Alai Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo Provinsi Jambi. Yang menurut Penggugat bahwa Tanah tersebut adalah milik Penggugat Sebagai salah satu Ahli Waris dari Orang tua nya M.Dahlan. pada Tahun 1982 .Sedangkan Orang tua Penggugat mendapatkan tanah tersebut dari Orang tua Kandung Nursilah yaitu Jahja Jojong pada Tahun 1966 dengan Cara membuka Lahan Perkebunan.Sedangkan menurut Tergugat Bahwah Tanah yang terletak di km

10 Desa Sungai alai Kecamatan Tebo Tengah Kabupaten Tebo . Provinsi Jambi adalah milik dari H.Ismail.HM orang tua Tergugat yang telah diberikan kepada tergugat. Yang di dapatkan dari hasil Pembukaan hutan pada Tahun 1970 di atas objek tanah sengketa. Setelah kedua belah pihak H.Ismail.H.M dan M.Dahlan meninggal Dunia. Ahli Waris M.Dahlan Menjual Tanah Yang di Belikan Oleh H.Ismail tersebut Tanpa pengetahuan ahli Waris H.ismail

### **Pertimbangan Filosofis**

Dasar dari putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt adalah dengan adanya Akta Van Dading (Akta Perdamaian) antara Penggugat dengan Tergugat dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan terhadap objek sengketa SHM No.514. Masing-masing pihak baik Penggugat maupun Tergugat telah bersepakat berdamai dengan mengikatkan diri masing-masing pihak pada Akta Perdamaian tersebut. Akta perdamaian merupakan undang-undang bagi masing-masing pihak yang bersengketa.

Dengan telah adanya Akta Van Dading/Akta perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat terhadap objek sengketa SHM 514, tidak ada lagi alasan hukum bagi Penggugat untuk mengajukan Gugatan baru terhadap SHM 514. Dalam amar putusan No.20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dengan sangat jelas bahwa Majelis Hakim menghukum Kedua Belah Pihak yaitu Penggugat dan Tergugat untuk mentaati kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut.

### **Pertimbangan Non Yuridis**

Pengadilan mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang

Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andri Lesmana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tebo sebagai mediator. Berdasarkan Laporan Mediator tanggal 27 November 2019, upaya perdamaian tersebut berhasil. Oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tidak dilanjutkan karena kedua belah pihak bersedia untuk mengakhiri persengketaan diantara mereka seperti yang termuat dalam surat gugatan tersebut, dengan jalan perdamaian dan untuk itu telah mengadakan persetujuan berdasarkan Kesepakatan Perdamaian secara tertulis.

## **2. Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

### **Pertimbangan Yuridis**

Didalam Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt, Hakim menggunakan ketentuan hukum acara yang berlaku khususnya Rbg dan Rv, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Yurisprudensi serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut. Penggugat telah mengajukan satu bukti surat yang diberi tanda surat P-1 sampai dengan P-25 dan mengajukan 5 (lima) orang saksi di persidangan, yakni Saksi Suherman, Sudirman, Hermansyah, Ayup dan Ramli yang mana telah mengucapkan sumpah terlebih dahulu menurut agamanya masing masing sebelum memberikan keterangan di muka persidangan. sedangkan untuk mendukung dalil-dalil jawaban/sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda surat T.I-1 sampai dengan surat T.I-17 dan mengajukan 5 (lima) orang

saksi di persidangan, yakni Saksi Lukman, Samsuri, Jangcik, Sapril dan M Nur yang mana telah mengucapkan sumpah terlebih dahulu menurut agamanya masing masing sebelum memberikan keterangan di muka persidangan.

### **Pertimbangan Sosiologis**

Dengan adanya gugatan perkara Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt. terhadap Objek Sengketa SHM 514.pihak Penggugat secara terang-terangan telah melakukan Wan Prestasi (Ingkar Janji) terhadap Akta Van Dading (Akta Perdamaian ) yang telah di Tanda tangan masing-masing Pihak berperkara dan Melawan pada Putusan Hakim Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.mrt .dengan Nebis in idemnya a Perkara Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt dengan Perkara Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt sudah sepatutnya di tolak. Dan Penggugat tidak menjelaskan dan menguraikan Rincian Ukuran panjang x Lebar serta batas-batas Tanah yang mempunyai Surat/Izin dan Ukuran panjang x Lebar serta batas-batas Tanah yang belum mempunyai Surat/izin. Bahwa Penggugat masih tidak menyadari Perbuatan yang telah bersalah oleh majelis Hakim yang meriksa. Yang terbukti Penggugat bersalah telah melakukan tindak Pindana yang turut serta merusak barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagiannya milik orang lain.

### **Pertimbangan Filosofis**

Sebelum ada nya Perkara No.19/Pdt.G/2020 terhadap Objek Sengketa SHM 514, yang sebelumnya terdapat Putusan mengenai objek sengketa yang sama dan telah menghasilkan suatu putusan perdamaian yang di sebut dengan

Akta Van Dadding (Akta Perdamaian) sehingga dalam hal ini Pihak Penggugat secara terang-terangan telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap akta Van dading (Akta Perdamaian) yang telah ditandatangani masing-masing pihak berperkara sudah sepatutnya Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt ini Ditolak.

### **Pertimbangan Non Yuridis**

Putusan nomor 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Pengadilan mengupayakan di lakukan nya perdamaian dengan cara memediasi para pihak. Sama seperti dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan terhadap objek sengketa SHM No.514 sebelumnya, tetapi dalam perkara ini pengadilan tidak berhasil melakukan perdamaian, sehingga perkara tersebut di lanjutkan hingga menghasilkan putusan tersebut di tolak.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.<sup>55</sup>

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan

---

<sup>55</sup>Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama, cet V*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004, hlm.140.

pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.<sup>56</sup>

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:

- a. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
- b. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.
- c. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan.<sup>57</sup>

Pertimbangan hukum yang dilakukan oleh seorang hakim sekaligus juga merupakan salah satu tugas dan kewajiban hakim yaitu wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Hal ini menjadi materi yang diolah untuk membuat pertimbangan hukum. Tersirat pula bahwa seorang hakim dalam menjalankan tugasnya dapat melakukan penemuan hukum atau *rechtvinding*.

Berdasarkan Undang-undang Kekuasaan Kehakiman Pasal 5 ayat (1), bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan

---

<sup>56</sup>*Ibid*, hlm.141.

<sup>57</sup>*Ibid*, hlm.142.



rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Artinya jika terdapat kekosongan aturan hukum atau aturannya tidak jelas, maka untuk mengatasinya seorang hakim harus memiliki kemampuan dan keaktifan untuk menemukan hukum (*recht vinding*). Yang dimaksud dengan *recht vinding* adalah proses pembentukan hukum oleh hakim/aparat penegak hukum lainnya dalam penerapan peraturan umum terhadap peristiwa hukum yang konkrit dan hasil penemuan hukum menjadi dasar untuk mengambil keputusan.

Dalam hal ini Posisi Penggugat tetap sebagai penggugat, dalam Pasal 1917 KUHPerdara orang yang mendapatkan hak atau keuntungan dari Perdamaian tersebut dan perkaranya sudah berkekuatan hukum tetap lalu memajukan kembali gugatan baru adalah perkara tersebut melekat asas *nebis in idem*, maka dapat dikatakan unsur mengenai subjek dalam penerapan Pasal pada perkara di Pengadilan Negeri Tebo seharusnya sudah terpenuhi dan cukup beralasan apabila perkara tersebut dinyatakan *nebis in idem* seperti dalam pertimbangan hakim.

Terhadap kasus ini dapat dianalisa pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Tebo pada pemeriksaan tingkat pertama, yang mempertimbangkan ada keterkaitan atau mempunyai kesamaan dengan Putusan Pengadilan Negeri Tebo tanggal 5 Desember 2019, Nomor: 20/Pdt.G/2019/ PN.Mrt, yaitu kesamaan obyek yang disengketakan dalam perkara ini, dan perkara tersebut sama-sama pernah diperiksa dan diputus di Pengadilan yang sama yaitu Pengadilan Negeri Tebo, tidak hanya sama obyek serta Pengadilan yang sama tempat perkara tersebut pernah di putus, yang di dalam aturan *nebis in idem*

diatur juga bahwa apabila adanya kekuatan hukum yang tetap atas perkara terdahulu dan sifat putusannya adalah positif, sehingga dapat dianalisa bahwa putusan terdahulu atas sengketa ini, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/ PN.Mrt adalah merupakan putusan yang positif, salah satu amarnya berbunyi” “menghukum kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui”.

Kata menghukum pada amar Putusannya berarti putusan tersebut bersifat positif dan pada putusan yang bersifat positif dalam penyelesaian perkara lalu diajukan kembali dalam perkara yang sama oleh orang yang sama, objek yang sama maka pada perkara tersebut secara yuridis normatif adalah melekat *nebis in idem*.

Dalam pertimbangannya Majelis Hakim yang menerapkan asas *nebis in idem* dengan alasan bahwa terjadi suatu kontradiksi yang tidak beralasan pada gugatan sebelumnya dengan gugatan yang baru, membuat posita gugatan di antara keduanya tidak saling bersesuaian, untuk itu Majelis Hakim berpendapat perkara diantara keduanya pada pokoknya adalah sama, dan perubahan pada posita gugatan untuk sebagian adalah hal yang tidak perlu dipertimbangkan.

Sehingga dapat dianalisa bahwa apabila ada kesamaan objek dan Pengadilan yang sama, maka Majelis Hakim memutuskan perkara Nomor: 19/Pdt.G/ 2021/PN.Mrt, yang amar putusannya gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dikarenakan adanya unsur *nebis in idem*. Sehingga atas pertimbangan Hakim dalam perkara ini telah tepat dan benar dalam memutuskan perkara

Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt, yang amarnya adalah gugatan dari Penggugat tidak dapat diterima.

Putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

1. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
2. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
3. Gugatan error in persona dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
4. Gugatan mengandung cacat obscur libel, ne bis in idem, atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.<sup>58</sup>

Dalam hal putusan itu belum masuk ke pokok perkara seperti ini, Penggugat masih bisa mengajukan gugatan dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh majelis hakim sebagai dasar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Tapi jika putusan sudah berkekuatan hukum tetap, tidak dapat diajukan gugatan baru dengan materi gugatan yang sama. Jika kemudian ada upaya untuk mengajukan gugatan dengan gugatan dan pihak yang sama, bisa saja terjadi karena Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa Pengadilan dilarang menolak perkara yang diajukan kepadanya. Namun jika hakim mengabulkan gugatan tersebut patut diduga bahwa perbuatan itu sudah masuk dalam penyelundupan hukum. Karena ini jelas sudah ada ketentuan-ketentuan

---

<sup>58</sup>M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 811

yang mengatur tentang “terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya” (*nebis in idem*).

## **B. Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

Tujuan diadakannya suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim.<sup>59</sup> Putusan hakim atau lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat diinginkan atau dinantikan oleh pihak-pihak yang berperkara guna menyelesaikan sengketa diantara mereka dengan sebaik-baiknya. Sebab dengan putusan hakim tersebut pihak-pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.<sup>60</sup>

Untuk dapat memberikan putusan yang benar-benar menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan, hakim sebagai aparatur negara yang melaksanakan peradilan harus benar-benar mengetahui duduk perkara yang sebenarnya, serta peraturan hukum yang mengaturnya yang akan diterapkan, baik peraturan hukum yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan maupun hukum yang tidak tertulis seperti hukum kebiasaan. Karenanya dalam Undang-Undang tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan, bahwa hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup>M. Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, cet. III, , Sinar Grafika Offset, Jakarta 2003, hlm. 48.

<sup>60</sup>Moh. Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, cet. I, Rineka Cipta, Jakarta,2004, hlm. 124.

<sup>61</sup>Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, cet. I, Pustaka Kartini, Jakarta, 1998, hlm. 83.

### **1. Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt**

Dalam putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt, karena perkara diselesaikan dengan perdamaian sebagaimana berdasarkan Kesepakatan Perdamaian secara tertulis tertanggal 27 Nopember 2019 maka majelis hakim menyatakan:

1. Menghukum kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat, untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui tersebut.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.446.000,00 (Dua Juta Empat Ratus Empat Puluh Enam Ribu Rupiah).

### **2. Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt**

Dalam putusan Pengadilan Negeri Tebo, majelis hakim pada pokoknya menolak tuntutan provisi penggugat, dalam eksepsi Menerima eksepsi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang gugatan konvensi adalah cacat formil dalam bentuk *nebis in idem*. Dalam Pokok Perkara Menyatakan gugatan konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Menyatakan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvesi/Tergugat I Konvensi akibat dirusaknya batang tanaman pohon karet adalah seluas kurang lebih 1,8 Ha (satu koma delapan hektar);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian materil kepada Penggugat Rekonvesi/Tergugat I Konvensi dengan nilai sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
5. Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.269.000,00 (dua juta dua ratus enam puluh sembilan ribu rupiah).

Berdasarkan ketentuan Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1999, sekarang dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Menurut penjelasan pasal ini, hakim berperan dan bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat. Akan tetapi dalam praktiknya, hakim



sebagai lembaga yang paling dihormati dan diyakini dapat memberikan keadilan juga tidak terlepas dari kekeliruan dan kekhilafan dalam memutus perkara yang diajukan kepadanya, seperti yang terjadi pada sengketa perdata.

Berdasarkan uraian kedua putusan di atas, penulis menemukan persamaan dan perbedaan terkait putusan hakim dalam sengketa tanah untuk kemudian berfungsi sebagai jembatan analisis mengenai persamaan dan perbedaan ke-2 (dua) putusan tersebut.

1. Persamaan Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt

Persamaan yang dimiliki oleh kedua Putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut ialah Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut.

2. Perbedaan Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt

Perbedaan yang dimiliki oleh kedua Putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut ialah:

- a. Pada Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt hakim menghukum kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat, untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui.
- b. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt hakim Menerima eksepsi dari Tergugat tentang gugatan penggugat adalah cacat formil dalam bentuk *nebis in idem*.

- c. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
- d. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim Mengabulkan gugatan rekonsvansi dari Tergugat untuk sebagian.
- e. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim menghukum Penggugat untuk mengganti kerugian materil kepada Tergugat dengan nilai sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan hakim adalah suatu pernyataan yang oleh hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau masalah antar pihak. Bukan hanya yang diucapkan saja yang disebut putusan, melainkan juga pernyataan yang dituangkan dalam bentuk tertulis dan kemudian diucapkan oleh Hakim di persidangan. Sebuah konsep putusan (tertulis) tidak mempunyai kekuatan sebagai putusan sebelum diucapkan di persidangan oleh hakim.<sup>62</sup>

Putusan akhir dalam suatu sengketa yang diputuskan oleh hakim yang memeriksa dalam persidangan umumnya mengandung sangsi berupa hukuman terhadap pihak yang dikalahkan dalam suatu persidangan di pengadilan. Sanksi hukuman ini baik dalam Hukum Acara Perdata maupun Hukum Acara Pidana pelaksanaannya dapat dipaksakan kepada para pelanggar hak tanpa pandang bulu, hanya saja bedanya dalam Hukum Acara Perdata hukumannya

---

<sup>62</sup>Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ketujuh, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 189.

berupa pemenuhan prestasi dan atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan atau yang dimenangkan dalam persidangan pengadilan dalam suatu sengketa, sedangkan dalam Hukum Acara Pidana umumnya hukumannya penjara dan atau denda.<sup>63</sup>

Menurut Ahmad Rifai, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat dipergunakan oleh Hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:

- 1) Teori Keseimbangan. Keseimbangan yang dimaksud disini adalah keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang terangkut dan berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat, kepentingan terdakwa dan kepentingan korban.
- 2) Teori Pendekatan Intuisi. Penjatuhan putusan oleh Hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari Hakim. Sebagai diskresi, dalam menjatuhkan putusan Hakim menyesuaikan dengan keadaan dan pidana yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana, Hakim akan melihat keadaan pihak terdakwa atau penuntut umum dalam perkara pidana.
- 3) Teori Pendekatan Keilmuan. Titik tolak dari teori ini adalah pemikiran bahwa proses penjatuhan pidana harus dilakukan secara sistematis dan kehati-hatian khususnya dalam kaitannya dengan putusan-putusan terdahulu dalam rangka dalam menjamin konsistensi putusan Hakim. Pendekatan keilmuan ini merupakan semacam peringatan bahwa dalam memutus suatu perkara, Hakim tidak boleh semata-mata atas dasar intuisi atau insting semata, tetapi harus dilengkapi dengan ilmu pengetahuan hukum dan juga wawasan keilmuan Hakim dalam menghadapi suatu perkara yang harus diputusnya.
- 4) Teori Pendekatan Pengalaman. Pengalaman dari seorang Hakim merupakan hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang dihadapinya sehari-hari, dengan pengalaman yang dimilikinya, seorang Hakim dapat mengetahui bagaimana dampak dari putusan yang dijatuhkan dalam suatu perkara pidana yang berkaitan dengan pelaku, korban maupun masyarakat.
- 5) Teori Ratio Decidendi. Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar, yang mempertimbangkan segala aspek yang

---

<sup>63</sup>Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 98.

berkaitan dengan pokok perkara, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan Hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.<sup>64</sup>

Berbicara persoalan ketetapan hukum yang mengikat, dalam ketentuan hukum positif telah mengikat dalam kronologi sengketa tanah yang menjadi objek penelitian penulis yang terletak di KM 10 desa Sungai Alai Kecamatan Tebo Tengah, Kabupaten Tebo Provinsi Jambi menggambarkan kondisi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini pada putusan sebelumnya kedua belah pihak yang berperkara sepakat menyelesaikan sengketa tersebut dengan perdamaian. Kemudian pada putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt penggugat mencoba untuk mengajukan gugatan dengan objek yang sama dan pengadilan yang sama, sementara dalam pengertian asas *Nebis In Idem* menyatakan kondisi perkara tidak dapat digugat dua kali. Dalam analisa penerapannya hakim perlu menerapkan asas *Nebis In Idem* dikarenakan pada pihak penggugat mencoba untuk mengajukan gugatan kedua kali dengan objek sengketa yang sudah memiliki kekuatan hukum tetap. Pentingnya asas *Nebis In Idem* diterapkan ialah untuk memperoleh kepastian hukum dalam suatu perkara perdata yang tidak dapat lagi digugat untuk kedua kalinya.

---

<sup>64</sup>Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 105.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil pembahasan di atas, maka penulis menarik sebuah kesimpulan, sebagai berikut:

1. Pertimbangan secara yuridis, sosiologis, filosofis dan non yuridis dari putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt memiliki pertimbangan hakim yang dimiliki oleh kedua Putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut ialah substansi pokok gugatan yang disengketakan oleh para pihak yakni perselisihan tentang hak kepemilikan bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 514. Dalam gugatan Perkara No.19/Pdt.G/2020 terhadap Objek Sengketa SHM 514, Pihak Penggugat secara terang-terangan telah melakukan Wanprestasi (Ingkar Janji) terhadap akta Van dading (Akta Perdamaian) yang telah ditandatangani masing-masing pihak berperkara dan melawan putusan hakim Nomor : 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt.
2. Perbandingan Putusan Pengadilan Negeri Tebo Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt dan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt memiliki persamaan dan perbedaan antara lain: Persamaan yang dimiliki oleh kedua Putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut ialah Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara tersebut. Sedangkan Perbedaan yang dimiliki oleh kedua Putusan Pengadilan Negeri Tebo tersebut ialah: Pada Putusan Nomor: 20/Pdt.G/2019/PN.Mrt hakim menghukum kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat, untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian yang telah disetujui. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt hakim Menerima eksepsi dari Tergugat

tentang gugatan penggugat adalah cacat formil dalam bentuk *nebis in idem*. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaraard*). Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Tergugat untuk sebagian. Pada Putusan Nomor: 19/Pdt.G/2021/PN.Mrt Hakim menghukum Penggugat untuk mengganti kerugian materil kepada Tergugat dengan nilai sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

## B. Saran

1. Disarankan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan pihak penggugat hendaknya lebih teliti dalam penyusunan dan pembuatan surat gugatan tersebut agar tidak mengandung cacat formil. Kepada kuasa hukum penggugat agar lebih jelas dalam menyapamikan gugatan seperti penamaan nama yang jelas, nalar hukum terhadap siapa yang seharusnya digugat dan kaitan hukum antara penggugat dan tergugat.
2. Dalam memutus perkara yang menyangkut *nebis in idem* diharapkan hakim harus berani mencari dan menemukan fakta serta menggali hukum apa yang sepatutnya diterapkan terhadap perkara tersebut. Dibutuhkan pembentukan suatu peraturan yang mengatur mengenai perkara yang berkaitan dengan *nebis in idem*, sehingga terhadap pihak yang dirugikan mendapatkan keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dari putusan hakim.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku:

- A Plito, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, terj. M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 2011.
- Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalah Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, 2010.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Albar Sentosa Subari, *Hak Konstitusional masyarakat Adat*. Cet-1, UPT Universitas Sriwijaya, Palembang, 2016.
- Amir Syarifudin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dalam lingkungan Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta, 1984.
- Amriani, Nurnaningsih, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan*, Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Anasitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Andi Hamzah,, *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- B.** Ter Haar, *Asas-Asas adat Susunan Hukum Adat*, ter. K. Ng Soebakti Poesponoto, Pradya Paramita, Jakarta, 2010.
- Bagir Manan, “*Dasar-dasar Pertimbangan Undang-undangan Indonesia*”, Penerbit Ind-Hill.co, Jakarta, 1992.
- Bewa Ragaino, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, Universitas Padjajaran, Bandung, 2008.
- D. Samosir, *Hukum Acara Perdata, Tahap-Tahap Penyelesaian Perkara Perdata*, Edisi Pertama, Nuansa Aulia, Bandung, 2011.
- Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2016.
- Dosminikus Rato, *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Presindo, Yogyakarta, 2010.
- E. N. Butar-Butar, *Hukum Harta Kekayaan, Menurut Sistematika Kihperdata Dan Perkembangannya*, Cetakan Kesatu, Refika, Bandung, 2012.

- Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1987.
- Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Hilman Adikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut pandangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu Islam*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- M. Solly Lubis, *Landasan dan Teknik Perundang-undangan*, Mandar Maju, Bandung, 1989.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 8, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- \_\_\_\_\_, *“Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Penyidikan dan Penuntutan”*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, 1st ed, Rineka Cipta, Jakarta, 2004.
- Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata Pada Pengadilan Agama*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.
- Nurnaningsih Amriani, *“Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan”* Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgelijk Wetboek*, Cet ke-20, Pradnya Paramita, Jakarta, 2011.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 1999.
- Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Tugu Jogja, Yogyakarta, 2005.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- \_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Kesepuluh, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soediman Kartohadiproto, *Masalah Hukum Sehari-hari*, Hien Hoo Sing, Yogyakarta, 2014.
- Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradya Paramitha, Jakarta, 2012.
- Soleman Biasane Taneko, *Dasar-dasar Hukum Adat & Ilmu Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1981.
- Subekti, *Poko-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, 7th ed, Liberty, Yogyakarta, 2006.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, dkk, *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2010.
- Suhrawardi, et. al., *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Susanti, Adi Nugroho, *Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Telaga Ilmu Indonesia, Jakarta, 2009.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*, Alfabeta, Bandung, 2010.
- Surojo W., *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1978.
- Takdir, Rahmadi, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Surabaya, 2012.
- W. Friedman, Legal Theory, diterjemahkan oleh Muhammad Arifin, *Teori dan Filsafat Hukum-Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan (Susunan II)*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Jakarta, 2012.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).

## **C. Jurnal Hukum/Website:**

Arif Hidayat, “*Pengertian Jual Beli dan Ruang lingkupnya Menurut Islam*”, <http://www.bilvapeda.com/2013/04/pengertian-jual-beli-dan-ruang.html>.

Bagir Manan, “*Putusan Yang Berkualitas*”, *Jurnal Mimbar Hukum Mahkamah Agung RI*, Nomor 2 Edisi, 23, 2012.

Bintang Partogi Mangaratua Sibuea, “*Hukum Perikatan*”, (<http://www.hukumpedia.com/bintangpartogi/hukum-perikatan>).

Dian Mira Larasati, “*Jual Beli Yang Dilarang Dalam Ekonomi Islam*”, <http://dianmiral.blogspot.co.id>.

Dwi Hananta, “*Pertimbangan Keadaan-Keadaan Meringankan Dan Memberatkan Dalam Penjatuhan Pidana*”, *Jurnal Hukum Dan Peradilan*, Nomor 7 Volume 1, 2018.

Erleni dan Warmiya, “*Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*”, *Jurnal Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda*, Palembang, 2014.

Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>.

Hasanudin, “*Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata Dengan Menggunakan Terjemahan BW*”, *Jurnal Pengadilan Agama Mahkamah Agung RI*, Edisi 2, 2016.

Lisabeth Nurhaini Butarbutar, “*Penerapan Dan Pengaturannya Dalam Hukum Acara Perdata*”, *Jurnal Dinamika Hukum. Vol.11 No.3*, Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Sumatra Utara, Medan, 2011.

Rika Lestari, “*Perbandingan Hukum Penyelesaian Sengketa Secara Mediasi di Pengadilan dan di Luar Pengadilan di Indonesia*”, *Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 2*.

Rommy Haryono Djojarahardjo “Mewujudkan aspek keadilan dalam putusan hakim di Peradilan Pidana”, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, Universitas Surabaya, 2019.

Tata Wijayanta & Sandra Dini Febri Aristya, “Disparatis Putusan Perkara Sengketa Tanah Terkait Penerapan Hukum Formil (Kajian Terhadap Lima Putusan Pengadilan Negeri dan Lima Putusan Pengadilan Tinggi Tahun 2004-2011 di Yogyakarta”, *Jurnal Yudisial. Vol. 7 No.2*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014.

[www.kbbi.web.id/peran](http://www.kbbi.web.id/peran)

