

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS**

(Study Kasus Kabupaten Tegal)

SKRIPSI

Diajukan Untuk memenuhi Persyaratan Memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Zidan Arafat

30302200277

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
(UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN
PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS



Telah Disetujui :
Pada Tanggal,.....
Dosen Pembimbing :

Dr. Ratih Mega P., S.H., M.Kn.

NIDN.062410850450

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DENGAN
MENGGUNAKAN METODE MEDIASI DI BADAN
PERTANAHAN NASIONAL

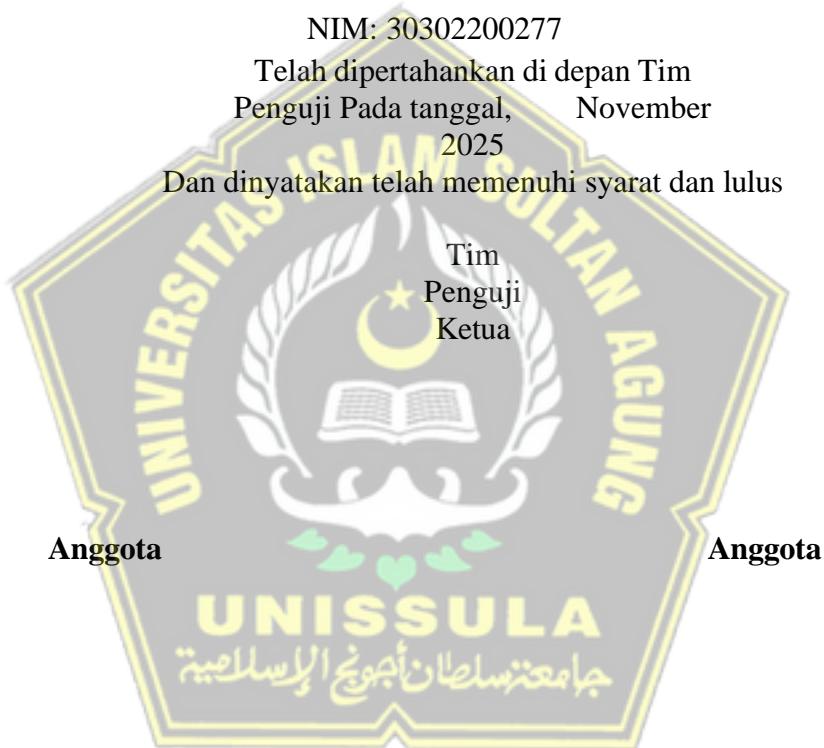
Dipersiapkan dan disusun oleh:

Zidan Arafat

NIM: 30302200277

Telah dipertahankan di depan Tim
Penguji Pada tanggal, November
2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



Mengetahui Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN: 0620046701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya” (QS. Al-Baqarah: 286).

“Jangan pernah merendahkan bahkan sampai menghina seseorang hanya karena penampilan dan derajatnya, jika tuhan berkehendak manusia bisa apa ?” (Jendral Wito Seshhhh).



-Almamater Universitas Islam

Sultan Agung Semarang

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zidan Arafat

NIM : 30302200227

Program Studi : S-1

Ilmu Hukum Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul

“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS” adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindak plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, November 2025

Yang menyatakan

Zidan Arafat

NIM: 30302200227

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zidan Arafat

NIM : 30302200227

Program Studi : S-1

Ilmu Hukum Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS” Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, November 2025

Yang menyatakan



Zidan A
Zidan Arafat

NIM: 30302200227

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim.

Assalamualaikum Wr. Wb.

Hamdalah dan syukur atas kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan barokahnya-Nya. Penulisan hukum yang berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARIS”** dalam rangka memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Satu (S- 1) di Fakultas Hukum UNISSULA.

Penulisan hukum ini tidaklah berjalan dengan lancar apabila tidak ada bimbingan serta doa juga dukungan dari berbagai pihak yang juga membantu penyelesaian penulisan hukum ini. Maka pada kesempatan kali ini dengan segala kerendahan hati penulis, mengucapkan rasa terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, SH., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

5. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi S-I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H selaku Sekertaris I Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. Ibu Dini Amalia Fitri S.H., M.H selaku Sekertaris II Program Studi S-1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
8. Ibu Dr. Ratih Mega Puspa Sari S.H., M.Kn selaku dosen pembimbing penulis yang telah banyak memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Dr. Andri Winjaya Laksana, S.H., M.H selaku dosen wali penulis.
10. Bapak Agus Hari Suharto, SH., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kabupaten Tegal yang sudah membantu penulis untuk memberi informasi terkait dengan skripsi penulis.
11. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang sudah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Universitas Islam Sultan Agung.
12. Ayah tercinta dan panutan kehidupanku yaitu bapak H. Syarifudin, terimakasih sudah berjuang untuk kehidupan penulis,.
13. Pintu surgaku ibunda tercinta yaitu Hj. Yosrotun Nabrizah yang telah melahirkan, merawat, memberi kasih sayang dan cinta yang luar biasa bagi penulis, dan selalu menjadi tempat pulang paling nyaman bagi penulis. Terima kasih untuk do'a dan dukungan yang

beliau panjatkan selama ini sehingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.

14. Kepada mamah saya Ningsi Hariyanti yang selalu mendukung dan memberi semangat untuk saya dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini sampai selesai.
15. Kepada kekasih saya Della Puspitasari terima kasih atas waktu, tenaga, do'a dan dukungan menemani penulis dari awal sampai akhir proses studi sarjana, telah menjadi bagian dalam proses perjalanan penulis menyusun skripsi ini.
16. Kepada Bapak Thomas Agus Susanto dan Ibu Ester Harsini selaku pemilik kost Agusta yang telah menyediakan tempat yang nyaman untuk saya selama masa studi perkuliahan saya.
17. Kepada sahabat saya (Kiki, Jumadi, Salman, Zaidan Arsal, Zulfikar, Fedo Fadel, Rizki Dayat, Lutfi Maulidan) terima kasih telah membersamai penulis membantu, memberikan semangat dan doa dalam berbagai tantangan dalam menyusun skripsi ini.
18. Kepada *Workshop Teras Paint* (Mas Eko dan Istri, Mas Wek ,Mas Danu, Mas Jambrong dan lainnya yang tidak bisa saya sebutkan semua terimakasih banyak atas dukungan do'a dan canda tawanya.
19. Kepada teman mancing saya (fahmi, rizky pongki, adam ricco, tama) yang selalu menemani penulis dalam proses penulisan skripsi ini

20. Kepada teman ridding dan ps saya (Fazad, Farhan Arifandy, Erico, Azril, Brenico, Farhan siwo, naufal fais, wisnu aditya)
21. HW tiger semarang (mas gadang, mas jay, mas satria, mas keye, mba indah, mba anggi)
22. Kepada seluruh teman-teman angkatan 22 yang selalu bersama dalam dunia perkuliahan
23. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu memberikan dorongan kepada penulis hingga selesai menyusun skripsi ini.

Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membaca dan membutuhkan hasil penelitian ini untuk dapat dijadikan sebagai pijakan penelitian berikutnya. Penulis dengan penuh kesadaran juga menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu segala kritik dan saran penulis harapkan untuk dapat membantu penulis belajar menjadi lebih baik lagi.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Semarang, November 2025

Yang menyatakan

Zidan Arafat

NIM: 30302200227

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xv
BAB I	2
A. Latar Belakang Masalah	2
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	16
BAB II	18
A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	18
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	18

2. Jenis jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	19
3. Tujuan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	21
4. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	23
 B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	25
1. Pengertian Sengketa Tanah	25
2. Pengertian Sengketa Dalam Hukum Islam	26
3. Jenis-Jenis Sengketa Tanah.....	28
 C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Waris.....	31
1. Pengertian Tanah Waris	31
2. Sistem Hukum Waris di Indonesia.....	31
3. Jenis Sengketa Tanah Waris	41
4. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Waris.....	45
 BAB III	49
A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Terkait Tanah Warisan	49
B. Kendala atau Faktor-Faktor Penghambat PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris	63
 BAB IV	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	85



DAFTAR BAGAN

Bagan 1.1. Angka Pelaporan Tanah Sengketa Waris Kabupaten Tegal.....57



ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa tanah warisan, meskipun peran utamanya adalah administratif. PPAT bertugas membuat akta otentik yang mencerminkan kesepakatan para ahli waris, yang menjadi dasar hukum untuk pendaftaran perubahan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Secara keseluruhan, peran PPAT lebih dominan dalam mencegah sengketa dengan memastikan legalitas dan persetujuan semua pihak saat proses peralihan hak atas tanah warisan. Dalam hal penyelesaian sengketa, peran PPAT lebih terbatas pada memfasilitasi musyawarah dan memastikan kesepakatan tercatat secara otentik, sedangkan penyelesaian sengketa yang lebih kompleks tetap menjadi ranah pengadilan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis yang mengkaji hukum secara nyata dalam kehidupan sehari-hari melalui observasi langsung. Penulis meneliti peran pejabat pembuat akta tanah dalam penyelesaian sengketa tanah warisan dengan terjun langsung ke kantor PPAT yang ada di Kabupaten Tegal .

Hasil dari penelitian yang telah dilakukan oleh penulis menunjukkan bahwa kedudukan dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penyelesaian sengketa tanah warisan ialah sebagai penengah atau mediator terhadap ahli waris untuk mencapai satu kesepakatan yang dapat dijadikan sebuah harta warisan. Kendala atau faktor yang ditemukan dilapangan adalah rumitnya pesyaratan administrasi yang ada dan tersedia serta kurangnya pemahaman antar ahli waris akan aturan dan ketentuan yang ada di lapangan sehingga menyusahkan PPAT maupun ahli waris yang ingin mengurus tanah warisan .

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah , Penyelesaian Sengketa, Tanah Warisan*

ABSTRACT

Land Deed Officials play a crucial role in preventing and resolving inheritance disputes, although their primary role is administrative. PPATs are tasked with drafting authentic deeds reflecting the agreements of the heirs, which serve as the legal basis for registering changes to land rights at the Land Office. Overall, PPATs play a more dominant role in preventing disputes by ensuring the legality and agreement of all parties during the transfer of inherited land rights. In terms of dispute resolution, PPATs' role is more limited to facilitating deliberations and ensuring agreements are authentically recorded, while more complex dispute resolution remains the domain of the courts.

This research uses a sociological juridical method that examines law in real-life situations through direct observation. The author examines the role of land deed officials in resolving inheritance disputes by visiting PPAT offices in Tegal Regency.

The results of the research conducted by the author indicate that the position and authority of the Land Deed Making Officer in resolving inheritance land disputes is as a mediator or mediator for the heirs to reach an agreement that can be used as an inheritance. The obstacles or factors found in the field are the complexity of the existing and available administrative requirements and the lack of understanding among the heirs of the rules and provisions in the field, which makes it difficult for PPATs and heirs who want to manage inherited land.

Keywords: *Land Deed Official (PPAT), Dispute Resolution, Inherited Land*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepemilikan dan penguasaan tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kompleks. Salah satu persoalan yang sering muncul dalam praktik pertanahan adalah sengketa tanah waris, yakni perselisihan yang terjadi antara ahli waris terkait hak atas tanah peninggalan pewaris. Sengketa tersebut umumnya timbul akibat ketidaksesuaian data kepemilikan, ketidakjelasan status ahli waris, maupun kesalahan dalam proses administrasi pertanahan. Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Kepemilikan dan penguasaan tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kompleks. Salah satu persoalan yang sering muncul dalam praktik pertanahan adalah sengketa tanah waris, yakni perselisihan yang terjadi antara ahli waris terkait hak atas tanah peninggalan pewaris. Sengketa tersebut umumnya timbul akibat ketidaksesuaian data kepemilikan, ketidakjelasan status ahli waris, maupun kesalahan dalam proses administrasi pertanahan.¹

¹ Dewi, R. M. (2025). *PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Melalui akta yang dibuat oleh PPAT, suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dan dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pertanahan di kantor pertanahan.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihadapkan pada situasi di mana objek tanah yang akan dibuatkan aktanya merupakan tanah warisan yang masih disengketakan oleh para ahli waris. Kondisi ini menuntut PPAT untuk tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memiliki kepekaan hukum dalam memastikan bahwa proses pembuatan akta tidak menimbulkan permasalahan hukum baru. Di sinilah peran PPAT menjadi strategis, baik sebagai pencegah timbulnya sengketa melalui verifikasi dokumen dan keabsahan subjek hukum, maupun sebagai fasilitator penyelesaian sengketa dengan memberikan penjelasan hukum dan mediasi administratif antara para pihak yang bersengketa.

Keberadaan PPAT sebagai pejabat publik yang berperan dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan menjadi

² Dewi, R. M. (2025). *PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

sangat relevan dalam konteks penyelesaian sengketa tanah waris. Dengan melaksanakan tugas sesuai dengan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, PPAT dapat membantu mewujudkan tertib administrasi pertanahan sekaligus mendukung terwujudnya keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Mediasi dilakukan untuk mencegah masalah agar tidak berkembang dan meluas. Proses mediasi dilakukan melalui musyawarah yang bersifat fleksibel, sehingga dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat dalam sengketa. Penyelesaian melalui mediasi ini hampir serupa dengan konsiliasi. Namun, perbedaannya terletak pada fakta bahwa dalam mediasi, mediator biasanya memberikan usulan penyelesaian secara formal yang didasarkan pada laporan dari pihak, bukan dari hasil penyelidikan pribadi. Pentingnya mediasi tidak hanya dipahami sebagai upaya untuk mengurangi jumlah perkara yang masuk ke pengadilan di berbagai tingkat, sehingga menghindari penumpukan kasus di badan peradilan. Sebaliknya, mediasi seharusnya dipahami sebagai proses penyelesaian sengketa yang komprehensif dengan kesungguhan untuk mengakhiri sengketa yang sedang berlangsung.³

Penelitian ini penting dilakukan untuk mengkaji secara mendalam peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa tanah waris, baik dari segi kedudukan dan kewenangan hukumnya,

³ Reynaldi, M. R., & Adjie, H. (2023). Peran Notaris Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum*, 20(2), 522-530.

maupun implementasi perannya di masyarakat dalam upaya menciptakan kepastian hukum atas hak-hak waris tanah di Indonesia.⁴

Berdasarkan uraian yang penulis jabarkan di atas, penulis berkeinginan meneliti dan membahas lebih dalam tentang bagaimana penyelesaian sengketa tanah metode mediasi dibadan pertanahan nasional, dalam suatu penulisaan proposal skipsri yang berjudul : "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah diatas, penulis merumuskan masalah yang akan di bahas sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta terkait tanah warisan?
2. Bagaimana kendala atau faktor-faktor penghambat PPAT dalam penyelesaian sengketa tanah waris?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan serta kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah warisan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

⁴ Dewi, R. M. (2025). *PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENYELESAIAN SENGKETA HIBAH ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

2. Untuk mengidentifikasi dan menjelaskan kendala dan faktor penghambat yang dialami oleh PPAT dalam membantu penyelesaian sengketa tanah waris di masyarakat, baik melalui tindakan preventif maupun melalui upaya penyelesaian administratif dan hukum.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada pengembangan teori hukum terkait dengan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris,serta dapat mengembangkan pemahaman prinsip-prinsip hukum yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah dan implikasinya dalam sistem hukum yang berlaku.

2. Kegunaan Praktis

Hasil dari Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam perkembangan hukum,serta dapat menjadi bahan referensi bagi praktisi hukum,terutama Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menangani kasus-kasus sengketa tanah waris.

E. Terminologi

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). PPAT bertugas

memastikan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak-hak para pihak.⁵

Kewenangan PPAT diatur secara jelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa PPAT berwenang untuk membuat akta mengenai :

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan dan
- h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Tanah warisan, peran PPAT menjadi sangat penting ketika terjadi perbuatan hukum berupa pembagian warisan, peralihan hak antar ahli waris, atau jual beli tanah hasil warisan. PPAT berfungsi tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai pengawas administratif dan penjamin

⁵ Risty, L. P. M. A., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 6(1), 294-305.

kebenaran formil terhadap dokumen-dokumen yang diajukan oleh para pihak. Sebelum membuat akta, PPAT wajib meneliti :⁶

- a. Keabsahan identitas para pihak dan status ahli waris;
- b. Keabsahan surat keterangan waris atau akta waris;
- c. Status hukum objek tanah warisan (tidak dalam sengketa, tidak diblokir, dan terdaftar dengan benar di kantor pertanahan);
- d. Kesesuaian dokumen pendukung dengan ketentuan hukum pertanahan dan hukum waris yang berlaku.

PPAT juga memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menolak pembuatan akta apabila ditemukan indikasi bahwa objek tanah masih dalam sengketa atau belum ada kesepakatan antar ahli waris. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang melekat pada setiap tindakan pejabat publik di bidang pertanahan. PPAT juga memiliki fungsi preventif dan fasilitatif dalam penyelesaian sengketa tanah waris. Melalui pendekatan profesional dan komunikasi hukum yang baik, PPAT dapat berperan sebagai mediator awal untuk menjelaskan konsekuensi hukum dari tindakan para pihak, memberikan saran penyelesaian secara damai, serta mencegah terjadinya pembuatan akta yang berpotensi menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.⁷

⁶ Rahma, M. (2023). *Peran pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) dalam proses sertifikasi tanah wakaf sebagai antisipasi sengketa di Kecamatan Wiradesa* (Doctoral dissertation, UIN KH ABDURAHMAN WAHID).

⁷ Rini, S. (2023). *PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

2. Sengketa Tanah

Sengketa, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2014), diartikan sebagai segala hal yang menimbulkan perbedaan pendapat, pertikaian, atau perbantahan. Rachmadi Usman (2003) menjelaskan bahwa sengketa merupakan lanjutan dari konflik, di mana konflik itu sendiri adalah perselisihan antara dua pihak yang tidak diungkapkan secara terbuka. Ketika perselisihan tersebut disampaikan kepada pihak lain, maka hal itu berubah menjadi sengketa. Sementara itu, Rusmadi Murad (1991) menyatakan bahwa sengketa hukum terkait tanah biasanya dimulai dari pengaduan yang diajukan oleh suatu pihak (individu atau badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terkait status tanah, prioritas, maupun kepemilikan, dengan harapan mendapatkan penyelesaian secara administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sengketa ini umumnya merupakan masalah pertanahan yang tidak melibatkan nuansa sosial politik yang luas, dan lebih bersifat permasalahan antarindividu. Di sisi lain, perkara merujuk pada konflik dan sengketa yang telah dibawa ke pengadilan, baik itu pengadilan negeri, pengadilan tinggi, maupun Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sengketa dan konflik dalam bidang pertanahan muncul akibat adanya perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan, dan nilai antara dua pihak atau lebih mengenai status tanah, penguasaan, kepemilikan, atau surat keputusan yang berkaitan dengan

kepemilikan tanah tertentu, yang dianggap merugikan salah satu pihak dan kemudian menjadi perhatian publik (Kementerian PPN/Bappenas, 2013).⁸

Dalam pandangan hukum Islam, ketika terjadi sengketa tanah, terdapat dua jalur penyelesaian yang bisa diambil, yaitu hakam (seperti yang tercantum dalam QS. An-Nisa' Ayat 105) dan islah (sebagaimana diuraikan dalam QS. An-Nisa' Ayat 28). Hakam, dalam bentuk yang paling nyata, berwujud sebagai qadhi (hakim) atau peradilan (qadha/hukumah) yang memutuskan perkara berdasarkan hukum (Madkur, 1993: 33). Sementara itu, islah berfungsi sebagai lembaga hukum yang bertujuan untuk mendamaikan, baik dengan melibatkan pihak ketiga maupun tidak (al-Munawar, 2004: 60). Di sisi lain, ada pendapat yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa pada dasarnya dapat dilakukan melalui tiga jalur, yaitu dengan cara damai (shulh), arbitrase (tahkim), dan terakhir melalui proses peradilan (al-qadha') (Gemala Dewi et.al, 1983: 135).⁹

3. Tanah Waris

Tanah waris merupakan bagian dari harta peninggalan (*harta warisan*) yang berupa hak atas tanah yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia, dan beralih kepada ahli waris yang berhak menurut ketentuan hukum waris yang berlaku. Dalam sistem hukum di Indonesia, pengaturan mengenai warisan diatur dalam beberapa rezim hukum,

⁸ Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, "Hukum Agraria Indonesia," *Journal GEEJ* 7, no. 2 (2021).

⁹ Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 2(2), 89-102.

yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan hukum adat. Ketiganya mengakui bahwa tanah sebagai objek warisan beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia, namun dengan tata cara dan dasar hukum yang berbeda. Dalam konteks hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah warisan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih karena pewarisan, sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang sah.¹⁰

Secara administratif, tanah waris memperoleh kekuatan hukum penuh setelah dilakukan pembuktian status ahli waris, pembuatan akta pembagian waris, dan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Pada tahap ini, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat penting sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah warisan dari pewaris kepada ahli waris. Namun, dalam praktiknya, tanah waris sering kali menimbulkan sengketa akibat tidak adanya kesepakatan antar ahli waris, ketidaktertiban dokumen kepemilikan, maupun campur tangan pihak yang tidak berhak. Oleh karena itu, dalam penelitian ini, tanah waris diartikan sebagai tanah yang merupakan bagian dari harta peninggalan pewaris yang secara hukum beralih kepada ahli waris, baik menurut hukum perdata, hukum Islam, maupun hukum adat,

¹⁰ Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64-80.

yang dalam proses peralihannya membutuhkan peran aktif PPAT untuk menjamin kepastian hukum, keabsahan administrasi, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.¹¹

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang menggunakan pendekatan yuridis sosiologis menggabungkan analisis hukum dengan konteks sosial untuk memahami fenomena hukum yang terjadi dalam masyarakat. Dalam penelitian berjudul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris”. Metode ini dapat diterapkan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan antropologi hukum sebuah metode yang mempelajari berbagai cara penyelesaian sengketa, baik di masyarakat modern maupun tradisional. Penelitian ini adalah menganalisis hukum dengan mempertimbangkan bagaimana hukum itu terbentuk dan asal-usul manusia dalam konteks sosial yang memengaruhi hukum tersebut.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis, dimana pendekatan ini dilakukan dengan cara menganalisis dan

¹¹ Farahdillah, P., & Marpaung, D. S. H. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(1)

¹² Masfi Sya'fiatul Ummah, *Metode Penelitian Hukum, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11, 2022.

mendeskripsikan secara menyeluruh dan tertulis berdasarkan hasil penelitian pustaka.

3. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah kualitatif sedangkan sumber data yang diperoleh dari penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

Adapun penjelasannya sebagai berikut :

a. Data primer

Sumber data primer adalah informasi yang diperoleh dari sumber langsung. Data ini dikumpulkan dari responden, informan, dan narasumber. Dalam penelitian hukum empiris, sumber data berasal dari pengumpulan data di lapangan. Data lapangan mencakup informasi yang didapat dari responden dan informan, termasuk para ahli yang berperan sebagai narasumber.¹³

b. Data sekunder

Data sekunder mencakup informasi yang berasal dari literatur dan dokumen.¹⁴ Yang terdiri dari :

1) bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, termasuk peraturan perundang-undangan dan

¹³ r.Solikin Nur, *Buku Pengantar Penelitian Hukum*, 2021.

¹⁴ muhammad siddiq Armia, *Penentuan Metode Dan Pendekatan Penelitian Hukum*, 2021.

putusan pengadilan. Adapun bahan hukum primer yang digunakan yaitu:

- a) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b) Pasal 5 Ayat (2) Undang Undang Dasar 1945.
- c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997.
- d) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.
- f) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

2) bahan hukum sekunder

Merupakan sumber hukum yang menjelaskan tentang bahan hukum primer, termasuk yang berasal dari buku, jurnal, artikel, dan sumber lainnya yang dapat digunakan sebagai referensi dalam penelitian ini.

3) bahan hukum tersier,

Merupakan sumber hukum yang memberikan panduan dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, termasuk kamus, sumber di internet, serta berbagai sarana pendukung lainnya.

4. Metode Pengumpulan Data

a) Wawancara

Wawancara bertujuan untuk melakukan interaksi tanya jawab secara langsung antara peneliti dan responden, narasumber, atau informan guna memperoleh informasi.¹⁵ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara untuk mengumpulkan data-data yang dibutuhkan dalam penelitian dengan melakukan kerjasama dengan kantor Badan Pertanahan Nasional tersebut.

5. Lokasi Dan Subjek Penelitian

Peneliti ingin meniliti tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Di Kabupaten Tegal.

6. Metode Analisi Data

Metode analisis data yang diterapkan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif deskriptif. Analisis deskriptif di sini berarti peneliti berusaha untuk memberikan gambaran atau penjelasan mengenai subjek dan objek penelitian berdasarkan hasil yang diperoleh. Peneliti tidak melakukan penilaian atau justifikasi terhadap hasil penelitian tersebut.¹⁶

¹⁵ Sabian Utsman, *Metode Penelitian Hukum Progresif, Metode Penelitian Hukum*, 2021.

¹⁶ Wiwik Sri Widiarty, *Metode Penelitian Hukum*, 2024.

G. Sistematika Penulisan

Urutan sistematika yang berjudul “Penyelesaian Sengketa Tanah Dengan Menggunakan Metode Mediasi Di Badan Pertanahan Nasional” sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi uraian pendahuluan yang memuat : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAU PUSTAKA

Pada bab ini merupakan bab kepustakaan yang berisi tinjauan umum mengenai : Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tujuan dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Sengketa Tanah Yaitu Pengertian Sengketa Tanah, Pengertian Sengketa Dalam Hukum Islam, Dampak Sengketa Tanah, Jenis-Jenis Sengketa Tanah, Tinjauan umum Tanah Waris yaitu Pengertian Tanah Waris, Jenis-Jenis Tanah Waris.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian yaitu mengenai Pertama Bagaimana kedudukan dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta terkait tanah warisan, yang Kedua Apa saja bentuk peran yang dapat dilakukan oleh PPAT dalam penyelesaian sengketa tanah waris di masyarakat.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini berisi mengenai kesimpulan dan saran dari rangkuman hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sekali keberadaannya, hal ini bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut pembuatan akta dalam rangka pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan.¹⁷

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak

¹⁷ Kartiwi, M. (2020). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Res Nullius Law Journal*, 2(1), 35-47.

milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.¹⁸

2. Jenis jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016, yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dijelaskan bahwa terdapat berbagai jenis PPAT sebagai berikut:

a) PPAT Umum

Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kualifikasi untuk menjadi PPAT umum adalah Lulusan Program Spesialis Notaris atau lulusan Program Pendidikan Khusus PPAT (Prodiksus PPAT) di STPN Yogyakarta. Memiliki wilayah kerja yang tetap dan spesifik, yaitu di satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kasus tertentu seperti di DKI Jakarta, wilayah kerjanya dapat meliputi satu provinsi. Memiliki sifat jabatan yang Profesional dan tetap, selama yang bersangkutan memenuhi syarat dan tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku. PPAT Umum juga sering merangkap jabatan sebagai Notaris.

¹⁸ Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25-48.

b) PPAT Sementara

Pejabat pemerintah yang diberi penugasan berdasarkan jabatannya untuk menjalankan fungsi PPAT dengan membuat akta PPAT di wilayah yang jumlah PPAT-nya masih terbatas. Diangkat dan diberhentikan oleh Menteri ATR/BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah ini biasanya diduduki oleh Camat atau Kepala Desa wilayah tertentu. Akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT pada umumnya. Hal ini bisa terjadi apabila diwilayah tersebut tidak tersedia atau terdapat PPAT yang menjabat dikarenakan keterbatasan sumber daya manusia yang tersedia. Bertujuan untuk untuk mempermudah akses masyarakat di daerah tertentu dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan perbuatan hukum pertanahan lainnya.

c) PPAT Khusus

Pejabat dari Badan Pertanahan Nasional yang ditugaskan berdasarkan jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu dalam rangka pelaksanaan program atau tugas khusus dari Pemerintah. Dengan demikian, kewenangannya terbatas hanya pada pembuatan akta yang secara khusus ditetapkan dalam penunjukannya. Ditunjuk berdasarkan peraturan yang berlaku untuk mengantikan tugas PPAT yang tidak bisa melaksanakan kewajibannya karena alasan tertentu. PPAT ini dapat diberi mandat oleh pejabat yang berwenang untuk mengantikan peran tugas dan fungsi karena hal yang mendesak atau PPAT

yang ada mengalami halangan untuk suatu hal. Kewenangan PPAT Khusus terbatas pada pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu saja, yang disebutkan secara spesifik dalam surat penunjukannya, sering kali dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, seperti pendaftaran tanah secara sistematik (PTSL) atau pengurusan Hak Guna Usaha (HGU).

Dalam pelaksanaannya, tugas seorang PPAT adalah memberikan pelayanan yang menjamin kepastian hukum melalui pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Selain itu, keberadaan kepastian hukum dalam proses peralihan hak atas tanah juga memberikan rasa tenang dan aman bagi masyarakat terhadap hak-hak yang mereka miliki.¹⁹

3. Tujuan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- Menjamin kepastian hukum atas setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT berperan memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan—seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, atau pemasukan tanah ke dalam perusahaan—dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Melalui akta yang dibuat oleh PPAT, hak dan kewajiban para pihak menjadi jelas dan diakui oleh negara. Dengan demikian,

¹⁹ Arsiendy Aulia, “Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum”, Recital Review, Vol.4 No.1, (Februari:2022), hal. 271

keberadaan PPAT memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.²⁰

- b. Menjaga tertib administrasi pertanahan dengan memastikan setiap transaksi tercatat secara resmi

Salah satu fungsi utama PPAT adalah mengatur agar setiap perbuatan hukum atas tanah dapat tercatat dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Setelah akta ditandatangani, PPAT wajib menyampaikan akta tersebut ke kantor pertanahan untuk proses pendaftaran perubahan hak. Dengan cara ini, data tanah di Indonesia tetap akurat, mutakhir, dan sesuai kondisi hukum yang sebenarnya di lapangan.

- c. Mencegah sengketa tanah melalui pembuatan akta yang sah, jelas, dan lengkap

Sengketa tanah timbul akibat transaksi yang tidak tertulis secara sah atau tidak memenuhi syarat formil dan materil. PPAT memiliki tanggung jawab memastikan bahwa setiap akta dibuat berdasarkan kehendak bebas para pihak, disertai dokumen pendukung yang valid, serta dituangkan dalam bentuk akta otentik sesuai peraturan perundang-undangan. Akta PPAT yang lengkap dan jelas dapat menjadi alat pencegahan dini terhadap potensi konflik kepemilikan atau batas tanah.²¹

²⁰ Adiyanti, N. K. W. S., & Pidada, I. B. A. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. *Student Research Journal*, 2(4), 382-396.

²¹ Adiyanti, N. K. W. S., & Pidada, I. B. A. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. *Student Research Journal*, 2(4), 382-396.

- d. Menjadi alat bukti otentik yang dapat digunakan dalam proses hukum apabila terjadi perselisihan

Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Artinya, akta tersebut tidak hanya membuktikan bahwa suatu peristiwa hukum telah terjadi, tetapi juga membuktikan kebenaran isi dan waktu pembuatan akta tersebut. Dalam kasus perselisihan, akta PPAT menjadi dasar hukum yang kuat bagi hakim atau pihak berwenang dalam menentukan kepemilikan dan keabsahan suatu transaksi tanah.

4. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- a. Pejabat Umum yang Berwenang Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik atas setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Akta yang dibuat PPAT memiliki kekuatan hukum penuh dan menjadi alat bukti utama dalam setiap transaksi pertanahan. Peran ini menjadikan PPAT sebagai pihak yang memberikan legitimasi hukum atas setiap peralihan, pembebanan, maupun perubahan hak atas tanah.²²

²² Adiyanti, N. K. W. S., & Pidada, I. B. A. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. *Student Research Journal*, 2(4), 382-396.

b. Penjaga Tertib Administrasi Pertanahan

Dalam setiap transaksi tanah, PPAT wajib melaporkan dan menyerahkan akta yang telah dibuat kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran. Proses ini memastikan bahwa setiap perubahan status atau pemilik tanah tercatat secara resmi dalam data pertanahan nasional. Dengan demikian, PPAT berperan dalam menjaga keakuratan dan keteraturan administrasi pertanahan, sehingga mengurangi potensi tumpang tindih hak atau manipulasi data tanah.

c. Penjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum

PPAT memastikan bahwa setiap perbuatan hukum dilakukan secara sah, atas dasar kehendak bebas para pihak, serta didukung oleh dokumen dan identitas yang valid. Dengan demikian, PPAT berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang melakukan transaksi pertanahan, sehingga menghindarkan mereka dari risiko hukum di kemudian hari.²³

d. Sebagai Pihak Netral dan Profesional

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus bersikap independen dan tidak memihak. Ia wajib memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan akibat hukum dari transaksi yang dilakukan. Netralitas ini menjadikan PPAT sebagai mediator hukum yang membantu para pihak

²³ Pratama, F. N., & Silviana, A. (2024). Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 7(1), 626-634.

mencapai kesepakatan yang sah tanpa tekanan atau penyalahgunaan wewenang.

e. Sebagai Penghubung Antara Masyarakat dan Pemerintah

PPAT berfungsi sebagai perpanjangan tangan negara dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Melalui perannya, masyarakat dapat melakukan berbagai perbuatan hukum terkait tanah secara mudah, tertib, dan sesuai peraturan yang berlaku. Dengan kata lain, PPAT membantu pemerintah dalam mewujudkan tertib hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan.²⁴

f. Sebagai Pencegah Sengketa dan Konflik Pertanahan

Karena setiap akta yang dibuat PPAT disusun dengan cermat berdasarkan ketentuan hukum, maka keberadaannya dapat mencegah timbulnya sengketa tanah. Akta PPAT yang sah menjadi bukti otentik yang menjelaskan status kepemilikan dan dasar hukum peralihan hak, sehingga memperkecil peluang munculnya klaim ganda atau penipuan.

B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah

1. Pengertian Sengketa Tanah

Sengketa Tanah merupakan konflik yang terjadi antara individu, badan hukum, atau lembaga yang dampaknya tidak meluas. Dengan kata lain, sengketa tanah adalah perselisihan yang melibatkan perorangan atau institusi terkait masalah pertanahan. Kasus sengketa tanah banyak

²⁴ Pratama, F. N., & Silviana, A. (2024). Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 7(1), 626-634.

ditemukan di berbagai daerah di seluruh Indonesia, baik di wilayah pedesaan maupun perkotaan. Hal ini disebabkan oleh terbatasnya luas tanah yang tersedia, sementara jumlah penduduk terus meningkat dari waktu ke waktu. Oleh karena itu, masalah sengketa tanah tidak akan pernah hilang dan justru cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi manusia.²⁵

Penanganan Sengketa Pertanahan, sengketa tanah diartikan sebagai perbedaan pendapat atau pandangan antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah. Umumnya, konflik ini berkaitan dengan legalitas kepemilikan, pemberian hak, proses pendaftaran, peralihan hak, hingga penerbitan bukti kepemilikan tanah. Sengketa semacam ini melibatkan pihak yang merasa memiliki dasar hukum atas tanah tersebut dan pihak lain yang merasa hak atau kepentingannya terganggu akibat status hukum tanah yang dipersoalkan.

2. Pengertian Sengketa Dalam Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, penyelesaian sengketa tanah diberikan keleluasaan kepada pihak-pihak yang bersengketa. Islam hanya memberikan pedoman umum yang bertujuan untuk menjaga

²⁵ Susun and Tanah, “Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan Kesembilan) <Https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>.”

kemaslahatan para pihak yang terlibat dalam akad, salah satunya dengan menyarankan agar terdapat bukti yang dapat dijadikan pegangan oleh kedua belah pihak. Penetapan hukum dalam Islam selalu merujuk pada Al-Qur'an sebagai sumber utama yang telah diturunkan secara sempurna dan mencakup seluruh aspek kehidupan manusia di muka bumi, termasuk persoalan kepemilikan dan konflik pertanahan.²⁶

Dalam perspektif Hukum Islam (Fiqh), sengketa disebut dengan istilah “al-khushūmah” atau “an-nizā” (النِّزَاعُ), yang secara bahasa berarti pertengangan, perbedaan, atau perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai suatu hak, kewajiban, atau kepentingan tertentu.

Sengketa dalam hukum Islam dapat diartikan sebagai:

“Perselisihan antara dua pihak atau lebih yang timbul akibat adanya klaim hak (da‘wā) oleh satu pihak dan penolakan atau bantahan (inkār) oleh pihak lain terhadap klaim tersebut, sehingga memerlukan penyelesaian melalui mekanisme hukum Islam.”

Sengketa dalam hukum Islam terjadi ketika salah satu pihak mengklaim memiliki suatu hak atau merasa dirugikan, sedangkan

²⁶ Risma and Muh Taufiq Amin, “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SENGKETA TANAH DI PASAR RAMBA (Studi Kasus Desa Rumbia Kecamatan Rumbia Kabupaten Jeneponto),” *El- Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum Dan Syariah* 5 (2023): 267–76, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.44151>.

pihak lainnya menolak atau membantah klaim tersebut. Sengketa ini dapat terjadi dalam berbagai aspek, seperti muamalah (perdata), waris, pernikahan, jual beli, utang piutang, maupun hal-hal yang berkaitan dengan hak milik dan akad.²⁷

3. Jenis-Jenis Sengketa Tanah

Berdasarkan pengertian sengketa tanah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999, permasalahan pertanahan sebenarnya dapat dikategorikan berdasarkan isi permasalahan serta pihak-pihak yang terlibat dalam konflik tersebut. Jika ditinjau dari sisi substansi, maka sengketa tanah mencakup isu-isu yang berkaitan dengan:

- a. Penggunaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah
- b. Tata cara serta ketentuan dalam proses pemberian hak atas tanah
- c. Prosedur dan persyaratan dalam penerbitan dokumen kepemilikan tanah, termasuk proses alih haknya

Selanjutnya, Pasal 26 dan 27 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan terkait aktivitas yang mencakup pengumpulan,

²⁷ Risma and Muh Taufiq Amin, "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SENGKETA TANAH DI PASAR RAMBA (Studi Kasus Desa Rumbia Kecamatan Rumbia Kabupaten Jeneponto)," *El- Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum Dan Syariah* 5 (2023): 267–76, <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.44151>.

pengolahan, serta penyajian data fisik maupun yuridis, termasuk permasalahan atau sengketa yang mungkin timbul. Dalam pelaksanaan kegiatan ini, potensi permasalahan atau konflik dibedakan menjadi dua kategori utama.²⁸

1) Sengketa terkait data fisik

Sengketa data fisik merujuk pada konflik yang berkaitan dengan informasi mengenai lokasi, batas-batas, serta luas bidang tanah yang telah terdaftar, termasuk data mengenai keberadaan bangunan atau bagian bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis-jenis konflik dalam kategori ini meliputi:

- a) Sengketa batas tanah, yakni perselisihan yang timbul akibat kesalahan dalam pengukuran batas bidang tanah, biasanya disebabkan oleh tidak tercapainya kesepakatan antara pemilik lahan dengan pemilik lahan yang berbatasan langsung
- b) Sengketa ganti rugi, yaitu perselisihan mengenai nilai kompensasi yang disepakati serta prosedur pembayaran ganti rugi yang dilakukan.

²⁸ Deda Cornelis and Iwan Henri Kusnadi, “Kualitas Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional),” *The World of Public Administration Journal* 4, no. 1 (2022): 63–74, <https://doi.org/10.37950/wpaj.v4i1.1347>.

2) Sengketa terkait data yuridis

Sengketa yuridis mengacu pada konflik yang berhubungan dengan status hukum kepemilikan atas tanah maupun satuan rumah susun yang telah terdaftar. Beberapa contoh permasalahan dalam kategori ini antara lain:

- a) Sengketa arisan, yaitu konflik mengenai siapa pihak yang secara hukum berhak atas tanah peninggalan pewaris sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- b) Sengketa penguasaan tanah, yakni konflik yang menyangkut kepemilikan atau penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti kepemilikan tanah oleh orang yang tidak bertempat tinggal (tanah absente) atau penguasaan lahan yang melebihi batas maksimal yang ditetapkan hukum
- c) Sengketa ganda, yaitu konflik yang muncul akibat pemalsuan dokumen untuk memperoleh sertifikat oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab²⁹

²⁹ Muhammad Irsyad Abdullah, *Studi Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Jalur Litigasi Di Kecamatan Mariso Kota Makassar*, 2021.

C. Tinjauan Umum Tentang Tanah Waris

1. Pengertian Tanah Waris

Sengketa tanah waris adalah perselisihan atau pertentangan kepentingan yang timbul di antara para ahli waris atau pihak lain yang berkepentingan terhadap status kepemilikan, penguasaan, atau pembagian hak atas tanah yang berasal dari harta peninggalan pewaris (orang yang meninggal dunia).³⁰

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan merupakan perbedaan pendapat antara para pihak yang mempunyai kepentingan atas data fisik dan/atau data yuridis suatu bidang tanah, yang berpotensi menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut. Jika sengketa tersebut berkaitan dengan harta peninggalan pewaris, maka disebut sengketa tanah waris.

2. Sistem Hukum Waris di Indonesia

Hukum waris tunduk kepada hukum yang di anut oleh pewaris. Sistem hukum waris yang dianut di Indonesia meliputi: Hukum Waris Islam, Hukum Waris Adat, dan Hukum Waris menurut Kitab Undang-

³⁰ Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2020). Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1), 1-14.

Undang Hukum Perdata (BW). Berikut ini paparan mengenai pengaturan waris menurut ketiga hukum tersebut.

a. Hukum Waris Adat

Pandangan hukum adat terhadap hukum kewarisan sangat ditentukan oleh persekutuan hukum adat itu sendiri. Beberapa persekutuan itu diantaranya pertama persekutuan genealogis (berdasarkan keturunan) dan persekutuan territorial (berdasarkan kependudukan yakni persekutuan hukum teritorial). Dalam persekutuan yang genealogis, anggota-anggotanya merasa diri terikat satu sama lain, karena mereka berketurunan dari nenek moyang yang sama, sehingga diantara mereka terdapat hubungan keluarga. Sementara persatuan hukum territorial anggota-anggotanya merasa terikat satu sama lain karena mereka bertempat kedudukan disuatu daerah yang sama. Persekutuan genelogis disebut desa atau gampong di Aceh dan sebagian daerah melayu Sumatera. Sedangkan persekutuan hukum yang dipengaruhi territorial dangan eologis terdapat di beberapa daerah seperti Mentawai yang disebut Uma, di Nias disebut Euri di Minangkabau disebut dengana Nagari dan di Batak disebut Kuria atau Huta.

Dalam persekutuan genealogis ini terbagi pula menjadi tiga tipe tata susunan yaitu patrilineal (kebapaan), matrilineal (keibuan) dan parental (bapak-ibu). Menurut sistem patrilineal ini keturunan diambil dari garis

bapak, yang merupakan pancaran dari bapak asal dan menjadi penentu dalam keturunan anak cucu. Dalam hal ini perempuan tidak menjadi saluran darah yang menghubungkan keluarga. Wanita yang kawin dengan laki-laki ikut dengan suaminya dan anaknya menjadi keluarga ayahnya. Sistem pertalian seperti ini terjadi di Nias, Gayo, Batak dan sebagian di Lampung, Bengkulu, Maluku dan Timor. Dalam hukum waris, persekutuan ini lebih mementingkan keturunan anak laki-laki dari pada anak perempuan. Sementara matrilineal adalah keturunan yang berasal dari Ibu, sehingga yang menjadi ukuran hanyalah pertalian darah dari garis ibu yang menjadi ukuran dan merupakan suatu persekutuan hukum. Wanita yang kawin tetap tinggal dan termasuk dalam gabungan keluarga sendiri, sedangkan anak-anak mereka masuk dalam keturunan ibunya. Sistem matrilineal ini terdapat di Minangkabau, Kerinci, Semendo dan beberapa daerah Indonesia Timur. Sesuai dengan persekutuannya, matrilineal lebih menghargai ahli waris dari pihak perempuan daripada ahli waris dari pihak laki-laki. Selama masih ada anak perempuan, anak laki-laki tidak mendapatkan tirkah. Sedangkan yang terakhir, pertalian darah dilihat dari kedua sisi, bapak dan ibu serta nenek moyang. Kedua keturunan sama-sama penting bagi persekutuan ini (bilateral). Golongan masyarakat inilah yang meletakkan dasar-dasar

persamaan kedudukan antar suami dan isteri di dalam keluarga masing-masing.³¹

Pembagian harta warisan menurut hukum adatu mumnya tidak menentukan kapan waktu harta warisan ituakan dibagi atau kapan sebaiknya diadakan pembagian, begitu pula siapa yang menjadi juru bagi tidak ada ketentuannya. Menurut adat kebiasaan waktu pembagian setelah wafat pewaris dapat dilaksanakan setelah upacara sedekeh atau selamatan yang disebut tujuh hari, empat puluh hari, serratus hari, atau seribu hari setelah pewaris wafat. Sebab pada waktu-waktu tersebut para anggota waris berkumpul. Di samping sistem kekeluargaan yang sangat berpengaruh terhadap pengaturan hukum waris adat, terutama terhadap penetapan ahli waris dan bagian harta peninggalan yang diwariskan, hukum waris adat mengenal tiga sistem kewarisan, yaitu:³²

- 1) Sistem Kewarisan Individual, yaitu sistem kewarisan yang menentukan bahwa para ahli waris mewarisi secara perorangan, misalnya di Jawa, Batak, Sulawesi, dll.
- 2) Sistem Kewarisan Kolektif, yaitu sistem yang menentukan bahwa para ahli waris mewarisi harta peninggalan secara bersama-sama (kolektif) sebab harta peninggalan tersebut tidak dapat dibagi-bagi pemilikannya kepada masing-masing ahli waris,

³¹ Sudarsono. Hukum Waris dan Sistem Bilateral. Jakarta : Rineka Cipta. 1991. h. 6

³² Wirdjono Prodjodikoro, Hukum Warisan di Indonesia, (Bandung: Gravenhage), h. .8

3) Sistem Kewarisan Mayorat, yaitu sistem kewarisan yang menentukan bahwa harta peninggalan pewarishanya diwarisi oleh seorang anak. Sistem mayorat ini ada dua macam, yaitu:a) Mayorat laki-laki, yaitu apabila anak laki-laki tertua/sulung atau keturunan laki-laki yang merupakan ahli waris tunggal dari si pewaris, misalnya di Lampung.b) Mayorat perempuan, yaitu apabila anak perempuan tertua merupakan ahli waris tunggal dari pewaris, misalnya pada masyarakat Tanah Semendo di Sumatera Selatan.

- b. Hukum Waris berdasarkan Kitab Undang- undang Hukum Perdata (BW)

Dalam hukum waris barat terdapat dua unsur penting yaitu:

- 1) Unsur individual (menyangkut diri pribadi seseorang).

Pada prinsipnya seseorang pemilik atas suatu benda mempunyai kebebasan yang seluas-luasnya sebagai individu untuk berbuat apa saja atas benda yang dimilikinya termasuk harta kekayaannya menurut kehendaknya.

- 2) Unsur sosial (menyangkut kepentingan bersama).

Perbuatan yang dilakukan pemilik harta kekayaan sebagaimana dijelaskan dalam unsur individual dapat mengakibatkan kerugian pada ahli waris sehingga Undang-

undang memberikan pembatasan-pembatasan terhadap kebebasan pewaris demi kepentingan ahli waris.³³

Menurut hukum perdata, pembagian harta warisan dapat dilihat menurut golongan ahli waris yang masih hidup, dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu: ahli waris, ahliwaris dan harta benda yang ditinggalkan ahli waris. Dalam hukum perdata, ahli waris dibedakan menjadi 4 macam, antara:

1. Golongan I, ahli waris yang juga termasuk anak-anak garis lurus ke bawah, anak luar kawin, suami atau istri, anak yang diakui sah, anak angkat yang diangkat karenapenetapan pengadilan dan disahkan sebagai anak sah.
2. Golongan II, ahli waris meliputi ayah dan ibu yang mengikuti keturunan garis lurus keatas serta saudara laki-laki dan perempuan.
3. Golongan III, ahli waris meliputi nenek dan kakek keturunan garis lurus keatas.
4. Golongan IV, ahli waris meliputi saudara dari kedua orang tua pewaris atau golonganIII dan golongan IV.

KUHPerdata tidak membedakan jenis kelamin ahli waris, tetapi ada ketentuanmengenai ahli waris pada golongan I, yaitu jika ahli waris dari pada golongan I masih hidup,maka hal tersebut akan membuat kemungkinan mewarisi bagi ahli waris golonganberikutnya tertutup.³⁴

³³ Ahlan Sjarif, Surini dan Nurul Elmiyah. Hukum Kewarisan BW Hukum Universitas Indonesia. 2005) hal 13

³⁴ Sudarsono. (1994). Hukum Waris dan Sistem Bilateral. Jakarta: Rineka Cipta, hal. 15

c. Berdasarkan hukum Islam (KHI)

- 1) Ahli waris dzawil furudl: Mereka yang mendapat bagian tertentu yang telah ditentukan dalam Al-Qur'an atau sunnah, seperti suami, istri, ayah, ibu, anak perempuan, dan saudara perempuan kandung.
- 2) Ahli waris ashabah: Mereka yang menerima sisa harta setelah bagian dzawil furudl dibagikan atau menerima seluruhnya jika tidak ada dzawil furudl, seperti anak laki-laki.
- 3) Ahli waris dzawil arham: Kerabat yang tidak termasuk dalam kategori dzawil furudl dan ashabah, seperti paman, bibi, atau anak dari saudara.

Tata Cara Pembagian Warisan Menurut Islam

- a) Setengah

Pembagian warisan menurut islam Menurut Imam Muhammad bin Ali Ar-Rahabi di dalam kitab Matnur Rahbiyah-nya menuturkan ada 5 (lima) orang yang berhak menerima harta warisan $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian yaitu suami, anak perempuan, cucu perempuan dari anak laki-laki, saudara perempuan sekandung, dan saudara perempuan satu ayah.

- b) Seperempat

Pembagian harta warisan jika istri meninggal. Seorang suami berhak mendapatkan seperempat ($\frac{1}{4}$) bagian dari harta peninggalan istri dengan syarat apabila sang istri mempunyai anak atau cucu laki-laki dari keturunan anak laki-lakinya dan anak atau cucu dari darah dagingnya ataupun berasal dari suami sebelumnya. Pembagian harta warisan jika suami meninggal. Seorang istri berhak menerima seperempat warisan apabila suami tidak mempunyai anak/cucu, baik anak tersebut lahir dari rahimnya sendiri ataupun dari rahim istri lainnya.

- c) Seperdelapan

Istri akan mendapat ($\frac{1}{8}$) seperdelapan warisan jika suami meninggal dan memiliki anak atau cucu, baik anak tersebut lahir dari rahimnya sendiri atau dari rahim istri yang lainnya.

- d) Dua per tiga

Ahli waris yang berhak mendapat dua pertiga ($\frac{2}{3}$) bagian dari harta peninggalan pewaris perempuan ialah Dua orang anak perempuan (kandung) atau lebih dan tidak mempunyai saudara laki-laki. Dua saudara kandung perempuan atau lebih, dengan syarat tidak memiliki ayah atau kakek dan dua saudara kandung perempuan yang juga tidak memiliki saudara laki-laki, dan tidak memiliki anak

perempuan atau cucu perempuan dari keturunan anak laki-laki. Dua saudara perempuan atau lebih seayah dengan syarat tidak memiliki anak, ayah, atau kakek. Kedua saudara perempuan seayah itu tidak mempunyai saudara laki-laki seayah, dan tidak mempunyai anak perempuan atau cucu perempuan dari keturunan anak laki-laki, atau saudara kandung.

e) Sepertiga

Berikut adalah pihak-pihak yang berhak mendapat sepertiga warisan:

- 1) Ahli waris seorang Ibu, dengan syarat tidak ada anak atau cucu laki-laki dari keturunan anak laki-laki dan pewaris tidak memiliki dua orang saudara atau lebih, baik saudara sekandung, seayah, atau seibu.
- 2) Dua saudara (laki-laki ataupun perempuan) yang seibu, dengan syarat pewaris tidak memiliki anak (baik laki-laki ataupun perempuan), tidak memiliki ayah, dan jumlah saudara yang seibu itu dua orang atau lebih.

d. Golongan orang yang tidak berhak mendapatkan harta warisan

Ada 3 unsur mengenai kedudukan ahli waris yaitu: hak dan kewajiban beralih seketika kepada ahliwaris pada saat ahli waris meninggal dunia; hak istimewa artinya ahli waris memiliki hak untuk menuntut agar diserahkan boedel warisan yang berada pada pihak ketiga; dan peralihan warisan kepada ahli waris berupa aktiva dan pasiva dari pewaris dengan menyatakan menerima warisan. Menurut KUHPerdata diatur mengenai orang-orang yang terhalang mendapatkan harta warisan yaitu:

- 1) Suami atau istri yang bercerai,
- 2) Ahli waris yang menolak warisan, dan
- 3) Orang yang menggantikan ahli waris yang menolak warisan.

Selain itu KUHPerdata juga mengatur mengenai golongan ahli waris yang dibagi menjadi empat golongan yaitu :

1. Golongan Pertama yaitu dalam garis lurus kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunannya tanpa membedakan jenis kelamin, waktu kelahiran dari perkawinan pertama dan kedua. Kemudian suami atau istri yang hidup paling lama.
2. Golongan Kedua yaitu keluarga dalam garis lurus keatas meliputi orang tua, saudara laki-laki dan perempuan dan keturunannya.

3. Golongan Ketiga yaitu terdiri keluarga sedarah dalam garis lurus keatas jika si pewaris tidak meninggalkan keturunan maupun suami atau istri, saudara-saudara atau keturunan saudara- saudara, maka yang mendapat giliran adalah keluarga sedarah selanjutnya didalam garis lurus keatas yang disebut golongan ketiga.
4. Golongan Keempat yaitu keluarga lainnya dalam garis menyamping yang dibatasi dengan derajat keenam baik dari pihak bapak atau pihak ibu.

3. Jenis Sengketa Tanah Waris

- a. Sengketa internal antar ahli waris, yaitu konflik antara anggota keluarga yang berhak atas tanah warisan.

Sengketa ini terjadi di dalam keluarga sendiri, yaitu antara para ahli waris yang sama-sama memiliki hak atas tanah peninggalan pewaris. Biasanya muncul karena:³⁵

- 1) Perbedaan persepsi mengenai besarnya bagian masing-masing ahli waris
- 2) Ketidakjelasan status tanah warisan (misalnya, apakah tanah tersebut warisan bersama atau sudah dibagi sebelumnya)

³⁵ Ariani, N. K. R., & Sudiana, A. K. (2022). Kedudukan Ahli Waris Dalam Hak Milik Atas Tanah Warisan Dari Perspektif Hukum Adat Bali. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2(02), 521-534.

- 3) Salah satu ahli waris menguasai atau menggunakan tanah tanpa kesepakatan bersama
- 4) Ketidaksepakatan dalam menjual atau mengelola tanah warisan.

Konflik semacam ini sering terjadi karena kurangnya komunikasi dan kejelasan pembagian waris, serta tidak adanya akta pembagian warisan yang sah. Dalam hukum Islam maupun hukum perdata, tanah warisan seharusnya dibagi berdasarkan ketentuan yang berlaku, dan bila pembagian tidak dapat dilakukan secara damai, dapat ditempuh jalur mediasi atau pengadilan.

- b. Sengketa antara ahli waris dan pihak ketiga, misalnya tanah warisan dijual kepada pihak lain tanpa persetujuan semua ahli waris.

Sengketa ini timbul ketika tanah warisan telah berhubungan dengan pihak di luar keluarga pewaris. Contoh umumnya adalah:³⁶

- 1) Salah satu ahli waris menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain, padahal kepemilikan masih bersifat bersama;

³⁶ Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2020). Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1), 1-14.

- 2) Pihak ketiga membeli tanah warisan secara tidak sah, tanpa mengetahui status tanah tersebut sebagai harta bersama;
- 3) Terjadi penguasaan atau penyerobotan tanah oleh pihak luar yang mengklaim memiliki hak atas tanah warisan.

Sengketa jenis ini biasanya lebih kompleks karena melibatkan aspek hukum perdata dan hukum agraria, serta memerlukan pembuktian kepemilikan sah. Penyelesaiannya dapat dilakukan melalui pengadilan, atau melalui lembaga mediasi pertanahan di bawah Badan Pertanahan Nasional (BPN).

- c. Sengketa administrasi pertanahan, misalnya karena perbedaan data di sertifikat (nama pewaris belum diganti atau tumpang tindih data di Kantor Pertanahan).

Sengketa ini berkaitan dengan permasalahan pencatatan dan legalitas data pertanahan di instansi pemerintah, khususnya Kantor Pertanahan (BPN).

- 1) Sertifikat tanah masih atas nama pewaris yang telah meninggal dunia dan belum dilakukan balik nama ke ahli waris
- 2) Terjadi tumpang tindih sertifikat atau perbedaan data fisik dan yuridis tanah

- 3) Kesalahan data dalam peta bidang tanah, luas tanah, atau batas tanah
- 4) Keterlambatan atau kelalaian administratif dalam proses pendaftaran waris

Sengketa ini biasanya diselesaikan melalui proses administrasi dan klarifikasi di Kantor Pertanahan, namun jika tidak dapat diselesaikan di tingkat administrasi, dapat berlanjut ke pengadilan tata usaha negara (PTUN).

- d. Sengketa peradilan, yaitu ketika salah satu pihak mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya atas tanah warisan.³⁷

Sengketa peradilan muncul ketika salah satu pihak merasa dirugikan dan membawa perkara tanah warisan ke pengadilan untuk memperoleh putusan hukum yang mengikat. Biasanya terjadi karena:

- 1) Upaya mediasi atau musyawarah tidak membawa hasil
- 2) Salah satu pihak menolak pembagian waris
- 3) Adanya tindakan melawan hukum seperti penguasaan sepihak, pemalsuan dokumen, atau penjualan tanpa hak.

³⁷ Ariani, N. K. R., & Sudiana, A. K. (2022). Kedudukan Ahli Waris Dalam Hak Milik Atas Tanah Warisan Dari Perspektif Hukum Adat Bali. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2(02), 521-534.

Proses ini melibatkan pembuktian hukum melalui akta waris, sertifikat tanah, dan dokumen kepemilikan lainnya, hingga akhirnya hakim menentukan siapa yang berhak atas tanah tersebut.

4. Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Waris

a. Tidak Adanya Bukti Kepemilikan yang Sah atas Tanah Warisan

Salah satu penyebab utama sengketa tanah warisan adalah ketidakjelasan atau ketiadaan dokumen kepemilikan yang sah. Misalnya, sertifikat tanah masih atas nama pewaris yang telah meninggal dunia, namun belum dilakukan balik nama atau pembagian kepada para ahli waris.³⁸

Akibatnya, ketika salah satu ahli waris mencoba menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, pihak lain bisa menolak atau menggugat karena tidak ada bukti tertulis mengenai pembagian hak.

Masalah ini sering diperparah oleh:

- 1) Tidak adanya akta pembagian warisan
- 2) Tidak dilakukannya pendaftaran waris di Kantor Pertanahan (BPN)
- 3) Atau tanah warisan masih berupa tanah girik, letter C, atau tanah adat yang belum disertifikatkan.

³⁸ Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

Tanpa bukti kepemilikan yang sah, status hukum tanah menjadi lemah, sehingga membuka peluang munculnya klaim dari pihak lain, baik sesama ahli waris maupun pihak ketiga

b. Perbedaan Penafsiran terhadap Hukum Waris yang Berlaku

Indonesia memiliki sistem hukum yang pluralistik, di mana pembagian warisan dapat mengacu pada

- 1) Hukum Islam
- 2) Hukum Adat atau
- 3) Hukum Perdata (BW/Burgerlijk Wetboek).

c. Ketidaksepahaman Antar Ahli Waris dalam Pembagian Harta

Sengketa ini muncul karena perbedaan pandangan, kepentingan, atau rasa keadilan antara ahli waris. Beberapa bentuk ketidaksepahaman yang sering terjadi, antara lain:³⁹

- 1) Perbedaan pendapat mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris
- 2) Ketidaksepakatan mengenai cara membagi tanah (misalnya dijual lalu hasilnya dibagi, atau dibagi secara fisik)

³⁹ Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial*, 3(4), 205-221.

- 3) Salah satu ahli waris merasa mendapat bagian yang tidak adil
 - 4) Adanya konflik keluarga lama yang mempengaruhi proses pembagian warisan.
- d. Pemanfaatan Tanah Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris tanpa Izin

Faktor ini sering menjadi sumber perselisihan praktis di lapangan. Misalnya, satu ahli waris mengelola, menyewakan, atau membangun di atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Tindakan tersebut dianggap penguasaan sepihak, karena secara hukum tanah warisan merupakan milik bersama (belum terbagi) hingga ada kesepakatan pembagian resmi.

- e. Peralihan Hak tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Permasalahan ini terjadi ketika salah satu ahli waris menjual, menggadaikan, atau menghibahkan tanah warisan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari ahli waris lainnya. Padahal, menurut hukum, selama tanah warisan belum dibagi secara resmi, maka status kepemilikannya masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris.⁴⁰

⁴⁰ Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2(6).

Transaksi yang dilakukan secara sepihak ini tidak sah secara hukum, karena penjual tidak memiliki hak penuh atas tanah tersebut. Akibatnya, pihak ketiga (pembeli) pun bisa terlibat dalam sengketa hukum, dan transaksi tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Untuk mencegah hal ini, setiap peralihan hak atas tanah warisan wajib melibatkan seluruh ahli waris dan dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT, kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan.



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Terkait Tanah Warisan

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas yang penting dan strategis. Ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, bahwa berbagai perbuatan hukum mengenai tanah harus dibuletikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa menunjukan atau memberikan bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftar perbuatan hukum yang bersangkutan. Selain itu dilarang orang lain selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membuat akta-akta yang dimaksudkan. Yang berarti, bahwa para PPAT memegang "monopoli" dan peranan strategis dalam pembuatan akta-akta tersebut. Larangan itu bahkan dikuatkan dengan sanksi pidana dalam pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁴¹

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak

⁴¹ Boedi Harsono, Tugas dan Kedudukan PPAT, Nomor 6/XXV, hlm.478, 1995

milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Proses pewarisan berupa tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, mengingat tingginya nilai ekonomis yang dimiliki oleh tanah tersebut. Hal demikian yang kerap kali memicu perselisihan (potensi sengketa) di masyarakat, bahkan didalam lingkup kekeluargaan. Tidak sedikit anggota keluarga (para ahli waris) yang terlibat perselisihan karena pewarisan. Penguasaan secara individu adalah salah satu keinginan para ahli waris untuk menguasai suatu hak atas tanah. Kepenguasaan hak atas tanah secara individu apabila jumlah ahli warisnya lebih dari satu, maka dibutuhkan alas hak yang mendasarinya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan tonggak penting dalam upaya mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Ketentuan ini secara tegas diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Pendaftaran tanah tersebut bertujuan untuk memberikan tanda bukti hak atas tanah kepada pemegang hak yang bersangkutan. Tanda bukti tersebut, yang disebut sertifikat hak atas tanah, memiliki kekuatan hukum sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat atas status kepemilikan tanah, sehingga dapat menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya.⁴²

Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. (PPAT). Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun⁴³. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pemberian hak guna bangunan, hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, dan pembagian harta bersama atau waris

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah menjadi sangat penting dan strategis dalam rangka membantu Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat undang-undang. Peranan dari jabatan PPAT tidak hanya dilihat sebagai

⁴² Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya, Legality*, Yogyakarta, h. 90

⁴³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

fungsi pembantu BPN dalam proses pendaftaran tanah saja, tapi lebih luas daripada itu adalah sebagai penegak keadilan, dimana PPAT bertugas membuat akta otentik terkait hak atas tanah yang tujuannya sebagai alat bukti yang sah untuk terciptanya keadilan dan kepastian hukum, serta mengurangi terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan

Permohonan proses peralihan hak tersebut membutuhkan beberapa persyaratan administrasi antara lain sebagai berikut, yaitu:

- 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi;
- 2) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris;
- 3) Surat Keterangan Waris diketahui oleh Lurah dan Camat;
- 4) Surat Kematian pewaris;
- 5) Foto copy sertifikat; dan atau
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 10 tahun terakhir;
- 7) Bukti pembayaran Pajak apabila Nilai Obyek Pajak atas tanah warisan tersebut lebih dari Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- 8) Zona Nilai Tanah;
- 9) Surat-surat kelengkapan lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll)

Surat Keterangan Waris menjadi salah satu dari persyaratan diatas.

Pengertian surat keterangan waris adalah suatu surat yang diterbitkan oleh pejabat atau instansi pemerintah yang berwenang, atau dibuat sendiri oleh segenap ahli waris yang kemudian dibenarkan dan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan Camat, yang dijadikan alat bukti yang kuat tentang adanya

suatu peralihan hak atas suatu harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris.

Menjelaskan tentang sebuah tugas atau kewenangan PPAT dalam membuat surat bukti jual beli tanah berupa surat otentik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap berbagai pihak dan menjadi delik atau pernyataan yang harus dipertanggungjawabkan secara hukum. PPAT ini menjamin kekuatan berupa kebenaran materiil dan formil yang dibuat dan juga berperan dalam memeriksa kewajiban para pihak yang harus dipenuhi sehubungan dengan proses pengalihan hak.

Proses pembuatan Akta Tanah oleh PejabatPembuat Akta Tanah (PPAT) harus bisa mendidik dan memberikan dampak bagi masyarakat ataupara pihak yang menghadap. Literasi dan pengetahuan hukum dalam bidang pertanahan harus di sampaikan oleh PPAT pada saat parapihak menghadap. Tidak hanya sekedar membuat akta saja tapi juga memberikan pengertian dan penjelasan terhadap aspek-aspek penting dalam proses pembuatan akta dihadapan PPAT. Kerjasama dan sinergitas antara PPAT dan Pemerintah Daerah juga bisa ditingkatkan untuk merumuskan hal-hal strategis dalam bidang pertanahan terkait penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT serta fungsi dan manfaatnya sebagai proses mencapai kepastian hukum. Mengingat pentingnya peran PPAT dalam pembuatan akta tanah maka optimalisasi kerjasama dan sinergitas antara PPAT bersama Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah perlu ditingkatkan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat sebagai berikut, yaitu:

- a. Membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah diawali dari adanya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 Ayat (2), yang mengatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundangan yang bersangkutan. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Peralihan hak karena pewarisan diatur di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor

24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yangsudah didaftar wajib disampaikan olehyang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, termasuk sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemeganghaknya dan Surat Keterangan Waris.Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan oleh orang tersebut berdasarkan Surat Keterangan Waris.Namun, apabila penerima warisan lebih dari satu orang dan pada saat peralihan hak tersebut disertai dengan pembagian hak bersama yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu,maka pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat keterangan waris dan akta pembagian hak bersama.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan sebagai Penasehat Hukum bagi para ahli waris (klien) yang akan mengurus pembagian hak bersama.Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai konsultan atau penasehat hukum telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 7 Ayat (1), yang mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasehat hukum. Namun, seharusnya peran tersebut hanya sebatas atas akta yang akan dibuatnya.Pengaturan mengenai peran tersebut

didalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia Pasal 3 huruf(g), bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan ataupun dalam kehidupan sehari-hari , setiap pejabat pembuat akta tanah diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

Pelaksanaan pembagian harta peninggalan secara damai (diluar pengadilan/non litigasi) terhadap orang yang tunduk terhadap Hukum Perdata Barat (BW) maupun orang islam yang tunduk terhadap hukum Islam. Dari hasil wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n beliau mengatakan “Selama ini berkembang anggapan oleh masyarakat umum bahwa profesi PPAT hanya melayani mereka yang tunduk kepada Hukum perdata Barat (BW) saja, sebenarnya hal itu tidak selalu benar. Setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan, Undang-Undang Peradilan Agama, Amandemen UUPA, dan KHI, tugas PPAT pada bidang kekeluargaan dan kewarisan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 dan Kompilasi Hukum Islam (KHI) diantaranya Pasal 29 undang-undang nomor 1 tahun 1974.”⁴⁴

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Dalam

⁴⁴ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

konteks tanah warisan, kedudukan PPAT sangat krusial karena beberapa alasan:⁴⁵

1. Legitimasi Hukum

PPAT memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah warisan memiliki dasar hukum yang kuat dan sesuai dengan ketentuan perundangan. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

2. Netralitas dan Independensi

PPAT harus bertindak netral dan tidak memihak kepada salah satu ahli waris. Mereka wajib memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada semua pihak mengenai hak dan kewajiban masing-masing, serta memastikan bahwa kesepakatan yang dicapai adil dan sesuai dengan hukum waris yang berlaku.

3. Pencegahan Sengketa

Dengan memeriksa keabsahan dokumen dan memastikan prosedur yang benar diikuti, PPAT berperan dalam mencegah terjadinya sengketa waris di kemudian hari. Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti yang sah dan dapat diandalkan jika terjadi perselisihan.

Secara keseluruhan, peran dari PPAT dan notaris pada konteks peralihan hak atas tanah sangat penting dalam menjaga kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa. Keduanya memiliki tanggung jawab yang

⁴⁵ https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2548?utm_source

besar dalam memastikanbahwasanya seluruh dari transaksi peralihan hak atas tanah dijalankan sah dan sesuaiaturan hukum. Notaris dan PPAT dalam pelaksanaan tugasnya haruslah senantiasamengedepangkan profesionalisme, integritas, dan kehati-hatian, serta terus memperbaruipengetahuan mereka supaya bisa melaksanakan tugasnya secara baik. Dengan begitu,mereka dapat menciptakan sistem pertanahan yang transparan, adil, dan bebas dariipotensi penyalahgunaan.

4. Pelayanan Publik

Notaris dan PPAT bukan hanya sekadar pelaksana administratif dalam transaksi tanah, tetapi mereka juga menjalankan fungsinya sebagai penghubung antar pihak yang terlibat dalam transaksi, baik itu pembeli dan penjual maupun pihak ketiga lainnya. Oleh karena itu, selain memahami regulasi yang berlaku, mereka juga diharuskan mempunyai kemampuan berkomunikasi secara efektif dengan semua pihak yang terlibat, termasuk pula memberi pemahaman jelas mengenai hak-hak mereka dalam transaksi yang bersangkutan. Pentingnya hal ini dalam rangka memastikan bahwasanya transaksi peralihan hak atas tanah bukan sebatas sah secara hukum, namun pula dilakukan dengan penuh kesadaran dan persetujuan dari pihak yang terlibat.

Apabila terjadi sengketa atau masalahpertanahan maka peran PPAT menjadipenting untuk menemani mediasiantara penjual dan pembeli dengancara mendaftarkan surat hak, atauperalihan hak secara legal. Masalahpertanahan meliputi hubungan antarindividu (individu) dari hukum

komunitas sebagai suatu kolektivitas. Masalah tanah pada umumnya adalah masalah lintas sektoryang menyangkut berbagai instansi.Selain itu, masalah tanah adalah diatuoleh hukum. Baik secara langsungmengatur tanah atau bidang lainnya,tetapi tidak bisa lepas dari masalahtanah. Masalah-masalah yang terjadipada jual beli tanah menjadi sengketayang berasal dari kontras antarakepentingan para pihak baik ituindividu maupun kelompok, ataubadan hukum yang berbadan hukum.

PPAT memberikan pelayanan publik yang penting dalam memfasilitasi proses peralihan hak atas tanah warisan. Mereka membantu masyarakat untuk memahami prosedur yang kompleks dan memastikan bahwa proses tersebut berjalan lancar dan efisien.

Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan tanah warisan memiliki cakupan yang sangat luas dan meliputi berbagai aspek hukum pertanahan serta keperdataan. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk melaksanakan sebagian kegiatan administrasi pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Dalam konteks tanah warisan, kewenangan PPAT tidak hanya sebatas pada pembuatan akta peralihan hak atas tanah dari pewaris kepada para ahli waris, tetapi juga mencakup berbagai tahapan dan aspek hukum yang berkaitan dengan proses tersebut.

Perselisihan yang terjadi dalam prosestransaksi jual beli tanah merupakan sengketa tanah. Sengketa tanah timbul karena adanya suatu masalah yang dilakukan atas kepentingan tanah tersebut. Dengan banyaknya dan memungkinkannya terjadi konflik atas sengketa tanah, maka dalam bidang penataan dan penggunaan tanah terkait proses jual beli tanah dibutuhkan jaminan atau kepastian hukum di dalamnya. Demikian sejahteraan masyarakat terutama dalam transaksi jual beli tanah pemerintah telah melakukan berbagai usaha upaya untuk meminimalisir dan menyelesaikan sengketa tanah yang terjadi di masyarakat, karena sengketa tanah dapat merugikan dan menimbulkan kekacauan dalam masyarakat.

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Wewenang PPAT dalam menyelesaikan sengketa tanah waris sebagai berikut ini:⁴⁶

1. Peran PPAT bersifat preventif, yakni mencegah timbulnya sengketa di

kemudian hari melalui kejelasan dokumen dan proses hukum. Beberapa

tindakan preventif yang dilakukan PPAT meliputi:

a. Verifikasi Dokumen Kepemilikan dan Identitas Ahli Waris.

PPAT wajib memeriksa secara cermat bukti kepemilikan tanah, surat keterangan waris, dan identitas seluruh ahli waris

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

sebelum membuat akta peralihan hak. Langkah ini memastikan tidak ada pihak yang terlewat atau dirugikan dalam pembagian waris.

b. Memberikan Penjelasan Hukum kepada Para Pihak.

PPAT berkewajiban menjelaskan akibat hukum dari pembuatan akta waris, termasuk pentingnya pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk memperoleh kekuatan hukum. Dengan edukasi hukum tersebut, PPAT berperan sebagai fasilitator hukum bagi masyarakat agar tidak terjebak dalam peralihan hak yang cacat prosedur.

c. Menjamin Keaslian dan Keabsahan Akta.

Akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian otentik sesuai Pasal 1868 KUHPerdata. Akta tersebut menjadi alat bukti kuat jika di kemudian hari muncul sengketa antar ahli waris.

2. Peran PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Secara Non-Litigasi. Selain berperan secara preventif, PPAT juga dapat berfungsi sebagai fasilitator penyelesaian non-litigasi antara para ahli waris. Dalam banyak kasus, PPAT menjadi pihak netral yang membantu para ahli waris mencapai kesepakatan pembagian harta waris. Apabila telah tercapai kesepakatan, PPAT dapat membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) atau Akta Perdamaian, yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Peran ini penting karena

penyelesaian melalui musyawarah di hadapan PPAT dapat menghemat waktu, biaya, serta menjaga hubungan kekeluargaan antar ahli waris.⁴⁷

3. Peran PPAT dalam Proses Litigasi Sengketa Tanah Warisan

Apabila sengketa tetap berlanjut ke ranah pengadilan, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Hakim biasanya menjadikan akta PPAT sebagai dasar pertimbangan hukum karena telah memenuhi unsur formil dan materil perbuatan hukum peralihan hak. Namun demikian, PPAT dapat turut dimintai keterangan sebagai saksi atau dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat kelalaian dalam proses pembuatan akta yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.⁴⁸

Data Penyelesaian Angka Sengketa Tanah Waris dari Tahun 2020 sampai 2025 di Kabupaten Tegal

Tahun	Angka Sengketa Tanah
2020	32 Kasus
2021	43 Kasus
2022	45 Kasus
2023	55 Kasus
2024	43 Kasus

⁴⁷ Christina Winarni, *Peran PPAT dalam Jual Beli Hak atas Tanah yang Berstatus Sengketa (Studi Kasus Klaten)*, Tesis Magister Kenotariatan UNDIP, 2023, hlm. 67.

⁴⁸ R.L. Suryaningsih, *Peran PPAT dalam Proses Pembagian Hak atas Tanah*, Jurnal Ilmiah Kenotariatan, Vol. 5 No. 2 (2021), hlm. 145.

Dari data yang didapatkan peneliti lewat observasi dan wawancara dengan PPAT yang ada di Kabupaten Tegal dapat ditarik Kesimpulan terdapat kenaikan angka pelaporan Sengketa Tanah Warisan dari tahun ke tahun . Tetapi di tahun 2024 terdapat penurunan angka yang disebabkan oleh ketatnya administrasi untuk pelaporan sengketa tanah yang menyebabkan ahli waris memilih untuk jalur kekeluargaan atau damai.

B. Kendala atau Faktor-Faktor Penghambat PPAT dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris

Dalam suatu proses penyelesaian sengketa tanah warisan, tentu tidak terlepas dari berbagai hambatan dan kendala yang dapat memengaruhi jalannya proses penyelesaian tersebut. Hambatan-hambatan tersebut dapat timbul dari berbagai faktor, baik yang bersifat yuridis, administratif, maupun sosial. Secara yuridis, hambatan sering kali muncul akibat ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih sertifikat, atau belum adanya pembagian warisan yang sah secara hukum. Dari sisi administratif, kendala dapat terjadi karena kurangnya dokumen pendukung seperti akta waris, surat keterangan ahli waris, atau dokumen pertanahan yang lengkap. Sementara itu, dari sisi sosial, hambatan kerap muncul karena adanya konflik internal di antara ahli waris, perbedaan persepsi tentang hak atas tanah, serta kurangnya pemahaman terhadap prosedur hukum pertanahan yang berlaku.⁴⁹

⁴⁹ Eko Puji Hartono & Akhmad Khisni, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan* (Jurnal Akta Vol. 5 No. 1 2018).

Salah satu kendala utama yang sering muncul adalah rendahnya tingkat pemahaman masyarakat terhadap aspek hukum. Banyak individu belum memiliki pengetahuan yang memadai mengenai hak kepemilikan tanah maupun prosedur hukum yang harus ditempuh. Kurangnya pemahaman ini kerap menimbulkan kesalahpahaman yang berpotensi memicu konflik berkepanjangan. Sebagai contoh, ada masyarakat yang tidak menyadari bahwa mereka memiliki hak atas sebidang tanah tertentu atau tidak mengetahui langkah hukum yang tepat untuk menegaskan hak tersebut. Oleh karena itu, peningkatan pendidikan hukum bagi masyarakat menjadi sangat penting agar mereka mampu memahami sekaligus melindungi hak-hak yang dimiliki.

Dokumentasi yang tidak lengkap atau tidak teratur merupakan salah satu faktor krusial yang sering menjadi sumber permasalahan dalam sengketa tanah. Banyak kasus sengketa bermula dari ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah, seperti sertifikat hak milik, surat keterangan tanah, atau akta jual beli yang sah. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian mengenai status hukum tanah tersebut. Ketika dokumen yang dimiliki tidak memenuhi syarat administrasi atau bahkan tidak ada sama sekali, maka akan sulit bagi pihak yang bersengketa untuk membuktikan hak kepemilikannya secara hukum. Selain itu, ketidakteraturan dalam penyimpanan dokumen tanah juga berpotensi memperburuk situasi. Misalnya, dokumen yang hilang, rusak, atau tidak tercatat di lembaga resmi seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat memperlambat proses penyelesaian sengketa. Ketidakjelasan mengenai siapa

pemilik sah suatu lahan sering kali menimbulkan klaim ganda antara pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Akibatnya, proses penyelesaian sengketa menjadi semakin rumit dan membutuhkan waktu yang lama, karena harus melalui proses pembuktian dan verifikasi dokumen yang berbelit-belit. Oleh karena itu, sangat penting bagi setiap pemilik tanah untuk memastikan bahwa semua dokumen kepemilikan mereka tersimpan dengan baik, terdaftar secara resmi, dan selalu diperbarui sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Di sisi lain, intervensi pihak ketiga juga menjadi salah satu faktor eksternal yang memperburuk penyelesaian sengketa tanah. Pihak ketiga, seperti pengembang, calo tanah, atau individu tertentu yang memiliki kepentingan pribadi, sering kali turut campur dengan mengajukan klaim atas tanah yang sama atau dengan menyebarkan informasi yang menyesatkan. Dalam beberapa kasus, pihak ketiga ini bahkan berusaha memanfaatkan situasi ketidakjelasan dokumen untuk memperoleh keuntungan pribadi.⁵⁰ Akibatnya, konflik yang seharusnya dapat diselesaikan secara damai menjadi semakin kompleks dan sulit dikendalikan. Intervensi semacam ini tidak hanya menambah jumlah pihak yang terlibat dalam sengketa, tetapi juga memperpanjang waktu yang dibutuhkan untuk mencapai resolusi hukum. Bahkan, kehadiran pihak ketiga dapat memicu ketegangan sosial di lingkungan masyarakat sekitar, terutama jika tanah yang disengketakan memiliki nilai

⁵⁰ Cahya Ningsih, “Hambatan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah,” 2021.

ekonomi yang tinggi. Oleh sebab itu, penting bagi aparat hukum dan lembaga terkait untuk mengidentifikasi serta menekan pengaruh pihak ketiga yang tidak berwenang agar proses penyelesaian sengketa dapat berjalan secara objektif, transparan, dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konteks ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting sebagai pihak yang memberikan legitimasi hukum terhadap peralihan hak atas tanah warisan. Namun demikian, dalam menjalankan perannya, PPAT juga kerap menghadapi berbagai hambatan, seperti kesulitan dalam memverifikasi keabsahan dokumen, memastikan kehadiran seluruh ahli waris, serta menengahi perbedaan pendapat yang dapat memperlambat proses pembuatan akta.⁵¹ Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah warisan menuntut kerja sama yang baik antara PPAT, para ahli waris, dan instansi pertanahan, agar setiap hambatan yang muncul dapat diatasi secara bijaksana. Dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peniliti didapatkan beberapa faktor yang menghambat PPAT dalam menyelesaikan sengketa tanah waris, Adalah sebagai berikut:

⁵¹ Amelia, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi & Luh Putu Suryani, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Pewarisan* (Jurnal Analogi Hukum Vol.5 No.1 2023)

1. Faktor Internal

a. Kurangnya SDM

Keterbatasan sumber daya, baik dari segi finansial maupun akses terhadap layanan hukum, menjadi hambatan signifikan dalam penyelesaian sengketa tanah. Banyak pihak yang tidak mampu membiayai proses hukum yang panjang dan mahal, sehingga memilih untuk tidak melanjutkan sengketa mereka. Penyediaan layanan hukum yang terjangkau dan aksesibilitas yang lebih baik terhadap informasi hukum dapat membantu mengatasi masalah ini dan memberikan dukungan kepada masyarakat yang membutuhkan.

Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli dibidangnya. Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting. Kesibukan Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Agraria dan Tata Ruang. Pekerjaan Kantor

Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain. Misalnya, untuk kepentingan dinas, yang mengharuskan Kepala Kantor meninggalkan semua pekerjaan di Kantor Pertanahan tersebut. Sehingga waktu penyelesaian pekerjaan ini menjadi tertunda sampai beberapa waktu yang lama. Hambatan dari segi teknis atau pelaksana ini menyebabkan pandangan masyarakat menjadi negatif mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Agraria dan Tata Ruang.

Faktor penghambat bukan hanya dari pihak yang berperkara saja tetapi dari pelaksananya juga, hal tersebut dikarenakan kurangnya hakim di Pengadilan Negeri Tegal, sehingga apabila sidang akan dilaksanakan harus menunggu hakim terlebih dahulu menyelesaikan persidangan ditempat lain lalu setelah itu hakim tersebut akan menghadiri persidangan di Pengadilan Negeri Tegal. Sidang juga beberapa kali dimulai tidak sesuai jadwal yang tepat karena kita harus menunggu hakim yang sedang memiliki jadwal persidangan ditempat lain.⁵²

Dalam penanganan sengketa tanah, hambatan utama muncul ketika para pihak diwakili oleh pengacara, yang dapat menyebabkan ketidakjelasan dalam komunikasi dan pemahaman situasi. Pemilik tanah

⁵² Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

yang tidak berdomisili di lokasi sengketa sering kali mengandalkan pengacara, sehingga kesulitan dalam memahami kondisi tanah dapat terjadi. Ketidakpahaman ini diperburuk jika pengacara tidak memahami konteks sengketa, mengakibatkan proses penyelesaian terhambat dan konflik berlarut-larut. Intervensi pihak ketiga yang tidak memiliki hubungan langsung dengan sengketa juga menambah kompleksitas, menyebabkan kebingungan dan memperpanjang waktu resolusi.

b. Layanan Administrasi

Birokrasi yang kompleks menjadi salah satu hambatan utama dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Prosedur administrasi yang panjang, berlapis, dan sering kali tidak efisien membuat banyak masyarakat merasa kewalahan dan kehilangan motivasi untuk menempuh jalur hukum. Kondisi ini diperparah oleh kurangnya akses terhadap informasi yang jelas mengenai tahapan penyelesaian sengketa, sehingga masyarakat sering kali mengalami kebingungan dalam mengurus dokumen atau memenuhi persyaratan administratif. Akibatnya, tidak sedikit individu yang akhirnya memilih untuk menyerah atau mengabaikan sengketa yang sedang dihadapi karena keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya.⁵³ Untuk mengatasi hal tersebut, perlu dilakukan reformasi birokrasi dengan cara menyederhanakan prosedur administratif, meningkatkan transparansi layanan publik, serta memperkuat koordinasi antarinstansi agar proses

⁵³ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

penyelesaian sengketa tanah dapat berjalan lebih cepat, efisien, dan mudah dipahami oleh masyarakat. Selain faktor birokrasi, aspek sosial dan budaya juga memiliki pengaruh besar terhadap dinamika penyelesaian sengketa tanah di masyarakat.

Dalam beberapa komunitas, nilai-nilai sosial dan tradisi lokal sering kali menjadi dasar dalam menentukan cara penyelesaian konflik. Misalnya, di wilayah yang masih memegang kuat adat istiadat, penyelesaian sengketa tanah lebih sering dilakukan secara kekeluargaan melalui mekanisme mediasi tradisional yang melibatkan tokoh masyarakat atau pemimpin adat. Cara ini dianggap lebih selaras dengan norma sosial setempat dan dapat menjaga keharmonisan antarwarga. Namun, pendekatan tradisional semacam ini tidak selalu sejalan dengan ketentuan hukum formal yang berlaku, sehingga terkadang menimbulkan ketidaksesuaian antara hasil mediasi adat dengan keputusan hukum negara. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara penerapan hukum formal dan penghormatan terhadap nilai-nilai sosial budaya masyarakat. Pemerintah dan lembaga terkait perlu mendorong pendekatan kolaboratif yang mengintegrasikan prinsip-prinsip hukum nasional dengan mekanisme penyelesaian berbasis kearifan lokal. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah dapat dilakukan secara adil, efisien, serta tetap menghormati karakteristik sosial dan budaya masyarakat setempat.

Melakukan penyelesaian di Pengadilan Negeri harus melewati tahapan pendaftaran perkara terlebih dahulu, dalam tahapan ini terdapat beberapa kendala, seperti berkas-berkas yang sedikit sulit untuk diadakan, dan beberapa berkas yang tidak dipahami oleh pihak yang mendaftarkan perkara karena yang melakukan pendaftaran perkara adalah orang terbilang awam dalam hal pemberkasan.⁵⁴

Aturan mengenai ketentuan yang mengharuskan pencantuman tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian hak Bersama. Keharusan dalam mencantumkan tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Hak Bersama. Hal ini merupakan kendala.

3. Faktor Eksternal

- a. Aturan mengenai sistem pecah sempurna yang membutuhkan waktu cukup lama dan pengenaan biaya perpajakan yang cukup banyak.

Pemecahan atas satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula mempunyai arti bahwa produk sertifikat yang telah dipecah masih berstatus kepemilikan bersama, sehingga untuk menjadikan sertifikat tersebut bersifat individu membutuhkan waktu pengurusan lama dan biaya perpajakan yang besar.

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

Mengenai proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat dikenakan pajak BPHTB dan PNBP sebanyak 2 (dua) kali, yaitu ketika proses turun waris dan kemudian ketika proses APHB

Biaya yang dikeluarkan dalam kasus ini dihitung sejak pendaftaran yang membutuhkan perkara sampai dengan selesainya perkara. Dalam kasus ini biaya yang dikeluarkan termasuk menyewa kuasa hukum terbilang cukup banyak, belum dengan biaya transportasi para pihak yang bersengketa untuk menuju ke lokasi persidangan, sehingga beberapa ahli waris yang mengeluhkan akan biaya yang dikeluarkan dan memutuskan untuk tidak datang mengikuti persidangan karena mereka mempertimbangkan biaya biaya yang akan dikeluarkan lagi kedepan.⁵⁵

b. Kurangnya Pemahaman Para Pihak

Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertifikat, hal ini dilatar belakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan

⁵⁵ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertifikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

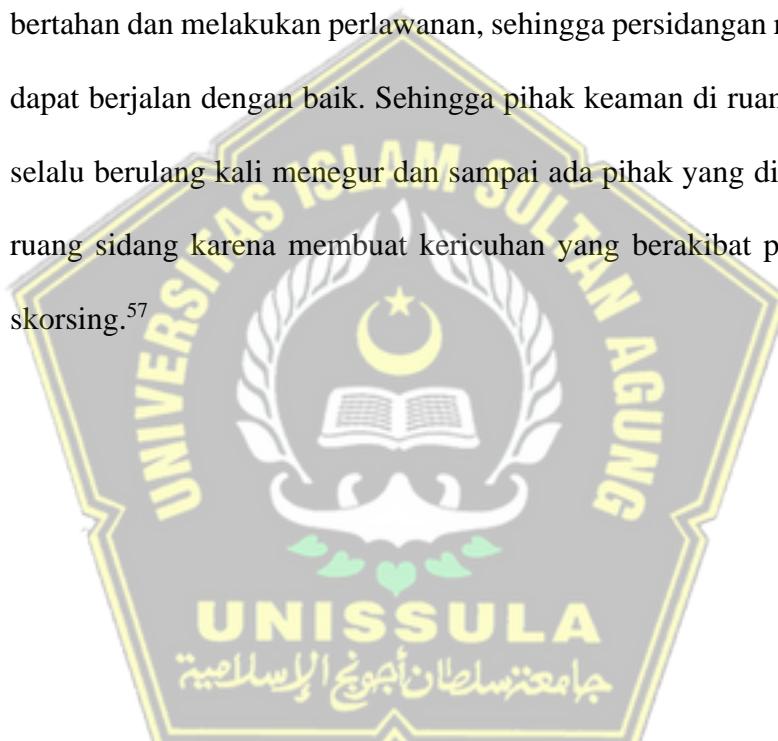
- 1) Anggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertifikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
- 2) Anggapan sertifikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan

Dalam sebuah persidangan diperlukannya pemahaman terhadap keadaan dan dapat memahami apa saja yang dibahas dalam persidangan yang Tengah berlangsung, sehingga saat pihak bersengketa ada yang tidak berpendidikan membuat pihak yang lainnya harus menjelaskan Kembali sampai dapat dipahami. Pihak yang bersengketa ini tidak sedikit yang pemahamannya kurang, bukan hanya Pemahaman yang minim tapi juga dengan tata cara berpakaian yang rapih, harus bersikap seperti apa di persidangan, sehingga mereka melakukan hal-hal yang dilarang dalam persidangan seperti menggunakan sendal, menggunakan celana pendek, pada persidangan itu tidak dibenarkan, makanya terjadi penundaan yang

disebabkan mereka yang tidak tahu akan cara berpakaian dalam mengikuti persidangan.⁵⁶

c. Kericuhan Dalam Persidangan

Tidak jarang pihak yang merasa paling benar dan berkuasa atas objek sengketa, tidak mau mengalah, tidak mau menyerahkan objek sengketa, bertahan dan melakukan perlawanan, sehingga persidangan ricuh dan tidak dapat berjalan dengan baik. Sehingga pihak keamanan di ruang persidangan selalu berulang kali menegur dan sampai ada pihak yang dikeluarkan dari ruang sidang karena membuat kericuhan yang berakibat perisidangan di skorsing.⁵⁷



⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Agus Hari Suharto, SH.,MK.n Pada Selasa 28 Oktober 2025

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Waris, penulis berkesimpulan sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam konteks tanah warisan, peran PPAT sangat penting karena berkaitan langsung dengan proses peralihan hak atas tanah dari pewaris kepada para ahli waris. Melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT, peralihan hak tersebut memperoleh legitimasi hukum dan menjadi dasar sah untuk dilakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Peran notaris dan PPAT sangat sentral dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia. Keduanya tidak hanya berfungsi sebagai pejabat yang membuat akta sah, tetapi juga bertanggung jawab memastikan bahwa seluruh prosedur hukum, administrasi, dan kewajiban perpajakan terpenuhi dengan benar. Hal ini penting untuk menjamin kepastian hukum, mencegah sengketa pertanahan, serta melindungi hak semua pihak yang terlibat.
3. Penyelesaian sengketa tanah warisan pada dasarnya merupakan proses hukum yang kompleks karena melibatkan berbagai aspek yuridis, administratif, dan sosial. Hambatan yang timbul dalam proses tersebut antara lain ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih sertifikat hak atas tanah, ketidaklengkapan dokumen pendukung, serta adanya konflik internal di antara para ahli waris. Dalam

hal ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan yang sangat penting sebagai pejabat yang memberikan legitimasi hukum terhadap peralihan hak atas tanah warisan. Namun, dalam pelaksanaannya, PPAT kerap menghadapi berbagai kendala seperti kesulitan dalam memverifikasi keabsahan dokumen, memastikan kehadiran seluruh ahli waris, serta mengatasi perbedaan pendapat yang dapat memperlambat proses pembuatan akta. Berdasarkan hasil penelitian, faktor-faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah warisan meliputi faktor internal, seperti keterbatasan sumber daya manusia dan kendala pelayanan administrasi, serta faktor eksternal, seperti tingginya biaya perkara, rendahnya tingkat pemahaman hukum para pihak, dan potensi terjadinya kericuhan dalam persidangan. Oleh karena itu, diperlukan sinergi yang kuat antara PPAT, lembaga peradilan, serta para ahli waris agar proses penyelesaian sengketa tanah warisan dapat berjalan secara efektif, transparan, dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

B. Saran

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam penyelesaian sengketa tanah warisan serta berbagai hambatan yang dihadapi dalam praktiknya, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Diperlukan peningkatan kompetensi dan ketelitian dalam memverifikasi keabsahan dokumen-dokumen waris serta status hukum tanah yang menjadi objek peralihan hak. PPAT juga perlu memperkuat komunikasi dan koordinasi dengan para ahli waris agar seluruh pihak memahami prosedur hukum yang berlaku, sehingga potensi terjadinya kesalahpahaman dan sengketa dapat diminimalisir. Selain itu, PPAT diharapkan aktif mengikuti pelatihan atau sosialisasi terkait

perkembangan regulasi pertanahan agar pelaksanaan tugasnya senantiasa sesuai dengan ketentuan hukum terbaru.

2. **Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

BPN diharapkan dapat memperkuat sistem administrasi dan digitalisasi data pertanahan untuk menghindari tumpang tindih sertifikat maupun kesalahan input data. Integrasi data antara PPAT, notaris, dan BPN perlu ditingkatkan melalui sistem elektronik yang terpusat, sehingga proses pengecekan status tanah dapat dilakukan secara cepat dan akurat.

3. **Bagi Lembaga Peradilan**

Pengadilan perlu meningkatkan efektivitas penyelesaian perkara pertanahan melalui penambahan jumlah hakim dan peningkatan layanan administrasi perkara. Selain itu, pengadilan hendaknya mendorong mediasi yang efektif sebelum persidangan, agar para pihak dapat mencapai kesepakatan damai tanpa menempuh proses litigasi yang panjang dan mahal.

4. **Bagi Masyarakat dan Para Ahli Waris**

Diperlukan peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya penyelesaian warisan melalui mekanisme hukum yang sah, termasuk pembuatan akta waris melalui PPAT. Para ahli waris sebaiknya menghindari penyelesaian secara sepihak tanpa dasar hukum, karena hal tersebut dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Pemahaman terhadap prosedur hukum pertanahan juga penting agar proses peralihan hak dapat berlangsung tertib, adil, dan transparan.

5. **Bagi Pemerintah dan Pembuat Kebijakan**

Pemerintah perlu memperkuat regulasi yang mengatur perlindungan hukum bagi PPAT, terutama dalam konteks pembuatan akta tanah warisan yang berpotensi

sengketa. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi dan pembaharuan terhadap peraturan pelaksanaan di bidang pertanahan agar selaras dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan teknologi informasi.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surat An-Nisa'Ayat 105

Al-Qur'an Surat An-Nisa'Ayat 28

B. Buku

Arliman, L. (2015). *Notaris dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*. Deepublish.

Badriyah Harun, S. H. (2009). *Panduan Praktis Pembagian Waris*. Pustaka Yustisia.

HS, H. S., & Sh, M. S. (2021). *Peraturan jabatan notaris*. Sinar Grafika.

Mudakir Iskandar Syah, S. H. M. H. (2019). *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Bhuana ilmu populer.

Pramukti, A. S., & Erdha Widayanto, S. H. (2015). *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa: Panduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman*. MediaPressindo.

Putri, D. R. K., & Purwaningsih, S. B. (2024). *Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 2(1), 12-12.

Sembiring, J. J., & SH, M. (2010). *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. VisiMedia.

Suparman, M. (2022). *Hukum waris perdata*. Sinar Grafika.

- Urip Santoso, S. H. (2015). *Perolehan hak atas tanah*. Prenada Media.
- Usman, R. (2003). *Hukum Agraria dan Sengketa Tanah*. Sinar Grafika
- Utomo, H. I. W., & SH, M. K. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Prenada Media.
- Yustisia, T. V. (2016). *Konsolidasi Undang-Undang Jabatan Notaris*. VisiMedia.

C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 5 Ayat (2) Undang Undang Dasar 1945.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diubah dengan Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

D. Karya Ilmiah/Jurnal

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1)

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5 (3), 64–80.
- Adiyanti, N. K. W. S., & Pidada, I. B. A. (2024). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik. *Student Research Journal*, 2 (4), 382–396.
- al-Munawar, S. A. H. (2004). *Fikih Hubungan Antar Agama*. Ciputat Press.
- Ariani, N. K. R., & Sudiana, A. K. (2022). Kedudukan Ahli Waris Dalam Hak Milik Atas Tanah Warisan Dari Perspektif Hukum Adat Bali. *Jurnal Hukum Mahasiswa*, 2 (02), 521–534.
- Cornelis, D., & Kusnadi, I. H. (2022). Kualitas Pelayanan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional). *The World of Public Administration Journal*, 4 (1), 63–74. <https://doi.org/10.37950/wpaj.v4i1.1347>
- Dewi, R. M. (2025). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Penyelesaian Sengketa Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat [Dissertasi doktoral, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].
- Farahdillah, P., & Marpaung, D. S. H. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9 (1).
- Gemala Dewi, dkk. (1983). *Hukum Islam dan Penyelesaian Sengketa*. Penerbit Alumni.

- Hasan, S. Y., Dungga, W. A., & Imran, S. Y. (2023). PENYEBAB TIMBULNYA SENGKETA TANAH. *Journal of Comprehensive Science (JCS)*, 2 (6).
- Kartiwi, M. (2020). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Res Nullius Law Journal*, 2 (1), 35–47.
- Kementerian PPN/Bappenas. (2013). *Kajian Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Jakarta.
- Madkur, M. S. (1993). *Al-Qadha' fil Islam*. Darul Fikr.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1 (1), 25–48.
- Pratama, F. N., & Silviana, A. (2024). Studi Komparatif Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 7 (1), 626–634.
- Rahma, M. (2023). Peran pejabat pembuat akta ikrar wakaf (PPAIW) dalam proses sertifikasi tanah wakaf sebagai antisipasi sengketa di Kecamatan Wiradesa [Disertasi doktoral, UIN KH Abdurrahman Wahid].
- Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2020). Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5 (1), 1–14.

- Ramli, D. H., Nobatonis, O. J., & Pello, H. F. (2024). Faktor Penyebab dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan:(Studi Kasus: Kampung Ulayat Mbehal Menjerite, Kecamatan Boleng, Kabupaten Manggarai Barat). *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial* , 3 (4), 205–221.
- Reynaldi, M. R., & Adjie, H. (2023). Peran Notaris Pembuat Akta Tanah dalam Meminimalisir Sengketa Tanah. *Jurnal Hukum* , 20 (2), 522–530.
- Rini, S. (2023). PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN [Disertasi doktoral, Universitas Islam Sultan Agung Semarang].
- Risma, & Amin, M. T. (2023). TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP SENGKETA TANAH DI PASAR RAMBA (Studi Kasus Desa Rumbia Kecamatan Rumbia Kabupaten Jeneponto). *El- Iqthisadi Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Hukum Dan Syariah* , 5 , 267–276. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.44151>
- Risty, L. P. M. A., Dantes, K. F., & Setianto, M. J. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Komunitas Yustisia* , 6 (1), 294–305.

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa

Tanah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis* , 2 (2), 89–

102.

Susun and Tanah. (2021). Rewang Rencang : *Jurnal Hukum Lex Generalis*.

Vol.2. No.9 (September 2021) Tema/Edisi : Hukum Agraria (Bulan

Kesembilan) <Https://Jhlg.Rewangrencang.Com/>.

Tryana Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy

Hastomo, & Setiana Sri Wahyuni Sitepu. (2021). Hukum Agraria

Indonesia. *Journal GEEJ* , 7 (2).

E. Website/Internet

<http://repository.lppm.unila.ac.id/41434/>.

<https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

<https://doi.org/10.24246/jms.v4i12023p16-26>.

<https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1615>.

<https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i1.2157>.