

## ANALISIS HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN (Studi Putusan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN)

**Junius Nakhe**

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nias Raya

### **Abstrak**

Tanah warisan adalah tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia diwariskan kepada ahli warisnya. Dalam Pasal 20 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “ Hak milik atas tanah adalah hal turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dan Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa Kepastian Hukum Terhadap Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan (Studi Kasus 86/Pdt/2018/PT MDN). Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, metode pendekatan kasus dan metode pendekatan analisis, dengan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi pustaka yang dilakukan dengan cara menganalisis data sekunder, data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan yaitu putusan hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan perdata Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN tidak mencerminkan kepastian hukum kepada Pembanding (Tergugat asal) atas kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, seyogianya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan para saksi yang diajukan Pembanding sesuai fakta-fakta yang terungkap disidang pengadilan. penulis menyarankan, bahwa didalam pembagian warisan seharusnya keluarga mengundang Kepala Desa dan Tokoh-Tokoh Masyarakat untuk menyaksikan pembagian warisan tersebut, dan juga penerbitan surat keterangan waris oleh Kepala Desa sebagai alas hak kepemilikan atas tanah oleh ahli waris.

**Kata Kunci :** Kepemilikan Hak Atas Tanah, Pewarisan, Putusan Hakim

### **Abstract**

*Inherited land is land obtained from the distribution of the inheritance of someone who has passed away to his heirs. In Article 20 paragraph (1) Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law states "Property rights to land are hereditary, strongest and fullest things that can be owned*

by people on land, and Article 20 paragraph (2) of the UUPA states "Property rights can be transferred and transferred to another party. This study aims to determine and analyze the legal certainty of land acquired through inheritance (Case Study 86/Pdt/2018/PT MDN). The type of research used is normative legal research with a statutory approach method, case approach method and analytical approach method, with data collection techniques used, namely library research conducted by analyzing secondary data, secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that the judge's decision in making a decision in the civil lawsuit case Number 86/Pdt/2018/PT MDN does not reflect legal certainty to the Appellant (original defendant) over the ownership of land rights obtained through inheritance, the Assembly should The judge considers the evidence and testimony of the witnesses presented by the Appellant in accordance with the facts revealed in court. The author suggests that in the distribution of inheritance, the family should invite the Village Head and Community Leaders to witness the distribution of the inheritance, and also the issuance of a certificate of inheritance by the Village Head as the basis for ownership rights over land by the heirs.

**Keywords:** *Ownership of Land Rights, Inheritance, Judge's Decision*

## A. Pendahuluan

### 1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tempat tinggal, tempat manusia melakukan aktifitas sehari-hari dan juga menjadi sumber mata pencaharian bagi kalangan petani di wilayah seluruh Indonesia. Oleh karena pentingnya arti tanah bagi masyarakat Indonesia, maka banyak masyarakat berupaya untuk memiliki hak atas tanah tersebut agar dapat dipergunakan sebagai tempat mendirikan rumah, tempat bercocok tanam, tempat berusaha bahkan melakukan pengalihan hak atas tanah tersebut melalui transaksi jual beli, hibah dan lain-lain.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat Selain itu, hak menguasai dari negara ini juga terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok

Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) sebagai berikut:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk:
  - (a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
  - (b) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - (c) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-

perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

- (d) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.
- (e) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Harta warisan selalu meliputi baik aktiva maupun pasiva pewaris. Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatakan bahwa sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal. dan, Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berbunyi pada saat si yang mewariskan meninggal dunia, sekalian mereka yang dengan wasiat tersebut diangkat menjadi waris, seperti pun mereka yang demi Undang-Undang berhak mewarisi sesuatu bagian dalam warisan, demi Undang-Undang pula memperoleh hak milik atas harta peninggalan si meninggal (Pasal 833 dan Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dalam suatu keluarga juga ada boedel, boedel keluarga, seperti misalnya harta persatuan, walaupun istilah boedel keluarga lebih jarang digunakan, dalam Pasal 834

KUHPerdata menyatakan bahwa: ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan hak atas hak ataupun tanpa hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Jadi dapat disimpulkan bahwa barang siapa yang merasa oleh karena kedudukannya sebagai ahli waris berhak untuk menuntut hak-haknya sebagai ahli waris baik secara litigasi ataupun non-litigasi.

Menurut para sarjana Hukum Waris pada pokoknya adalah peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lainnya (J. Satrio,1992:49). Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan. Salah satu kekhususan dari hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan diahlikan kepada pihak lain. Salah satu kekhususan dari hak milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria menyatakan "Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah" Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal

ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyai, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara:

1. Jual beli
2. Tukar Menukar
3. Hibah
4. Warisan, (Muhammad Abdulkadir,1990:50).

Kasus-kasus yang menyangkut tanah terutama dalam hal sengketa tanah yang terjadi hingga saat ini tidak pernah surut, disebabkan oleh semakin banyaknya pertumbuhan aktifitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang terjadi antara sesama sehingga dapat menimbulkan kecenderungan konflik dan

sengketa tanah. Meningkatnya jumlah penduduk yang bertolak belakang dengan kondisi tanah yang tidak mungkin mengalami peningkatan atau perluasan sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan berkaitan dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Penyelesaian terhadap sengketa tersebut menjadi kunci penting untuk menutup terjadinya kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat. Sengketa perdata adalah suatu permasalahan yang menyangkut kepentingan antara individu dengan individu mengenai kepentingan pribadi (J. Satrio,1992:3).

Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Medan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN yang memenangkan Terbanding sebelumnya Penggugat, membuat tidak terjaminnya kepastian hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Objek sengketa pada mulanya diperoleh Pemanding sebelumnya Tergugat sebagai warisan dari kakek orangtua Pemanding yang diwarisi secara turun-temurun dan seterusnya diwariskan kepada kakek Pemanding dan seterusnya diwariskan kepada orangtua Pemanding.

Objek sengketa dikuasai oleh keluarga Pemanding selama puluhan tahun dibuktikan dengan adanya tanaman pohon karet, pohon mau'so, pohon simalambu, pohon aren, dan tanaman lainnya serta keluarga Pemanding mengelola dan mengusahakan tanah kebun dan mengambil hasil dari tanah tersebut dan tidak ada yang keberatan dan/atau mengklaim sebagai hak miliknya.

Bahwa pada tahun 1986 orang tua Terbanding mendatangi orangtua Pemanding untuk meminta tolong agar memberikan izin sementara kepada orangtua Terbanding untuk mengelola dan

mengusahakan sebagian objek sengketa milik orangtua Pembanding, dan orangtua Pembanding memberikan izin dikarenakan orangtua Terbanding tidak lain adalah keluarga orangtua Pembanding (Iparnya orangtua Pembanding) (Studi Putusan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN).

Orangtua Pembanding meninggal dunia pada tahun 1993, dan Pembanding sebagai ahli waris meninggalkan desa merantau untuk mencoba keberuntungan dalam mencari nafkah. Setelah Pembanding merasakan pahitnya hidup dirantau, Pembanding memutuskan kembali ke Desa untuk mengelola dan mengusahakan tanah objek sengketa, namun dilarang oleh Terbanding. Terbanding mengklaim bahwa objek sengketa merupakan miliknya. Bahwa sebelumnya pada tahun 2006 saudara Ayah Pembanding, telah melarang Terbanding agar tidak mendirikan rumah di atas tanah tersebut, sebab objek sengketa masih milik Pembanding sebagai ahli waris, namun atas permintaan Ibu Terbanding (saudari kandung orangtua Pembanding) mengatakan bahwa hanya untuk sementara saja dan rumah yang didirikan akan dibongkar setelah sudah ada pengganti atau sudah ada rumah baru Terbanding.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang akan dituangkan dengan judul, **Analisis Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan (Studi Putusan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN).**

## 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui pewarisan (studi putusan nomor 86/Pdt/2018/PT MDN).?

## 3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisa Kepastian Hukum Terhadap Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan ( studi putusan nomor 86/Pdt/2018/PT MDN).

## 4. Teori Yang Relevan

### a. Hak Milik Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agrarian, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspek yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Pokok Agraria (UUPA) yaitu “ atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agrarian nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

1. Hak-hak tanah yang bersifat yaitu hak-hak yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha

bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan salah-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya, hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi “ hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah”.

Turun-temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikannya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi isyarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah dihapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain

#### **b. Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

Peralihan atas tanah, yang dilakukan dengan cara menjual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelanghanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual

beli, tukar-menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT. Jual beli tukar-menukar atau hibah ini dapat konsepsi, hukum adat adalah perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai. Dengan terang dimaksudkan bahwa perbuatan hukum tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang menyaksikan dilaksanakan atau dibuatnya perbuatan hukum tersebut

Sedangkan dengan tunai diartikan bahwa dengan selesainya perbuatan hukum dihadapan PPAT berarti pula selesainya tindakan hukum yang dilakukan dengan segala akibat hukumnya. Ini berarti perbuatan hukum tersebut tidak dapat dibatalkan kembali, kecuali terdapat cacat cela secara substansi mengenai hak atas tanah (hak milik) yang dialihkan tersebut, atau cacat mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak atas bidang tanah tersebut.

#### **c. Hukum Waris Perdata**

Hukum waris perdata atau yang sering disebut hukum waris barat berlaku untuk masyarakat non-muslim, termaksud warga negara Indonesia keturunan, baik Tionghoa, maupun Eropa yang ketentuannya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Hukum waris perdata menganut sistem individual dimana setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Dalam hukum waris perdata ada dua acara untuk mewariskan: mewariskan berdasarkan Undang-Undang atau mewariskan tanpa surat wasiat disebut *Ab-instentato*. Sedangkan ahli warisnya disebut *Ab-instaat*. Ada 4 golongan ahli waris berdasarkan Undang- Undang (Satrio J,1992:101).

1. Golongan I, terdiri dari suami istri dan anak-anak beserta keturunannya

2. Golongan II, terdiri dari orang tua dan saudara-saudara beserta keturunannya,
3. Golongan III, terdiri dari kakek, nenek, serta seterusnya di atas,
4. Golongan IV, terdiri dari, keluarga dari garis menyamping yang lebih jauh, termasuk saudara-saudara ahli waris golongan III beserta keturunannya.

Sistem hukum pewarisan menurut hukum nasional tidak mempersoalkan siapa yang akan mendapatkan warisan karena antara anak laki-laki dan anak perempuan sama kedudukannya menjadi ahli waris.

#### **d. Tinjauan Umum Tentang Tanah Sebagai Objek Pewarisan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerduta dikatakan bahwa pewaris hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada (Muhammad Abdulkadir,1990:149).

Ketentuan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang ditentukan untuk memperoleh Hak Milik, dan karena Hak Milik merupakan salah satu unsur pokok daripada benda, maka Hukum Waris diatur dalam Buku II Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain. Pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh Hak Milik sebenarnya terlalu sempit dan dapat menimbulkan salah pengertian, karena yang berpindah dalam pewarisan bukan hanya Hak Milik saja, tetapi juga hak-hak kebendaan yang lain (hak kekayaan) dan disamping itu juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam Hukum Kekayaan.

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

- a. Ada seseorang yang meninggal dunia;
- b. Ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris, (Muhammad Abdulkadir,1990:150).

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun

material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata "beralih" adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 Ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan Hak Milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang Hak Milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan Hak Milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang Hak Milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, Hak Milik beralih kepada ahli waris pemegang hak (Ali Afandi, 2004:38)

Pewarisan Hak Milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pelaksananya. Penerima peralihan Hak Milik atas tanah atau pemegang Hak Milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 21 Ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai Hak Milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat

pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia.

Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

## **B. Metodologi**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yang bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap asas-asas hukum, kaidah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Penelitian dilakukan dengan meneliti bahan pustaka untuk memperoleh data sekunder. Oleh karena itu, peneliti ini berfokus pada jenis penelitian pustaka.

### **2. Teknik Pengumpulan Data**

Studi pustaka adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi itu dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, ensiklopedia, dan sumber tertulis baik tercetak maupun elektronik lain. Termasuk mengumpulkan putusan-putusan yang terkait dengan isu hukum yang akan dibahas melalui wawancara kepada Ahli Hukum Perdata dan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam penelitian ini digunakan data sekunder, bahan yang terdiri dari hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

1. Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai hukum positif yang meliputi
  - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
  - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - d. Peraturan Menteri Negara agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen lainnya.
3. Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan data yang memberikan informasi atau petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, internet dan sebagainya.

### 3. Analisis Data

Analisis Data adalah sebuah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya ke dalam pola, kategori dan kesatuan uraian dasar. Data yang diperoleh melalui studi dokumen akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan mengenai analisis hukum

terhadap tanah yang diperoleh melalui pewaris.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 1. Hasil Penelitian

#### a. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Medan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN yang memenangkan Terbanding sebelumnya Penggugat, membuat tidak terjaminnya kepastian hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Objek sengketa pada mulanya diperoleh Pembanding sebelumnya sebagai Tergugat dari warisan kakek orang tua Pembanding yang diwarisi secara turun-temurun dan seterusnya diwariskan kepada orang tua Pembanding.

Objek sengketa diperoleh sebagai warisan dari kakek orangtua Pembanding yang bernama SAWAULO GULO ALS AMA NAI yang diwarisi secara turun-temurun dan seterusnya diwariskan kepada kakek para Pembanding yang bernama BOROLI GULO ALS AMA ELI mewariskan kepada anaknya yang bernama ELIASA GULO ALS AMA URUSAI (orangtua Pembanding). Dikuasai oleh Pembanding selama puluhan tahun dibuktikan dengan adanya tanaman pohon karet, pohon simalambuo, pohon aren, dan tanaman lainnya serta keluarga Pembanding mengelolah dan mengusahakan tanah kebun dan mengambil hasil dari tanah tersebut dan tidak ada yang keberatan/atau mengklaim sebagai hak miliknya.

Pada tahun 1986 orang tua Terbanding yang bernama FAEHUMBOWO WARUWU ALS AMA MILI mendatangi orang tua Pembanding untuk meminta tolong agar memberikan izin sementara kepada orang tua Terbanding untuk mengelolah dan mengusahakan sebagian objek sengketa

milik orang tua Pembanding, dan orangtua Pembanding memberikan izin dikarenakan orangtua Terbanding tidak lain adalah keluarga orang tua Pembanding (Ipar orangtua Pembanding)

Orang tua Pembanding meninggal dunia pada tahun 1993, dan Pembanding sebagai ahli waris meninggalkan desa lalu merantau untuk mencoba keberuntungan dalam mencari nafkah. Setelah Pembanding merasakan sulitnya hidup dirantau, Pembanding memutuskan untuk kembali ke desa untuk mengelola dan mengusahakan tanah objek sengketa, namun dilarang oleh Terbanding. Terbanding mengklaim objek sengketa merupakan miliknya. Sebelumnya pada tahun 2006 saudara ayah Pembanding telah melarang Terbanding agar tidak mendirikan rumah diatas tanah tersebut, sebab objek sengketa masih milik Pembanding sebagai ahli waris, namun atas permintaan Ibu Terbanding (saudari kandung orangtua Pembanding) mengatakan hanya sementara saja dan rumah yang didirikan akan dibongkar setelah sudah ada pengganti atau sudah ada rumah baru Terbanding.

#### **b. Pertimbangan Majelis Hakim**

Menimbang, bahwa bukti para Tergugat berupa : TI-II1 Surat Keterangan Kematian Nomor 140/78/THR/2017 tanggal 02 Mei 2017 atas nama Eliasa Gulo, TI-II.2 berupa : Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 140/79/THR/2017 tanggal 02 Mei 2017, TI-II.3 berupa : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atau luas tanah yang sudah atau oleh Baloni Waruwu Alias Ama Vince yang terletak dilingkungan Desa Tuhemberua Kec. Mandrehe Kab. Nias Barat tanggal 02 Mei 2017

#### **c. Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Gst tanggal 4 Desember 2017 dengan amar sebagai berikut,

#### **Dalam Konvensi**

#### **Dalam Eksepsi :**

Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

#### **Dalam pokok perkara :**

1. Mengabulkan gygatan para Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Faehumbowo Waruwu alias Ama Mili;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di Dusun I Desa Tuhemberua Kecamatan Mandrehe Kab. Nias Barat dengan ukuran dan batas-batas adalah sebagai berikut :
  - (a) Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Faoloaro Waruwu alias Ama Eta, ukuran :  $\pm 107$  meter.
  - (b) Sebelah timur berbatasan dengan tanah Silite Gulo alias Ina Riana istri dari Alm. Aluimbowo Waruwu, dan yang menguasai / mengelola sekarang adalah anaknya yang bernama Darius Waruwu alias Ama Jernih, ukuran  $\pm 24$  meter.
  - (c) Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Hezisokhi Gulo alias Ama Reka, yang dibelinya dari Dalizatulo Gulo, ukuran  $\pm 103$  meter.
  - (d) Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Umum menuju Kota Kecamatan Mandrehe,  $\pm 80$  meter.Adalah tanah hak milik para Penggugat yang diperoleh warisan suami/orang tua Penggugat yang bernama Alm. Faehumbowo Waruwu alias Ama. Mili.
4. Menyatakan bahwa perbuatan dan tindakan para Tergugat yang telah

memasuki dan menguasai tanah para Penggugat dengan cara memasang pilar di beberapa titik diatas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

5. Menghukum para Tergugat atau orang lain yang memberikan hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa (aquo) di Dusun I Desa Tuhenberua Kecamatan Mandrehe Kab. Nias Barat tersebut diatas kepada para Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa ( dwangsom) sebesar Rp. 500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila para Tergugat lalai atau sengaja tidak memenuhi isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap dan telah diaanmaning;
7. Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya;

#### **Dalam Rekonvensi**

Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### **Dalam Konvensi dan Rekonvensi**

Menghukum para Penggugat dalam Rekonvensi/para Tergugat dalam konvensi sejumlah Rp. 1.681.000.00 ( satu juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

a) Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 86/Pdt/2018/PT MDN.

- (1)Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula para Tergugat;
- (2)Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gunung Sitoli Nomor 16/Pdt.G/2017/PN Gst tanggal 4 Desember 2017 yang dimohonkan banding ;
- (3)Menghukum para Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tngkat banding ini ditepkan

berjumlah Rp. 150.000 ( seratus lima puluh ribu rupiah);

## **2. Pembahasan**

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “ Hak milik atas tanah adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik tidak hanya berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “ Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak mli katas tanah meninggal dunia.

Putusan Pengadilan Tinggi Negeri Medan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN yang memenangkan Terbanding sebelumnya Penggugat, membuat tidak terjaminnya kepastian hukum terhadap tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Hasil penelitian terhadap perkara perdata dalam putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN maka dapat dilakukan suatu analisis sebagai berikut.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan kurang cermat mempertimbangkan dasar gugatan para penggugat/Terbanding, dimana Para Penggugat/ Terbanding menyebutkan objek sengketa sebagai warisan yang diperoleh dari orangtua para Penggugat (suami Penggugat I dan

orangtua Penggugat II dan Penggugat III) dan telah dikuasai sejak Tahun 1980 sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum Majelis Hukum Pengadilan Negeri Gunungsitoli.

Pada dasarnya putusan pengadilan harus mampu dan berani tampil menyuarkan hati nurani masyarakat. Pengadilan dalam melaksanakan fungsi dan tugasnya sesuai dengan hati nurani dan impian rakyat. Institusi pengadilan tidak hanya menjadi mesin undang-undang, tetapi juga mampu mengamati kehidupan bangsa secara intens.

Sesungguhnya putusan Hakim diperlukan untuk menyelesaikan suatu perkara yang diajukan ke pengadilan. Putusan Hakim harus dapat menyelesaikan perkara yang diajukan, jangan sampai justru memperuncing masalah, bahkan justru menimbulkan kontrovensi di kalangan praktisi hukum maupun masyarakat.

Berdasarkan putusan Hakim Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN menurut Penulis tidak mencerminkan asas keadilan dan asas kepastian hukum dan asas kemanfaatan bagi para Pembanding/Tergugat juga masyarakat pada umumnya.

#### **D. Penutup**

##### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat disimpulkan, yaitu Putusan Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perkara gugatan perdata Nomor 86/Pdt/2018/PT MDN tidak mencerminkan kepastian hukum kepada Pembanding (Tegugat asal) atas kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan, seyogianya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh

Pembanding sesuai fakta-fakta yang terungkap di sidang pengadilan.

##### **2. Saran**

Adapun saran yang diberikan penulis dalam penelitian ini, yaitu didalam pembagian warisan seharusnya keluarga mengundang Kepala Desa dan Tokoh-Tokoh adat untuk menyaksikan pembagian warisan tersebut, dan juga penerbitan surat keterangan waris oleh Kepala Desa sebagai alas hak kepemilikan atas tanah oleh ahli waris.

#### **E. Daftar Pustaka**

- Abdulkadir, Muhammad 1990. *Hukum Waris*, Gema Insani Pers, Bandung
- Afandi, Ali. 2004. *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*. Rineka Cipta, Jakarta,
- J, Satrio. 1992. *Hukum Waris Alumni*. Bandung