

## **ABSTRAK**

# **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERKARA PERDATA ATAS TANAH YANG TIDAK BERSERTIFAT DIKLAIM SEBAGAI MILIK AHLI WARIS (Studi Putusan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj)**

**Arozato Bate'e \***

**Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.\*\***

**Mochammad Erwin Radityo, S.H. M.Kn.\*\***

Bahwa permasalahan adalah seringkali tanah yang diwariskan oleh si pewaris tidak jelas asal usulnya, apalagi jika si pewaris tidak memiliki alas hak yang sah sebagai bukti yang kuat terhadap tanah yang diwariskan tersebut. Seringkali ahli waris mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya karena merupakan harta peninggalan dari orangtua sebagai pewaris, tetapi tidak dapat menunjukkan bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Rumusan masalah yang akan menjadi pokok pembahasan, adalah: Bagaimana keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia?, Bagaimana kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat?, dan Bagaimana analisis atas tanah bekas hak guna usaha yang diklaim sebagai milik ahli waris menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj?.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Dalam Penelitian ini akan dilakukan analisis sebuah Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum, yaitu Putusan 53/Pdt.G/2018/PN Bnj.

Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Apabila suatu tanah yang diklaim tidak memiliki bukti yang kuat dalam hal ini sertifikat sebagai alas hak yang sah, maka orang yang mengklaim tersebut tidak akan nyaman memiliki dan mengelola tanah tersebut karena tidak adanya kepastian hukum atau tidak adanya kedudukan hukum atas kepemilikannya itu yakni bahwa tidak memiliki Sertifikat Hak Milik, sekalipun orang tersebut telah menguasainya dalam waktu yang lama.

**Kata Kunci: Tanah, Tidak Bersertifikat, Ahli Waris.**

---

\* Mahasiswa Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB Medan.

\*\* Dosen Fakultas Sosial Sains Program Studi Ilmu Hukum UNPAB, Dosen Pembimbing I dan Dosen Pembimbing II.

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan anugerah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dan baik. Adapun judul dari skripsi ini adalah: “**Tinjauan Yuridis Terhadap Perkara Perdata Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj)**”. Penulisan skripsi ini didasari atas ketertarikan penulis terhadap permasalahan penguasaan tanah warisan yang tidak memiliki alas hak yang sah yang sering terjadi di Indonesia.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan. Dalam proses penulisan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.** selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Ibu **Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

3. Ibu **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, didikan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak **Mochamaad Erwin Radityo, S.H. M.Kn.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan masukan kepada Penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu **Vita Cita Emia Tarigan, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selama ini menjadi pembimbing selama penulis menjalani masa kuliah. Terimakasih telah memberikan arahan, dukungan, dan motivasi yang sangat berarti kepada penulis.
7. Ayahanda **Asayama Bate'e** dan Ibunda **Risana Gea**. Terima kasih atas semua kasih sayang yang tidak pernah hilang, doa, dukungan, motivasi, didikan dan semangat yang sangat berarti. Sehat selalu dan tetap tertawa bersama. Semoga Penulis dapat menjadi anak yang selalu berbakti kepada orang tua dan memberikan kebahagiaan di sepanjang hidupnya.
8. **Adrianus Bate'e**, dan **Kurniat Hayati Bate'e** selaku Saudara/I kandung Penulis. Terima kasih atas semua kasih sayang kalian, perhatian, doa, dukungan, dan motivasi yang sangat berarti bagi penulis. Semoga kita semua menjadi anak yang beriman, berbakti kepada orang tua dan menjadi orang yang sukses.

9. **Feri** dan **Hendrik** selaku teman-teman seperjuangan Penulis. Terima kasih atas kerja samanya, doa, dukungan, motivasi, dan semangat yang sangat berarti. Semoga semuanya sukses dan persahabatan kita tidak pernah putus, kita tetap semangat untuk menjalani tantangan kehidupan di masyarakat untuk kedepannya.
10. **Nialami Giawa** selaku istri penulis dan **Abdy Juang Kristanto Bate'e** selaku anak penulis yang merupakan orang yang tersayang bagi penulis. Terima kasih atas doa, saran, dan kritikan, serta dukungan moral bagi penulis. Semoga kita tetap bahagia selamanya dan dalam perlindungan Tuhan Yang Maha Esa.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata Penulis berdoa agar Tuhan Yang Maha Esa melimpahkan kasih sayang dan karunia-Nya kepada kita. Amin.

Medan, 03 Oktober 2019  
Penulis,

**Arozato Bate'e**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>i KATA</b>
<b>PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian .....	8
F. Tinjauan Pustaka .....	11
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	17
<b>BAB II    KEABSAHAN   PEMBERIAN   WARISAN   MENURUT</b>	
<b>          HUKUM POSITIF DI INDONESIA</b>	
A. Unsur-unsur suatu kepemilikan hak dinyatakan sebagai harta warisan yang sah menurut hukum positif di Indonesia .....	19
B. Syarat-syarat sahnya peralihan hak atas tanah karena pewarisan.....	32

C. Keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia .....	39
<b>BAB III KEDUDUKAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TIDAK MEMILIKI SERTIFIKAT</b>	
A. Syarat-syarat sahnya hak penguasaan atas tanah menurut UUPA.....	43
B. Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah Berkaitan Dengan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak.....	50
C. Kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat.....	55
<b>BAB IV ANALISIS ATAS TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT YANG DIKLAIM SEBAGAI MILIK AHLI WARIS MENURUT PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BINJAI NOMOR: 53/PDT.G/2018/PN BNJ</b>	
A. Posisi Kasus .....	58
B. Dasar dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara .....	62
C. Analisis Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Yang Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris Menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj.....	65

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 71

B. Saran ..... 72

**DAFTAR PUSTAKA** ..... 73

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pada hakikatnya setiap manusia yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa di bumi ini tidaklah lepas dari manusia yang hidup di sekitarnya. Karena pada dasarnya manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup dengan sendirinya, yang bergantung pada manusia yang satu dengan yang lainnya dalam melangsungkan kehidupan di dunia ini.

Dalam sejarah perkembangan kehidupan manusia tidak seorang pun yang dapat hidup menyendiri, terpisah dari kelompok manusia lainnya, kecuali karena terpaksa dan itupun sifatnya sementara waktu. Manusia sebagai seseorang individu mempunyai kehidupan jiwa yang menyendiri, karena manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Sebab manusia lahir, hidup, berkembang dan meninggal di dalam masyarakat juga.<sup>1</sup> Salah satu kebutuhan mendasar manusia adalah tanah, maka dalam memenuhi kebutuhan atas tanah tersebut, manusia akan memerlukan orang lain, yang kemudian memunculkan hubungan-hubungan di antara para pihak.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup dan melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga dapat dikatakan hampir

---

<sup>1</sup> C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hal. 29.

semua kegiatan hidup manusia, baik secara langsung maupun tidak langsung, selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>2</sup>

Dari pernyataan di atas dapat diketahui bahwa tanah sangatlah penting bagi kehidupan manusia. Hal ini menjadi alasan timbulnya perbuatan-perbuatan atas tanah seperti: berupaya memiliki suatu tanah, melakukan peralihan hak atas tanah, dan melakukan penguasaan atas tanah. Untuk menjamin kepastian dalam kepemilikan tanah, dan terciptanya kedamaian di tengah-tengah masyarakat, perbuatan-perbuatan tersebut haruslah dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku. Sehingga segala perbuatan-perbuatan manusia atas tanah tersebut dapat disebut sebagai perbuatan hukum. Pada akhirnya, tanah dapat menyebabkan hubungan hukum di antara para pihak dan akan berakibat hukum.

Senada dengan itu, Bambang Eko Supriyadi menyatakan bahwa dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), berbunyi: “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang

---

<sup>2</sup> Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, hal. 4.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”, sehingga tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 tersebut diundangkanlah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>3</sup>

Sebagaimana diketahui bahwa manusia dalam kehidupannya akan mengalami fenomena-fenomena yang wajib bagi setiap manusia, baik masa sekarang maupun di kehidupan mendatang akan merasakan dan mengalaminya, seperti sakit, kecelakaan dan meninggal dunia.

Salah satu fenomena yang setiap orang akan mengalaminya dan tidak bisa dihindari adalah kematian. Dengan meninggalnya seseorang maka akan terjadi peristiwa hukum, dan akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya adalah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak dan kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia tersebut. Sehingga berkaitan dengan penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris.<sup>4</sup> Hukum

---

<sup>3</sup> Bambang Eko Supriyadi, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hal. 7.

<sup>4</sup> Emam Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, PT Rafika Aditama, Bandung, 2007, hal. 2.

kewarisan sangat berkaitan dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia akan meninggal dunia.<sup>5</sup>

Menurut Pitlo yang dimaksud dengan hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut. Jadi dengan kata lain ketika seseorang dengan pertalian sedarah misalnya keluarga kecil dan kepala keluarga tersebut meninggal dunia terjadi seluruh harta warisannya akan diwariskan kepada anak-anaknya dalam hal ini disebut pelimpahan atau pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut.<sup>6</sup>

Wilbert D. Kolkman menyatakan bahwa Terhitung sejak meninggalnya pewaris, maka hak dan kewajibannya demi hukum akan beralih pada penerima waris yang sah. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merusmuskan bahwa : “Penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris (*boedel*) berlandaskan haknya sebagai penerima waris dari pewaris.<sup>7</sup>

Hukum waris merupakan bagian dari hukum harta benda.<sup>8</sup> Sebagaimana diketahui bahwa tanah adalah harta benda tidak bergerak, hal ini diatur dalam

---

<sup>5</sup> M. Idris Ramulyo, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal, 2.

<sup>6</sup> MR. A. Plito, *Hukum Waris: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 1.

<sup>7</sup> Wilbert D. Kolkman, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluargqa Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hal. 148.

<sup>8</sup> H. Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukuwm Waris Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 82.

Pasal 506 sampai dengan Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Dengan demikian, tanah dapat memiliki hubungan dengan hukum kewarisan, yakni tanah sebagai harta benda si pewaris dapat memberikannya kepada si penerima warisan dalam hal ini ahli warisnya yang sah, dan dapat dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.

Namun, yang menjadi permasalahan adalah seringkali tanah yang diwariskan oleh si pewaris tidak jelas asal usulnya, apalagi jika si pewaris tidak memiliki alas hak yang sah sebagai bukti yang kuat terhadap tanah yang diwariskan tersebut. Lazimnya alas bukti hak yang sah atas kepemilikan tanah dalam bentuk sertifikat tanah. Ini menimbulkan masalah bagi ahli waris dalam menguasai tanah warisan tersebut, seringkali ahli waris mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya karena merupakan harta peninggalan dari orangtua sebagai pewaris, tetapi tidak dapat menunjukkan bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah tersebut.

Contoh kasus atau perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris adalah pada Putusan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj. Dalam perkara tersebut Para Penggugat menyatakan dirinya sebagai ahli waris yang sah atas tanah seluas 988 M<sup>2</sup> sebagai objek perkara dalam Putusan tersebut. Para Penggugat mengklaim bahwa Penggugat yang berhak menguasai dan memiliki objek perkara.

Namun, di persidangan terungkap fakta hukum bahwa Para Penggugat tersebut tidak dapat menunjukkan bukti alas hak yang sah, yaitu sertifikat tanah

dari objek perkara yang diklaim tersebut. Para Penggugat berdalil bahwa tanah objek perkara merupakan tanah Negara Ex Hak Guna Usaha (HGU) No. 4 tanggal 20 November 1984 atas nama PTP IX Desa Timbang Langkat yang telah berakhir HGU dan tidak diperpanjang lagi, dan telah dikuasai oleh orang tua Para Penggugat sebagai pewaris sejak tahun 1986 hingga perkara Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj digelar.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dalam bentuk skripsi yang berjudul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perkara Perdata Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis merumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat?
3. Bagaimana analisis atas tanah yang tidak bersertifikat yang diklaim sebagai milik ahli waris menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan rumusan masalah, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat.
3. Untuk mengetahui analisis atas tanah yang tidak bersertifikat yang diklaim sebagai milik ahli waris menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj?.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian diharapkan memberikan faedah atau manfaat, adapun faedah penelitian ini dapat dilihat dari tiga aspek yaitu:

#### **1. Manfaat Akademis**

Manfaat akademis merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana Hukum di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

#### **2. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini bersifat pengembangan ilmu pengetahuan, khasanah dan wawasan serta peningkatan mutu pengetahuan yang berhubungan dengan

perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris.

### **3. Manfaat Praktis**

Manfaat praktis diharapkan diambil oleh pembuat kebijakan hukum dan masyarakat secara keseluruhan, yang artinya bahwa penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari terkait perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris.

### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan dan pemeriksaan yang telah dilakukan di Kepustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan dan *browsing* melalui internet ditemukan beberapa hasil penulisan yang terkait dengan judul dan permasalahan yang sedang diteliti, di antaranya:

1. Skripsi oleh Adhinda Harrydiant Putera, NIM: C.100120100, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan judul penelitian skripsi: “Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Putusan No. 129/Pdt.G/2015/PN Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo)”. Penelitian dilakukan tahun 2017, dengan rumusan masalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Adhinda Harrydiant Putera, *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Putusan No. 129/Pdt.G/2015/PN Skh di Pengadilan Negeri*

- a. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam menentukan pembuktian penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli?
- b. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan atas penyelesaian sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli?

Kesimpulan dari penelitian di atas adalah membahas tentang sengketa tanah waris yang telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli, sedangkan penulis membahas mengenai perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris. Maka, penelitian penulis berbeda dengan penelitian di atas.

2. Skripsi oleh Dennys Andreas Sutoppo, NIM: 1212011088, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung Bandar Lampung. Dengan judul penelitian skripsi: “Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”. Penelitian dilakukan tahun 2016, dengan rumusan masalah sebagai berikut:<sup>10</sup>
  - a. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah?

---

*Sukoharjo*), <http://eprints.ums.ac.id/49750/1/NASKAH-PUBLIKASI-revisi.pdf>, diakses tgl 21 Mei 2019, pkl 19.15 WIB.

<sup>10</sup> Dennys Andreas Sutoppo, Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, <http://digilib.unila.ac.id/21321/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>, diakses tgl 21 Mei 2019, pkl 19.23 WIB.

- b. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan?

Kesimpulan dari penelitian di atas adalah membahas tentang kekuatan hukum sertifikat tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah tetapi tidak membahas tentang lingkup kewarisan, sedangkan penulis membahas mengenai perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris. Maka, penelitian penulis berbeda dengan penelitian di atas.

3. Skripsi oleh Angga Wijaya, NIM: 11340033, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dengan judul penelitian skripsi: “Kedudukan Surat Perjanjian Terhadap Harta Waris Wasiat Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Putusan Perkara Nomor: 128/Pdt.G/2013/PN.YK. Pengadilan Negeri Yogyakarta)”. Penelitian dilakukan tahun 2015, dengan rumusan masalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Bagaimana kedudukan surat perjanjian terhadap pembagian harta waris wasiat dalam Perkara Nomor : 128/Pdt.G/2013/PN.YK Pengadilan Negeri Yogyakarta?

---

<sup>11</sup> Angga Wijaya, *Kedudukan Surat Perjanjian Terhadap Harta Waris Wasiat Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Putusan Perkara Nomor: 128/Pdt.G/2013/PN.YK. Pengadilan Negeri Yogyakarta)*, [http://digilib.uin-suka.ac.id/16938/2/11340033\\_bab-i\\_iv-atau-v\\_daftar-pustaka.pdf](http://digilib.uin-suka.ac.id/16938/2/11340033_bab-i_iv-atau-v_daftar-pustaka.pdf), diakses tgl 21 Mei 2019, pkl 20.05 WIB.

b. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan Putusan dalam Perkara Nomor : 128/Pdt.G/2013/PN.YK?

Kesimpulan dari penelitian di atas adalah membahas tentang pemberian warisan dengan cara wasiat, sedangkan penulis membahas mengenai perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris. Maka, penelitian penulis berbeda dengan penelitian di atas.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian Tinjauan Yuridis**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, pengertian kata “tinjau” atau “meninjau” adalah melihat sesuatu yang ada di tempat jauh; menyelidiki; melihat, memeriksa.<sup>12</sup> Menurut Kamus Hukum, pengertian yuridis adalah menurut hukum.<sup>13</sup>

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian tinjauan yuridis adalah suatu kegiatan yang dilakukan terhadap suatu objek penelitian dengan cara melakukan penyelidikan dan membandingkannya dengan peraturan hukum yang berlaku. Atau dengan kata lain melihat suatu objek penelitian dari sisi hukumnya.

---

<sup>12</sup> Bambang Marhiyanto, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta, 2015, hal. 479.

<sup>13</sup> Tim Beranda Yusticia, *Kamus Isilah Hukum Super Lengkap*, C-Klik Media, Yogyakarta, 2018, hal. 588.

## 2. Pengertian Hak Atas Tanah

Soerojo Wignjodipoero menjelaskan bahwa dalam Bahasa Belanda, hak atas tanah disebut “*Inlands Bezitrecht*” yang artinya adalah pemiliknya berkuasa penuh atas tanahnya yang bersangkutan seperti halnya ia menguasai rumah, ternak, sepeda atau lain-lain benda miliknya.<sup>14</sup>

Menurut Boedi Harsono, menyatakan bahwa hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang menjadi haknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>15</sup>

## 3. Pengertian Sertifikat

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, pengertian sertifikat adalah surat keterangan dari orang berwenang dan dapat digunakan untuk keperluan tertentu.<sup>16</sup> Dalam Kamus Hukum, pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan

---

<sup>14</sup> Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta, 1995, hal. 202.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal. 24.

<sup>16</sup> Bambang Marhiyanto, *Op. Cit.*, hal. 450..

rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibubukan dalam buku tanah yang bersangkutan.<sup>17</sup>

Dalam Pasal 1 Ayat (20) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibubukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Menurut Adrian Sutedi, maksud dari ketentuan Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA adalah tindakan pendaftaran tanah oleh pemilik tanah untuk memperoleh pengakuan terhadap hak milik atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum.<sup>18</sup>

Menurut Ali Achmad Chomsah, pengertian sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur, diberi sampul, dijilid menjadi satu, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup> Tim Beranda Yusticia, *Op. Cit.*, hal. 520.

<sup>18</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal. 192.

<sup>19</sup> Ali Achmad Chomsah, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 122.

#### **4. Pengertian Ahli Waris**

Dalam Pasal 832 KUHPerdara menegaskan bahwa ahli waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut Undang- Undang ini.

Pada Pasal 171 huruf C Kompilasi Hukum Islam menyebutkan bahwa: Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragam islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.

Menurut Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah pengertian ahli waris adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan kedudukan pemilik harta atau pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris.<sup>20</sup>

#### **G. Metode Penulisan**

##### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu

---

<sup>20</sup> Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, FH UI, Jakarta, 2005, hal. 11.

gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan lain dalam masyarakat.<sup>21</sup>

Penelitian dekriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku secara umum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj mengenai perkara perdata atas tanah yang tidak bersertifikat diklaim sebagai milik ahli waris.

## **2. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang pada prinsipnya dilakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undangan, yurisprudensi dan doktrin yang dilakukan secara kualitatif.<sup>22</sup>

## **3. Metode Pengumpulan Data**

Pengambilan dan pengumpulan data dilaksanakan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*) atau disebut juga dengan studi dokumen yang meliputi bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 25-26.

<sup>22</sup> Munir Fuady, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, hal. 220.

<sup>23</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, hal. 68.

#### 4. Jenis Data

Data yang akan digunakan oleh penulis adalah data kepustakaan yaitu pendataan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari buku-buku hukum, literatur, tulisan-tulisan ilmiah dalam majalah, peraturan perundang-undangan dan bacaan lainnya yang ada kaitannya dengan objek penelitian. Dalam penelitian ini menggunakan sumber data sekunder yang terdiri dari 3 (tiga) bahan hukum, yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:
  - 1) Peraturan Perundang-undangan:
  - 2) Putusan Pengadilan Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, atau pendapat pakar hukum.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang membrikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus (hukum), Jurnal, ensiklopedia.<sup>24</sup>

#### 5. Analisis Data

Setelah keseluruhan data yang diperoleh pada penelitian ini kemudian digunakan untuk mendapatkan landasan teoritis berupa bahan hukum positif,

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 118-119.

pendapat-pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain berupa informasi baik dalam bentuk formal maupun melalui naskah resmi. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif, dalam arti peneliti bertitik tolak pada proses pengorganisasian dan pengurutan data ke dalam pola dengan memilih pasal-pasal yang berkaitan dengan objek yang diteliti, sehingga akan menghasilkan klasifikasi tertentu sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian yang sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data, selanjutnya semua data diseleksi dan diolah, kemudian dianalisis secara deskriptif sehingga selain menggambarkan dan mengungkapkan hasil penelitian, juga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini terdiri dari 5 BAB, yang terdiri dari :

BAB I berisikan Pendahuluan, terdiri dari: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II berisikan Keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia, terdiri dari: Unsur-unsur suatu kepemilikan hak dinyatakan sebagai harta warisan yang sah menurut hukum positif di Indonesia, Syarat-syarat sahnya

peralihan hak atas tanah karena pewarisan, dan Keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia.

BAB III berisikan Kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat, terdiri dari: Syarat-syarat sahnya penguasaan hak atas tanah menurut UUPA, Pembuktian hak dalam pendaftaran tanah berkaitan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak, dan Kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat.

BAB IV berisikan Analisis terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj, terdiri dari: Kasus Posisi, dasar dan pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutus perkara, dan Analisis Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Yang Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris Menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj.

BAB V berisikan Penutup terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

**BAB II**  
**KEABSAHAN PEMBERIAN WARISAN MENURUT HUKUM**  
**POSITIF DI INDONESIA**

**A. Unsur-unsur suatu kepemilikan hak dinyatakan sebagai harta warisan yang sah menurut hukum positif di Indonesia**

**1. Pengaturan hukum kewarisan menurut hukum positif di Indonesia**

- a. Pengaturan hukum waris menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena meninggalnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut. Jadi dengan kata lain ketika seseorang dengan pertalian sedarah misalnya keluarga kecil dan kepala keluarga tersebut meninggal dunia terjadi seluruh harta warisannya akan diwariskan kepada anak-anaknya dalam hal ini disebut pelimpahan atau pemindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh yang meninggal tersebut.<sup>25</sup>

Dalam KUHPerduta, Hukum Waris diatur di dalam Buku II, bersama-sama dengan benda pada umumnya. Hal tersebut dikarenakan adanya pandangan bahwa pewarisan adalah cara untuk memperoleh hak milik

---

<sup>25</sup> MR. A. Plito, *Op. Cit.*, hal. 1.

sebenarnya terlalu sempit dan bias menimbulkan salah pengertian, karena yang berpindah dalam pewarisan bukan hanya hak milik saja, tetapi juga hak-hak kebendaan yang lain (hak kekayaan) dan di samping itu juga kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam Hukum Kekayaan.

Sistem hukum waris perdata memiliki ciri khas yang berbeda dengan sistem hukum waris lainnya yang berlaku di Indonesia, yakni bahwa hukum waris perdata menghendaki agar harta peninggalan pewaris sesegera mungkin dapat dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut. Kalaupun harta peninggalan pewaris hendak dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi, maka harus melalui persetujuan oleh seluruh ahli waris.<sup>26</sup> Adapun perbedaan antara harta warisan dan harta peninggalan berdasarkan pendapat Ali Afandi adalah harta warisan belum dikurangi hutang dan biaya-biaya lainnya, sedangkan harta peninggalan sudah dikurangi hutang dan telah siap untuk dibagi.<sup>27</sup>

Hukum waris BW mengenal 3 (tiga) asas, yaitu pertama, asas individual (asas pribadi) dimana yang menjadi ahli waris adalah perorangan (secara pribadi) bukan kelompok ahli waris dan bukan kelompok klan, suku atau keluarga. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 832 KUHPperdata juncto Pasal 852 KUHPperdata yang menentukan bahwa yang

---

<sup>26</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineke Cipta, Jakarta, 2000, hal. 7.

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

berhak menerima warisan adalah suami atau isteri yang hidup terlama, anak beserta keturunannya. Kedua, asas bilateral, artinya bahwa seseorang tidak hanya mewaris dari bapak saja tetapi juga sebaliknya dari ibu, demikian juga saudara laki-laki mewaris dari saudara laki-lakinya, maupun saudara perempuannya.<sup>28</sup>

Asas bilateral ini dapat ditemukan dalam Pasal 850, 853 KUHPerdata dan 856 KUHPerdata yang mengatur bila anak-anak dan keturunannya serta suami atau isteri yang hidup terlama tidak ada lagi maka harta peninggalan dari si meninggal diwarisi oleh ibu dan bapak serta saudara baik saudara laki-laki maupun saudara perempuan. Ketiga, asas perderajatan, artinya bahwa ahli waris yang derajatnya dekat dengan si pewaris menutup ahli waris yang lebih jauh derajatnya, maka untuk mempermudah perhitungan diadakan penggolongan-penggolongan ahli waris.<sup>29</sup>

Dalam sistem kewarisan perdata, ada suatu ketegasan hukum bahwa pewaris sebagai pemilik harta mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya, hal ini merupakan konsekuensi dari hukum waris sebagai hukum yang bersifat mengatur. Ahli waris yang mempunyai hak mutlak atas bagian yang tidak tersedia dari harta warisan disebut ahli waris *Legitimaris*. Sedangkan bagian yang tidak tersedia dari

---

<sup>28</sup> Nur Aisah, *Tinjauan Hukum Tentang Kedudukan Janda Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Volume 2, Nomor 2, 2014, hal. 7.

<sup>29</sup> *Ibid.*

harta warisan yang merupakan hak ahli waris *Legitimaris*, dinamakan *Legitime Portie*. Hak *Legitime Portie* adalah, hak ahli waris *Legitimaris* terhadap bagian yang tidak tersedia dari harta warisan disebut ahli waris *legitimaris*.<sup>30</sup>

Surini Ahlan Sjarif menyatakan bahwa ahli waris menurut *abintestato*, yaitu karena kedudukannya sendiri menurut undang-undang, demi hukum dijamin tampil sebagai ahli waris. Sedangkan ahli waris menurut surat wasiat atau “*ad Testamento*”, yaitu ahli waris yang tampil karena “kehendak terakhir” dari si pewaris, yang kemudian dicatatkan dalam surat wasiat (testament).<sup>31</sup> Ahli waris yang tampil menurut surat wasiat atau testamentair *erfrecht*, dapat melalui dua cara yaitu *Erfstelling*. Yang artinya penunjukkan satu/beberapa orang menjadi ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta peninggalan, sedangkan orang yang ditunjuk dinamakan testamentair *erfgenaam*, yang kemudian dicatat dalam surat wasiat, cara kedua yaitu, *Legaat* (hibah wasiat) merupakan pemberian hak kepada seseorang atas dasar testament/warisan yang khusus, orang yang menerima legat disebut legataris.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Surini Ahlan Sjarif, *Intisari Hukum Waris Menurut Bergerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 14.

<sup>32</sup> *Ibid.*

Pasal 913 KUHPerdara menegaskan bahwa bagian mutlak atau *Legitime Portie*, adalah sesuatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada waris, dalam garis lurus menurut Undang-Undang, terhadap mana si yang meninggal atau pewaris tidak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup, maupun selaku wasiat.

Akan tetapi Hartono Soerjopratiknjo menegaskan bahwa pada dasarnya, orang mempunyai kebebasan dan kekuasaan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Seseorang pewaris mempunyai kebebasan untuk mencabut hak waris dari para ahli warisnya, karena meskipun ada ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang yang menentukan siapa-siapa akan mewaris harta peninggalannya dan berapa bagian masing-masing, akan tetapi ketentuan-ketentuan tentang pembagian itu bersifat hukum mengatur dan bukan hukum memaksa.<sup>33</sup>

Namun, untuk ahli waris *ab intestato* atau tanpa wasiat, oleh Undang-Undang diadakan bagian tertentu yang harus diterima oleh mereka, bagian yang dilindungi oleh hukum, karena mereka demikian dekatnya hubungan kekeluargaan dengan si pewaris sehingga pembuat Undang-Undang

---

<sup>33</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris Testamenter*, Seksi Notariat FH UGM, Yogyakarta, 1984, hal.. 308.

menganggap tidak pantas apabila mereka tidak menerima apa-apa sama sekali. Agar orang secara tidak mudah mengesampingkan mereka, maka Undang-Undang melarang seseorang semasa hidupnya menghibahkan atau mewasiatkan harta kekayaannya kepada orang lain dengan melanggar hak dari para ahli waris *ab intestato* tersebut. Ahli waris yang dapat menjalankan haknya atas bagian yang dilindungi Undang-Undang itu dinamakan "*Legitimaris*" sedangkan bagiannya yang dilindungi oleh Undang-Undang itu dinamakan "*Legitime portie*".

Perlu diketahui bahwa ketentuan Pasal 584 KUHPerdara mengandung makna bahwa pewarisan merupakan salah satu cara yang secara limitatif ditentukan untuk memperoleh hak milik, dan karena benda (hak) milik merupakan salah satu unsur pokok daripada benda yang merupakan benda yang paling pokok di antara benda-benda lain, maka hukum waris diatur dalam Buku II bersama-sama dengan pengaturan tentang benda yang lain.

b. Pengaturan hukum waris menurut Hukum Adat

Kamaruddin menyatakan bahwa Sistem kewarisan menurut hukum adat berlatar belakang pada bentuk susunan kemasyarakatannya, yaitu sistem keturunan dan kekerabatannya yang pada pokoknya dibedakan dalam tiga macam yaitu sistem patrilineal, matrilineal, maupun parental/birateral. Sedangkan sistem kewarisan yang berlaku di Jawa adalah sistem individual, kolektif, dan mayorat. Sistem keturunan berkaitan

dalam penetapan ahli waris, sedangkan sistem kewarisan berkaitan dalam menentukan metode pembagian harta warisan. Ketiga sistem kewarisan tersebut, dapat berlaku pada sistem patrilineal, matrilineal, maupun parental/birateral. Sistem kewarisan parental di Jawa, menurut Hilman cenderung bersifat melaksanakan system individual dimana harta warisan dibagi-bagi pemilikannya kepada para waris.<sup>34</sup>

Adapun pengertian hukum adat Ter Haar dalam buku Soerojo Wignjodipoero, merumuskan bahwa hukum waris adat adalah peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan dengan proses yang sangat mengesankan serta yang akan selalu berjalan tentang penerusan dan pengoperan kekayaan materiil dan immaterial dari suatu generasi kepada generasi berikutnya.<sup>35</sup>

Selanjutnya, Menurut Soepomo, hukum waris adat adalah peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan dan mengoperkan barang-barang harta benda dan barang yang tidak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.<sup>36</sup>

Dalam hukum adat dikenal tiga sistem kekeluargaan yang hal ini dapat memengaruhi pembagian harta warisan. Hukum kewarisan yang

---

<sup>34</sup> Kamaruddin, *Beragam Norma Hukum dalam Penerapan Waris*. Jurnal Al-Risalah, Volume 13, Nomor 1, Mei 2013, hal .23.

<sup>35</sup> Soerojo Wignjodipoero, *Op. Cit.*, hal. 161.

<sup>36</sup> Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1984, hal. 81.

merupakan salah satu bagian dari sistem kekeluargaan berpangkal pada sistem garis keturunan yang pada pokoknya dikenal dengan tiga macam, sebagai berikut:

#### 1) Sistem Parental

Sistem parental menganut kebiasaan kekerabatan bahwa anak menghubungkan diri dengan kedua orangtuanya. Anak juga menghubungkan diri dengan kerabat ayah-ibunya secara bilateral. Dalam sistem kekerabatan parental kedua orang tua maupun kerabat dari ayah-ibu itu berlaku peraturan-peraturan yang sama baik tentang perkawinan, kewajiban memberi nafkah, penghormatan, pewarisan.

Dalam susunan parental ini seorang anak hanya memperoleh semenda dengan jalan perkawinan, maupun langsung oleh perkawinannya sendiri, maupun secara tak langsung oleh perkawinan sanak kandungnya, memang kecuali perkawinan antara ibu dan ayahnya sendiri. Susunan sistem kekerabatan parental berlaku pada masyarakat Jawa, Madura, Kalimantan dan Sulawesi.<sup>37</sup>

#### 2) Sistem Patrilineal

Sistem kekerabatan patrilineal menganut kebiasaan kekerabatan bahwa anak menghubungkan diri dengan ayahnya (berdasarkan garis keturunan laki-laki). Sistem kekerabatan ini anak juga menghubungkan

---

<sup>37</sup> Van Dijk, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2006, hal. 40.

diri dengan kerabat ayah berdasarkan garis keturunan laki-laki secara unilateral. Di dalam susunan masyarakat Patrilineal yang berdasarkan garis keturunan bapak (laki-laki), keturunan dari pihak bapak (laki-laki) dinilai mempunyai kedudukan lebih tinggi serta hak-haknya juga akan mendapatkan lebih banyak. Susunan sistem kekerabatan Patrilineal berlaku pada masyarakat Batak dan Bali.<sup>38</sup>

### 3) Sistem Matrilineal

Sistem kekerabatan Matrilineal menganut kebiasaan kekerabatan bahwa anak menghubungkan diri dengan ibunya (berdasarkan garis keturunan perempuan). Sistem kekerabatan ini anak juga menghubungkan diri dengan kerabat ibu berdasarkan garis keturunan perempuan secara unilateral. Dalam masyarakat yang susunannya matrilineal, keturunan menurut garis ibu dipandang sangat penting, sehingga menimbulkan hubungan pergaulan kekeluargaan yang jauh lebih rapat dan meresap diantara para warganya yang seketurunan menurut garis ibu, hal mana yang menyebabkan tumbuhnya konsekuensi (misalkan, dalam masalah warisan) yang jauh lebih banyak dan lebih penting daripada keturunan menurut garis bapak.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hal. 5.

c. Pengaturan hukum waris menurut Hukum Islam

Dalam Hukum Islam, apabila seseorang meninggal dunia, maka yang paling berhak untuk mendapatkan harta warisan tersebut adalah *ashab al-furud* (orang-orang yang mendapatkan bagian tertentu seperti yang telah ditetapkan oleh Al-Qur'an). Kalau seandainya harta warisan sudah dibagikan kepada *ashab al-furud* dan ternyata harta tersebut masih tersisa, maka harta sisa tersebut diberikan kepada *'asabah*. Jika seandainya *asabahnya* juga tidak ada, maka harta tersebut diberikan kepada *zawil arham* dan apabila *zawil arham* juga tidak ada, maka harta tersebut diberikan kepada *bait al-mal* (balai harta keagamaan) yang nantinya akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama Islam dan kesejahteraan umum.<sup>40</sup>

Di dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI), pengertian Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Fatchur Rahman, *Ilmu Waris*, Al-Maarif, Bandung, 1994, hal. 131.

<sup>41</sup> Departemen Agama RI, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Direktorat Jenderal Pembinaan Kelembagaan Agama Islam, Jakarta, 2002, hal. 81.

Adapun asas hukum warisan dalam perspektif Hukum Islam dibagi dalam 5 (lima) macam sebagaimana dinyatakan oleh Amir Syarifuddin, meliputi:<sup>42</sup>

- 1) Asas *ijbari*, yang bermaksud bahwa pelaksanaan pembagian harta warisan itu mengandung arti paksaan tidak kehendak pewaris sebagaimana hukum warisan perdata barat.
- 2) Asas Individual. Maksud dari pada asas ini adalah harta warisan dari pewaris yang telah diterima oleh ahli warisnya, dapat dimiliki secara individu perorangan. Jadi bagian-bagian setiap ahli waris tidak terikat dengan ahli waris lainnya, tidak seperti dalam hukum Adat ada bagian yang sifatnya tidak dapat dimiliki secara pweroranga, tetapi dimiliki secara kelompok.
- 3) Asas Bilateral, artinya ahli waris menerima harta warisan dari garis keturunan atau kerabat dari pihak laki-laki dan pihak perempuan, demikian sebaliknya peralihan harta peninggalan dari pihak garis keturunan pewaris laki-laki maupun perempuan.
- 4) Asas Keadilan Berimbang, yang berarti bahwa dari pihak laki-laki dan pihak perempuan menerima harta warisan secara berimbang artinya dari garis keturunan pihak laki-laki dan dari garis keturunan pihak

---

<sup>42</sup> Amir Syarifuddin, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dalam Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm. 18.

perempuan menerima harta warisan sesuai dengan keseimbangan tanggung jawab dalam kehidupan rumah tangga.

- 5) Asas Warisan Semata Kematian, Hukum warisan Islam hanya mengenal satu bentuk warisan karena adanya kematian, seperti dalam hukum warisan Perdata Barat (BW) dengan istilah “*ab intestato*”, namun dalam hukum warisan BW, selain *ab intestato* juga karena adanya ”wasiat” yang disebut “*testament*” termasuk sebagai bagian dari hukum warisan. Lain halnya dengan hukum Islam wasiat suatu lembaga hukum tersendiri, bukan sebagai bagian hukum warisan.

## **2. Unsur-unsur suatu perbuatan dinyatakan peristiwa pewarisan**

Dalam suatu peristiwa waris, haruslah terpenuhi beberapa unsur sehingga dinyatakan bahwa telah terjadi suatu peristiwa pemberian warisan, yaitu : pewaris, ahli waris, dan warisan atau harta warisan. Satryo Wicaksono menyatakan bahwa dalam proses pemberian warisan, haruslah memenuhi unsur-unsur agar dapat disebut sebagai peristiwa waris. Unsur tersebut adalah pewaris, harta yang diwariskan, dan ahli waris.<sup>43</sup>

### **a. Pewaris**

Pewaris atau peninggal warisan, adalah seorang anggota keluarga yang meninggal dan meninggalkan harta warisan kepada orang anggota

---

<sup>43</sup> Satryo Wicaksono, *Hukum Waris : Cara Mudah Dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visimedia, Jakarta, 2011, hal. 5.

keluarga yang masih hidup. Pewaris atau peinggal warisan dalam hubungan keluarga biasanya adalah ayah atau ibu. Dalam pengertian ini, unsur yang penting adalah harta peninggalan dan orang anggota keluarga yang masih hidup. Unsur meninggalnya orang anggota keluarga tidak perlu dipersoalkan sebab musababnya.<sup>44</sup>

b. Ahli waris

Ahli Waris (*erfgenaam*), adalah orang yang menggantikan pewaris didalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun sebagian.

c. Harta Warisan

Harta Warisan (*erfenis*), adalah segala harta kekayaan orang yang meninggal dunia, yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua hutangnya. Apabila unsur “harta warisan atau harta peninggalan ini tidak ada, artinya orang yang meninggal itu tidak meninggalkan harta warisan atau harta peninggalan, pewarisan menjadi tidak relevan. Namun, jika unsur “orang anggota keluarga yang masih hidup” tidak ada, pewarisan masih relevan karena harta warisan orang yang meninggal itu jatuh pada Negara.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal. 201.

<sup>45</sup> Oemarsalim, *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal. 24.

## **B. Syarat-syarat sahnya peralihan hak atas tanah karena pewarisan**

### **1. Tinjauan umum tentang perbuatan hukum peralihan hak atas tanah karena pewarisan**

Secara umum dapat dikatakan pewarisan mengandung arti yaitu pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum yang artinya dengan meninggalnya pewaris maka ahli warisnya memperoleh hak pemilikan atas harta dan kekayaan pewaris. Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah, yaitu:<sup>46</sup>

---

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia, Jakarta, 2010, hal. 38-39.

- a. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah, maka hak milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Berpindahnya hak milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.
- b. Dialihkan artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Contoh perbuatan hukum adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inberg*), lelang.

Peralihan hak atas tanah karena kewarisan merupakan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan menurut CST Kansil terdiri dari:<sup>47</sup>

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya perbuatan hukum surat wasiat, dan pemberi hadiah sesuatu (benda).

---

<sup>47</sup> CST Kansil, *Op. Cit.*, hal. 199.

- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Sebagai negara hukum, maka perbuatan hukum peralihan hak atas tanah warisan haruslah sesuai ketentuan hukum yang berlaku guna memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum tersebut. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan terwujud, maka sangat diperlukan:<sup>48</sup>

- a. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
- b. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Adapun roh peralihan hak atas tanah secara konstitusional dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

---

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 69.

## **2. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah warisan untuk adanya kepastian hukum**

Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang peraturan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat rechtekadaster artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.

Pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris. Perpindahan hak atas tanah berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, sehingga perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Peristiwa hukum terjadi seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya, diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa:

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”
- e. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

- 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.

Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2),
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Dari beberapa penjelasan di atas dapat diketahui bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang karena peristiwa waris, maka negara akan menerbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah warisan yang tidak didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

### C. Keabsahan pemberian warisan menurut hukum positif di Indonesia

Adapun suatu perbuatan hukum pemberian warisan dinyatakan sah menurut hukum positif di Indonesia, dapat dilihat dalam ketentuan hukum waris perdata, ada dua cara untuk memperoleh warisan, yaitu:<sup>49</sup>

1. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang, yaitu ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang untuk mendapatkan bagian-bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau pertalian darah dengan si pewaris.
2. Wasiat atau *testament*, yaitu ahli waris yang mendapat bagian dari warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu surat wasiat yang ditinggalkan oleh si pewaris sebelum dia meninggal.

Kepemilikan harta warisan berdasarkan ketentuan Undang-Undang, yaitu ahli waris yang diatur dalam Undang-Undang untuk mendapatkan bagian-bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau pertalian darah dengan si pewaris. hal ini dapat dipahami dengan merujuk pada Pasal 834 KUHPerduta, yang merusmuskan bahwa : “Penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris (*boedel*) berlandaskan haknya sebagai penerima waris dari pewaris.

Perlu diingat bahwa dalam Pasal 913 KUHPerduta, mengatur mengenai *Legitime Portie* atau bagian warisan menurut undang-undang dan pemotongan hibah-hibah yang mengurangi *legitime portie* tersebut. *Legitime portie* atau bagian warisan menurut Undang-Undang merupakan suatu bagian dari harta-

---

<sup>49</sup> Adrian Plito, *Hukum Waris*, Intermedia, Jakarta, 2009, hal. 22.

benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut Undang-Undang.

Bahwa sebagai pewaris yang mutlak, maka orang yang meninggal dunia sebagai pewaris tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 168, Pasal 176, Pasal 181, Pasal 307, Pasal 385, Pasal 842, Pasal 875, Pasal 881, Pasal 902, Pasal 1019, dan Pasal 1686 KUHPerdara Jo Pasal 914 KUHPerdara.

Soerjopraktiknjo mengemukakan bahwa Pada hakikatnya seseorang mempunyai kebebasan untuk mengatur mengenai apa yang akan terjadi terhadap hartanya setelah meninggal, seperti mencabut hak waris dari para ahli warisnya, meskipun ada ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang yang menentukan siapa-siapa yang akan mewarisi harta peninggalannya dan berapa porsi masing-masing. Ketentuan ini bersifat mengatur dan tidak memaksa.<sup>50</sup>

Dalam Pasal 920 KUHPerdara, menegaskan bahwa pemberian-pemberian kepada ahli waris yang masih hidup yang merugikan bagian *legitieme portie*, boleh dikurangi. Dalam Pasal 921 KUHPerdara, mengisyaratkan bahwa untuk menentukan besarnya *legitieme portie*, pertama-tama hendaknya dijumlahkan semua harta yang ada pada waktu pewaris meninggal dunia.

---

<sup>50</sup> Hartono Soerjopraktiknjo, *Op. Cit.*, hal. 109.

Dalam Pasal 923 KUHPerdato, menyatakan bahwa Pemindahtanganan suatu barang dengan bunga dianggap sebagai hibah. Apabila barang yang dihibahkan telah hilang di luar kesalahan ahli waris sebelum meninggalnya penghibah, maka hal itu akan dimaksukkan dalam *legitieme portie*. Dalam Pasal 924 KUH Perdata juga ditentukan bahwa hibah-hibah semasa hidup sekali-kali tidak boleh dikurangi, kecuali bila ternyata bahwa semua harta benda yang telah diwasiatkan tidak cukup untuk menjamin *legitieme portie*. Aturan lain terkait dengan penjelasan-penjelasan di atas diatur dalam Pasal 925, Pasal 926, Pasal 927, Pasal 928, dan Pasal 929 KUHPerdato.

Kepemilikan harta warisan berdasarkan Wasiat atau *testament*, yaitu ahli waris yang mendapat bagian dari warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu surat wasiat yang ditinggalkan oleh si pewaris sebelum dia meninggal. Oemarsalim menyatakan bahwa Wasiat atau testament ialah suatu pernyataan dari seseorang tentang apa yang dikehendaki setelah ia meninggal. Pada dasarnya suatu pernyataan yang demikian, adalah keluar dari suatu pihak saja (*eenzijdig*) dan setiap waktu dapat ditarik kembali oleh yang membuatnya.<sup>51</sup>

Pengertian tersebut senada dengan ketentuan Pasal 875 KUH Perdata ini, Pasal 874 KUH Perdata menyatakan bahwa warisan jatuh ke tangan ahli waris menurut undang-undang, sepanjang tentang hal itu tidak ditentukan lain secara sah. Dilihat dari ketentuan ini, maka suatu warisan sebagian dapat diperoleh

---

<sup>51</sup> Oemarsalim, *Op. Cit.* hal. 82.

berdasarkan undang-undang dan untuk sebagian lain berdasarkan testamen. Akan tetapi, dalam Pasal 872 KUHPerdara menerangkan wasiat atau testament tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan terkait. Maksudnya adalah pemberian wasiat haruslah disebabkan oleh sebab yang halal, dilakukan dengan itikad baik, dan tidak bertentangan dengan *legitieme portie*.

Dengan demikian, suatu peristiwa hukum pemberian warisan dinyatakan sah apabila asal usul dari harta warisan tersebut jelas dan dilakukan dengan cara tidak melawan hukum baik si pewaris maupun penerima warisan, yakni peristiwa waris hanya dapat dibenarkan karena ketentuan Undang-Undang dan karena pemberian berupa wasiat atau *testament* oleh si pewaris sebelum dia meninggal.

### **BAB III**

## **KEDUDUKAN HUKUM HAK ATAS TANAH YANG TIDAK MEMILIKI SERTIFIKAT**

#### **A. Syarat-syarat sahnya hak penguasaan atas tanah menurut UUPA**

##### **1. Macam-macam hak penguasaan atas tanah di Indonesia**

Hukum tanah Nasional mengatur penguasaan atas tanah dalam berbagai dimensi. Berbagai macam kumpulan Hukum Tanah merupakan rangkaian yang teratur mengenai aturan-aturan hukum tanah dan merupakan suatu sistem dalam tata Hukum Tanah Nasional. Sistem menurut J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zein adalah susunan satu kesatuan yang masing-masing tidak berdiri sendiri, tetapi membentuk satu kesatuan secara menyeluruh.<sup>52</sup>

Penguasaan tanah dapat dibagi menjadi 2 aspek, yaitu aspek yuridis dan aspek fisik. Penguasaan tanah secara yuridis dilandasi oleh suatu hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai tanah tersebut secara fisik.<sup>53</sup>

Adapun hirarki hak penguasaan atas tanah menurut UUPA, sebagai berikut:

##### **a. Hak Bangsa Indonesia**

---

<sup>52</sup> J.S Badudu dan Sutan Mohammad Zein, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Sinar Harapan, Jakarta: 2001, hal. 1377.

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 23.

Hak bangsa adalah sebutan yang diberikan oleh para ilmuwan hukum tanah pada lembaga hukum dan hubungan hukum kongkret dengan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Hak bangsa sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi di atur dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan (3) UUPA, yang bunyinya sebagai berikut:

- 1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- 2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- 3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

b. Hak menguasai dari Negara

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum kongkret antara Negara dan tanah Indonesia. Hak menguasai dari Negara menurut Eddy Ruchat berarti dimiliki tetapi pengertian tersebut memberikan wewenang kepada Negara sebagai organisasi kekuasaan bangsa Indonesia untuk mengatur sesuai dengan Pasal 2 UUPA.<sup>54</sup> Adapun bunyi Pasal 2 UUPA tersebut, yaitu:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal- hal sebagai yang di maksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang

---

<sup>54</sup> Eddy Ruchiat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 10.

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.

- 2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat 1 Pasal ini memberikan wewenang untuk :
  - a) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
  - 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.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai Negara tersebut pada ayat 2 Pasal ini, di gunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.
- 4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas 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.

#### c. Hak Ulayat masyarakat Hukum Adat

Hak ulayat merupakan serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>55</sup> Setiap anggota masyarakat hukum adat berhak dengan bebas mengolah dan memanfaatkan tanah dan sumber daya alam yang ada dalam kawasan tersebut. Orang luar tidak berhak kecuali atas izin dari masyarakat hukum adat. Hak ulayat kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat mendudukkan pada tempat yang sewajarnya dalam

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 174.

negara Indonesia dewasa ini, seperti yang tergambar dalam Pasal 3

UUPA.<sup>56</sup> Adapun bunyi Pasal 3 UUPA, yaitu:

Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.

d. Hak perseorangan atas tanah

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Adapun ketentuan hak perseorangan atas tanah menurut UUPA, sebagai berikut:

- 1) Hak Milik (Pasal 20 UUPA) adalah hak turun menurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan member kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.
- 2) Hak Guna Usaha (Pasal 26) adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara, selama jangka waktu yang terbatas, guna perusahaan, pertanian, perikanan, dan peternakan.

---

<sup>56</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009, hal. 4.

- 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama janga waktu yang terbatas.
- 4) Hak Sewa (Pasal 44 dan 53 UUPA) adalah hak untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya uang sebagai sewa. Lembaga Hak sewa untuk usaha pertanian diberi sifat sementara.
- 5) Hak Pakai (Pasal 41 UUPA) adalah “nama kumpulan” dari hak-hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajibang yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan ataupun penggunaan tanah yang lain.
- 6) Hak Sewa. Hak sewa adalah hak untuk menyewa tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar sewa kepada pemilik tanahnya. Hak sewa diperoleh dengan pembayaran uang dengan jumlah tertentu untuk jangka waktu tertentu kepada pemilik tanah. Yang dapat

memiliki hak sewa antara lain adalah WNI, WNA, dan badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.<sup>57</sup>

- 7) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan, merupakan hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Hak ini hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Meskipun bisa memungut hasil hutan secara sah, bukan berarti pemilik hak membuka tanah dan memungut hasil hutan memperoleh hak milih atas tanah tersebut.<sup>58</sup>

## **2. Syarat-syarat sahnya hak penguasaan atas tanah menurut UUPA**

Menurut Maria SW Sumardjono berkenaan dengan hubungan antara Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dengan UUPA menyatakan bahwa Harus diakui, UUPA merupakan karya besar yang terbit tahun 1960, pada tahap awal penyelenggaraan negara, di tengah konflik politik dan mendesaknya kebutuhan akan suatu undang-undang yang memberi jaminan keadilan terhadap akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya agraria (SDA) berupa bumi, air, kekayaan alam, dan sebagainya. Menilik namanya, obyek pengaturan UUPA meliputi semua hal yang terkait dengan SDA (tanah, air, hutan, tambang, dsb), tetapi kenyataannya UUPA baru mengatur hal-hal

---

<sup>57</sup> Muwahid, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, 2016, hal. 84.

<sup>58</sup> *Ibid.*

yang berhubungan dengan pertanahan saja. Dari 67 Pasal UUPA, 53 Pasal mengatur tentang tanah.<sup>59</sup>

Kewenangan mempergunakan tanah dalam arti permukaan bumi tersebut, secara wajar diperluas hingga meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian ruang yang ada diatasnya, karena tidak mungkin untuk keperluan apapun yang digunakan hanya tanahnya saja yang berupa permukaan bumi itu. Demikian juga mengenai air yang ada diatas maupun didalam bumi di bawah tanah yang dihaki. Pemegang hak atas tanah boleh menggunakannya untuk keperluan pribadinya, misalnya untuk keperluan sehari-hari bagi kegiatan rumah tangga dan usahanya, dalam batas-batas kewajaran.<sup>60</sup>

Dengan demikian, penguasaan hak atas tanah adalah hak setiap warga negara sepanjang tanah tersebut dipergunakan untuk kepentingan pribadi, dengan tujuan yang baik dan dengan batas-batas kewajaran. Untuk itu, dalam penguasaan hak atas tanah, maka haruslah diperhatikan syarat-syarat sahnya hak penguasaan atas tanah sebagaimana dirumuskan oleh UUPA, sebagai berikut:

- a. Pada Pasal 6 UUPA, pada pokoknya menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;

---

<sup>59</sup> Maria SW Sumarjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta, 2008, hal. 95.

<sup>60</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 293.

- b. Pada Pasal 15 dan Pasal 52 ayat (1) UUPA, pada pokoknya menentukan mengenai kewajiban memelihara tanah yang dimiliki;
- c. Pada Pasal 10 UUPA, menentukan mengenai kewajiban bagi pemilik tanah pertanian untuk mengerjakan dan mengusahainya sendiri secara aktif.

## **B. Pembuktian Hak Dalam Pendaftaran Tanah Berkaitan Dengan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak**

Sebagaimana dijelaskan dari awal dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah maka negara akan menerbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pendaftaran tanah merupakan rangkaian

kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Lebih lanjut dalam Pasal 3 huruf a dan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa salah satu tujuan dilaksanakan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk itu kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat yang merupakan surat bukti hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Oleh karena data dalam sertifikat mencakup data mengenai jenis haknya, subjeknya maupun mengenai letak, batas, dan luasnya maka sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap data tersebut.

Pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, meliputi kepastian status hak yang didaftar, kepastian subyek hak, dan kepastian objek hak. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster* adalah *fiscal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SSPT PBB).<sup>61</sup>

Dengan demikian, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang kemudian menjadi kewajiban bagi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun lingkup pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA, sebagai berikut:<sup>62</sup>

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, antara lain:

---

<sup>61</sup> Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, Jurnal Hukum Positum, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016, hal. 14.

<sup>62</sup> *Ibid.*

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial-ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
  4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Perlu diketahui bahwa dalam hukum pembuktian Hukum Perdata dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta.<sup>63</sup> Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu.<sup>64</sup>

Bahwa Sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah.

Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN

---

<sup>63</sup> Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hal. 37.

<sup>64</sup> Wirjono, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cetakan ke-6, Sumur, Bandung, 1975, hal.

melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Menurut Urip Santoso menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:<sup>65</sup>

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Dengan demikian, sertifikat tanah merupakan suatu wujud bahwa negara hadir memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal, yang merupakan bukti terkuat dalam pembuktian suatu hak milik atas tanah dan merupakan bukti tertinggi dan paling berkekuatan

---

<sup>65</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal. 261.

hukum dalam kepemilikan atas tanah. Sehingga apabila seseorang atau badan hukum mengklaim bahwa memiliki hak atas tanah, haruslah dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik untuk mendapatkan keabsahan dan kekuatan hukum atas tanah tersebut.

### **C. Kedudukan hukum hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat**

Adapun pengertian kedudukan hukum adalah suatu status atau posisi dimana suatu subyek hukum atau obyek hukum ditempatkan agar memiliki fungsi dan tujuan. Selain itu juga kedudukan hukum merupakan penentu bagaimana subyek hukum atau obyek hukum dapat melakukan kegiatan yang diperbolehkan atau tidak diperbolehkan.<sup>66</sup>

Secara hukum, tanah-tanah yang belum memiliki sertifikat tidak dapat dikatakan sebagai hak milik dari orang yang menguasainya. Hal ini dikarenakan tanah tersebut belum memiliki sertifikat yang sah. Sekalipun tanah tersebut diperoleh dari warisan atau karena adat masyarakat setempat, akan tetapi jika belum memiliki sertifikat, maka tanah tersebut sepenuhnya belumlah menjadi milik orang yang menguasainya.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup><http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/20673/e.%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y>, diakses tgl 27 September 2019, pkl 14.29 WIB.

<sup>67</sup> Putri Gracia Lempoy, *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPerdara*, Jurnal Lex Crimen, Volume 6, Nomor 2, 2017, hal. 100.

Apabila suatu hak atas tanah tidak atau belum didaftarkan, maka tanah tersebut tidaklah memiliki bukti kepemilikan yang artinya tanah tersebut sewaktu-waktu dapat diklaim oleh pihak-pihak yang merasa tanah tersebut adalah miliknya. Akan tetapi jika tanah pernah didaftarkan untuk kebutuhan pemungutan pajak, maka tanah tersebut biasanya memiliki bukti berupa bukti-bukti pajak. Bukti-bukti berupa pemungutan pajak atas tanah, oleh sebagian masyarakat masih dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah. Kendati demikian masih banyak pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta dibawah tangan dengan diketahui oleh perangkat kelurahan atau desa.<sup>68</sup>

Pasal 1963 KUHPerdara merumuskan bahwa siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.”

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa apabila seseorang tidak memiliki bukti yang kuat dalam hal ini sertifikat sebagai alas hak yang sah dalam mengklaim kepemilikan atas tanah, maka orang tersebut tidak akan nyaman

---

<sup>68</sup> *Ibid.*

memiliki dan mengelola tanah tersebut karena tidak adanya kepastian hukum atau tidak adanya kedudukan hukum atas kepemilikannya itu, sekalipun orang tersebut telah menguasainya dalam waktu yang lama.

Meskipun demikian, perlu diketahui bahwa sertifikat hak atas tanah, kekuatan hukumnya sangat ditentukan oleh kekuatan hukum surat-surat tanah yang dijadikan alas hak. Termasuk dalam kebenaran materil, dimana bukti perolehan hak, dan cara perolehan hak. Kekuatan hukum hak atas tanah juga dapat ditentukan oleh kebenaran prosedur lahirnya hak atas tanah. Meskipun alas haknya benar, namun jika proses lahirnya hak atas tanah tidak benar, maka hak atas tanahnya juga akan lemah.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2015, hal. 65.

**BAB IV**  
**ANALISIS ATAS TANAH YANG TIDAK BERSERTIFIKAT**  
**YANG DIKLAIM SEBAGAI MILIK AHLI WARIS MENURUT**  
**PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BINJAI**  
**NOMOR: 53/PDT.G/2018/PN BNJ**

**A. Kasus Posisi**

Adapun kronologis perkara Perdata dalam Putusan Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53Pdt.G/2018/PN Bnj, sebagai berikut:<sup>70</sup>

Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Muchlis Mendrofa yang telah meninggal dunia pada tanggal 22 Pebruari 2017 dan istrinya yang bernama Atiani Mendrofa juga telah meninggal dunia pada tanggal 07 Juni 1981, yang mana semasa hidupnya Alm. Muchlis Mendrofa memiliki sebidang tanah seluas 988 M2 yang terletak di belakang Gereja BNKP Binjai-Langkat, tepatnya di Jalan Bejomuna Lingkungan X Kelurahan Timbang Langkat, Kecamatan Binjai Timur, Kota Binjai (sebagai objek perkara).

Bahwa objek perkara tersebut yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah bagian dari tanah Negara dari Ex Hak Guna Usaha (HGU) No. 4 tanggal 20 November 1984 a.n. PTP IX Desa Timbang Langkat yang telah berakhir masa HGU nya dan tidak diperpanjang lagi, dan telah diusahai dan

---

<sup>70</sup> Putusan Nomor: 53Pdt.G/2018/PN Bnj, hal. 3.

dikuasai oleh Alm. Muchlis Mendrofa sejak tahun 1986 sampai dengan saat ini, dan sekarang penguasaan beralih kepada Para Penggugat selaku anak-anak (ahli waris).

Bahwa sekitar Bulan April tahun 2018 Para Penggugat menemukan adanya Papan Plang yang bertuliskan “Kebun Gereja BNKP-BL Binjai Langkat terpasang di tengah areal tanah milik Para Penggugat, karena Penggugat I adalah jemaat dari Gereja BNKP Binjai Langkat maka secara baik-baik hal tersebut dipertanyakan kepada pihak Pengurus Gereja BNKP Binjai Langkat (i.c. Turut Tergugat), namun pihak Pengurus Gereja mengatakan tidak tahu menahu tentang adanya papan plang tersebut diatas tanah milik Para Penggugat.

Bahwa karena merasa kuarang puas atas jawaban tersebut Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya kemudian melayangkan surat Somasi kepada Pihak Pengurus Gereja BNKP Binjai Langkat (i.c. Turut Tergugat) dengan Surat Somasi I No. 013 / BEPART/ V / 2018 tertanggal 17 April 2018 dan Surat Somasi II tertanggal 07 Mei 2018. Bahwa perbuatan Para Tergugat diulang lagi sekitar Bulan Mei 2018.

Bahwa terhadap Surat Peringatan dari Kuasa Hukum Para Penggugat tersebut, kemudian dibalas/ditanggapi oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, melalui Kuasa Hukumnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah bahwa tanah yang menjadi objek dalam perkara ini bukanlah milik Para Penggugat melainkan tanah tersebut adalah milik Gereja BNKP Binjai

Langkat, hal ini sangat bertolak belakang dengan pernyataan/keterangan dari Pihak Pengurus Gereja BNKP Binjai-Langkat (i.c. Turut Tergugat) sebagaimana yang disampaikan dalam surat balasan atas Somasi I dan II yang dilayangkan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, dalam suratnya tersebut Turut Tergugat secara tegas menyatakan bahwa tanah seluas 900 M2 yang terletak di belakang Gereja BNKP Binjai Langkat bukanlah milik Gereja BNKP Binjai-Langkat.

Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak memperdulikan keterangan yang dibuat oleh Pihak Pengurus Gereja BNKP Binjai-Langkat (i.c. Turut Tergugat) dan tetap melakukan tindakan-tindakan dalam upaya penguasaan secara tidak baik, yaitu pada sekitar tanggal 19 Juni 2018 dengan mengerahkan massa yang tergabung dalam Jemaat Gereja BNKP Binjai-Langkat membongkar pagar kawat di tanah objek perkara yang telah dipasang oleh Para Penggugat, memasuki tanah objek perkara dan mencabut Papan Plang milik Para Penggugat.

Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mencoba menguasai tanah terperkara tanpa hak dan melakukan tindakan-tindakan yang telah mengancam dan/atau mengganggu kenyamanan Para Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga saat ini Para Penggugat tidak dapat dengan tenteram mengelola tanah miliknya tersebut, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan tindakan yang tidak dibenarkan oleh hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UU No 51 PRP 1960 adalah (i) barang siapa yang memakai tanah tanpa izin yang

berhak atau kuasanya yang sah, (ii) barang siapa yang mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan suatu bidang tanah, (iii) barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan maupun tulisan untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah, dan (iv) barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah”, maka tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matigedaad*).

Para Penggugat mengklaim sebagai ahli waris yang sah atas tanah objek perkara. Para Penggugat berdalil bahwa tanah objek perkara merupakan tanah Negara Ex Hak Guna Usaha (HGU) No. 4 tanggal 20 November 1984 atas nama PTP IX Desa Timbang Langkat yang telah berakhir HGU dan tidak diperpanjang lagi, dan telah dikuasai oleh orang tua Para Penggugat sebagai pewaris sejak tahun 1986 hingga perkara *a quo*. Para Penggugat menuduh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht matigedaad*), sehingga Para Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Binjai dengan register perkara Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj.

## **B. Dasar Dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara**

Adapun dasar dan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor: 53Pdt.G/2018/PN Bnj, sebagai berikut:<sup>71</sup>

1. Majelis Hakim mempertimbangkan maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat.
2. Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi Para Tergugat, tentang:
  - a. Eksepsi Gugatan *Obscuur Libelli*.
  - b. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).
  - c. Eksepsi Gugatan *Error In Persona*.
  - d. Eksepsi Kontradiksi Posita dan Petitum Gugatan.
  - e. Eksepsi Perbuatan Melawan Hukum Tidak Diuraikan Dengan Jelas.
3. Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai Para Penggugat telah mendalilkan hak kepemilikannya terhadap tanah obyek sengketa berdasarkan hak waris dari orang tuanya Alm. Muchlis Mendrofa yang merupakan bagian dari tanah Negara Ex Hak Guna Usaha (HGU) No. 4 tanggal 20 November 1984 a.n. PTP IX Desa Timbang Langkat yang telah berakhir masa HGU nya dan tidak diperpanjang lagi, dan telah diusahai dan dikuasai oleh Alm. Muchlis Mendrofa sejak tahun 1986 sampai dengan perkara *a quo*.
4. Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalil gugatan para Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum, menurut hukum dibebankan

---

<sup>71</sup> *Ibid.*, hal. 17.

pembuktiannya kepada para Penggugat, namun demikian apakah dalam kedudukannya atau kapasitasnya sebagai pengurus GERAKAN PEDULI ASET GEREJA BANUA NIHA KERISO PROTESTAN- BINJAI LANGKAT(GEPAG-BL) selanjutnya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat disebut sebagai suatu tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sesungguhnya tergantung pada hasil pembuktiannya kelak dalam perkara ini, namun demikian dalam surat gugatan Para Penggugat telah menguraikan materi perbuatan melawan hukum yang dipersangkakan terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III; Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap pokok eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas dinyatakan tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

5. Bahwa Majelis Hakim setelah mempertimbangkan seluruh Eksepsi Para Tergugat, menyatakan bahwa terhadap pokok eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, dalam tanggapannya Para Penggugat mendalilkan bahwa dasar diajukannya gugatan ini telah memenuhi syarat formil menurut ketentuan hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
6. Bahwa atas pertimbangan dan penilaian Majelis Hakim terhadap pokok perkara, Majelis Hakim menyatakan bahwa yang menjadi persengketaan

antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan terhadap tanah objek sengketa yang menurut para Penggugat adalah milik orangtuanya Muchlis Mendrofa, sedangkan menurut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bahwa tanah objek sengketa merupakan sebagian dari tanah Gereja BNKP – BL yang didapat dari penguasaan.

7. Majelis Hakim mempertimbangkan kronologis perkara antara Para Penggugat dan Para Tergugat.
8. Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti dari Para Penggugat dan alat bukti dari Para Tergugat.
9. Bahwa atas pertimbangan dan penilaian Majelis Hakim menyatakan bahwa petitum gugatan para Penggugat yang menuntut agar menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ataupun orang lain (pihak ketiga) untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Para Penggugat, tidak mempunyai keterkaitan (tidak bisa dituntut) dengan diajukannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak para Tergugat dalam kedudukan atau kapasitasnya sebagai pengurus GERAKAN PEDULI ASET GEREJA BANUA NIHA KERISO PROTESTAN-BINJAI LANGKAT (GEPAG-BL).
10. Selanjutnya Majelis Hakim menyimpulkan bahwa bahwa demikian pula terkait petitum gugatan para Penggugat yang menuntut agar tanah obyek

sengketa dinyatakan sebagai milik para Penggugat dinyatakan tidak mempunyai relevansi (irrelevant) untuk dipertimbangkan karena tuntutan *a quo* telah ditujukan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai pihak Tergugat dalam kedudukan atau kapasitasnya masing-masing sebagai pengurus GERAKAN PEDULI ASET GEREJA BANUA NIHA KERISO PROTESTAN-BINJAI LANGKAT (GEPAG-BL), sedangkan petitum gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan adalah terkait materi perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III pribadi.

**C. Analisis Atas Tanah Yang Tidak Bersertifikat Yang Diklaim Sebagai Milik Ahli Waris Menurut Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj**

Adapun keputusan akhir Majelis Hakim (Amar Putusan) pada perkara Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj, sebagai berikut:<sup>72</sup>

**MENGADILI**

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

---

<sup>72</sup> *Ibid.*, hal. 31.

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.246.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh enam ribu rupiah).

Dari Amar Putusan Majelis Hakim di atas, dapat diketahui bahwa tidak ada satupun tuntutan/petitum dari para pihak yang berperkara yang dikabulkan oleh Majelis Hakim. Oleh karena itu, penulis akan menganalisa Amar Putusan Majelis Hakim tersebut, sebagai berikut:

**1. Analisis penulis terhadap Amar Putusan yang menyatakan bahwa “Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat”**

Penulis dalam menganalisa Amar Putusan tersebut tentunya merujuk pada Eksepsi dari Para Tergugat. Adapun penulis tertarik pada eksepsi Para Tergugat bagian “Dalam Pokok Perkara” angka 8, angka 9, dan angka 10, yang pada pokoknya Para Tergugat menyatakan bahwa awal lahirnya Organisasi GEPAG BNKP – BL (Gerakan Peduli Aset Gereja Banua Niha Keriso Protestan Binjai-Langkat) adalah bahwa ahli waris Alm. Muchlis Mendrofa mengklaim memiliki harta peninggalan dari orang tuanya yaitu Alm. Muchlis Mendrofa lebih kurang seluas 988 M2, yang merupakan sebagian tanah Gereja BNKP – BL yang luas lebih kurang 3.672 M2. Para

Penggugat mengklaim tanpa alas hak yang sah atau tanpa sertifikat sebagai bukti yang sah kepemilikan atas objek perkara.

Terhadap hal tersebut, menurut penilaian penulis bahwa gugatan Para Penggugat tersebut terkesan mengada-ngada karena tidak berdasarkan bukti yang kuat secara hukum, dan seolah-olah Para Penggugat tidak memiliki rasa manusiawi karena memperebutkan dan mengklaim tanpa alas hak yang sah tanah di bawah penguasaan Gereja BNKP – BL yang notabene Rumah Ibadah, dalam hal ini tanah tersebut dibutuhkan oleh Warga Gereja BNKP – BL. Artinya bahwa tindakan Para Tergugat membentuk Organisasi GEPAG BNKP–BL semata-mata demi kepentingan umum atau penguasaan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, yang pada pokoknya menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Lagipula, Para Tergugat dalam mengajukan gugatannya telah salah pihak (*error in persona*), maka sesungguhnya para Tergugat tidak perlu melakukan pembuktian lebih lanjut untuk membenaran dan pembelaan atas tuduhan-tuduhan dari Para Penggugat, sehingga menurut penulis bahwa Amar Putusan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa “Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat” telah sesuai dengan aturan hukum dan memuat rasa keadilan.

**2. Analisis penulis terhadap Amar Putusan yang menyatakan bahwa “Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*)”**

Menurut analisa penulis bahwa sudah sewajarnya apabila gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*) karena gugatan tersebut tidak berdasar hukum dan gugatan tersebut salah pihak, karena Para Penggugat mengklaim bahwa objek perkara adalah tanah warisan tanpa adanya alas hak yang sah atau tanpa adanya sertifikat sebagai bukti yang kuat.

Akan tetapi, penulis menilai bahwa Amar Putusan Majelis Hakim membingungkan dan tidak konsisten pada pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebelumnya. Perlu diketahui bahwa apabila gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*), maka gugatan tersebut mengandung cacat formil atau *error in persona*, atau *Plurium Litis Consortium*, sehingga perkara tersebut dihentikan dan putusan belum menyangkut pada pokok perkaranya.

Senada dengan itu, Tri Jata Ayu Pramesti menyatakan bahwa Putusan *Niet Ontvankelijk Verklard* merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena alasan gugatan mengandung cacat formil. Ini artinya, gugatan tersebut tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa

dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi.<sup>73</sup>

Namun, dalam pertimbangannya Majelis Hakim dalam menimbang dan menilai Eksepsi Para Tergugat tentang Eksepsi Gugatan *Obscuur Libelli*, Eksepsi Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), Eksepsi Gugatan *Error In Persona*, Eksepsi Kontradiksi Posita dan Petitum Gugatan, dan Eksepsi Perbuatan Melawan Hukum Tidak Diuraikan Dengan Jelas, keseluruhannya ditolak oleh Majelis Hakim. Sehingga Majelis Hakim telah memasuki pada pemeriksaan pokok perkara. Seharusnya Majelis Hakim tidak perlu memeriksa pokok perkara untuk mempersingkat waktu persidangan perkara.

Menurut penulis bahwa tindakan Majelis Hakim yang menolak Eksepsi Para Tergugat tersebut adalah suatu sikap bahwa Majelis Hakim menerima seluruh gugatan Para Penggugat dan tidak cacat formil sehingga layak masuk ke pemeriksaan pokok perkara. Namun, pada akhirnya Majelis Hakim tidak konsisten pada pertimbangannya sebelumnya dengan menyatakan pada Amar Putusan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklard*).

---

<sup>73</sup> Tri Jata Ayu Pramesti, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54f3260e923fb/arti-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-no>, diakses tgl 28 September 2019, pkl 11.05 WIB.

Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj tidak memuat dan tidak mendukung prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Perbuatan hukum pemberian warisan dinyatakan sah secara hukum apabila asal usul dari harta warisan tersebut jelas dan dilakukan dengan cara tidak melawan hukum baik si pewaris maupun penerima warisan, yakni peristiwa waris hanya dapat dibenarkan karena ketentuan Undang-Undang dan karena pemberian berupa wasiat atau *testament* oleh si pewaris sebelum dia meninggal.
2. Apabila suatu tanah yang diklaim tidak memiliki bukti yang kuat dalam hal ini sertifikat sebagai alas hak yang sah, maka orang yang mengklaim tersebut tidak akan nyaman memiliki dan mengelola tanah tersebut karena tidak adanya kepastian hukum atau tidak adanya kedudukan hukum atas kepemilikannya itu, sekalipun orang tersebut telah menguasainya dalam waktu yang lama.
3. Hasil analisa penulis adalah bahwa Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara Nomor: 53/Pdt.G/2018/PN Bnj tidak memuat dan tidak mendukung prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan

Kehakiman, karena Amar Putusan Majelis Hakim membingungkan dan tidak konsisten pada pertimbangan-pertimbangan hukumnya sebelumnya.

## **B. Saran**

1. Diharapkan kepada masyarakat agar mengetahui dengan jelas asal usul tanah yang diklaim sebagai milik ahli waris dan memiliki bukti yang kuat sebelum melakukan penuntutan terhadap tanah warisan tersebut. Atau dengan kata lain apabila mendapat warisan dari si pewaris, lebih baik ditanyakan dulu kepada si pewaris mengenai asal usul dan kekuatan hukum penguasaan atas tanah tersebut. Sehingga ahli waris tidak mendapatkan permasalahan di kemudian hari.
2. Seharusnya apabila seseorang melakukan klaim terhadap suatu tanah haruslah memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah, yakni tanah tersebut harus didaftarkan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal ini dimaksudkan untuk adanya kepastian hukum atas penguasaan hak atas tanah serta untuk menghindari sengketa perdata atas tanah tersebut.
3. Diharapkan kepada aparat penegak hukum dalam hal ini Majelis Hakim dalam sidang di pengadilan agar menegakan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Afandi, Ali, 2000, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Rineke Cipta, Jakarta.
- Ahlan, Surini, dan Nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, FH UI, Jakarta.
- Ali, Zainuddin, H., 2008, *Pelaksanaan Hukuwm Waris Islam*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Badudu, J.S, dan Sutan Mohammad Zein, 2001, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Chomsah, Achmad, Ali, 2002, *Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Departemen Agama RI, 2002, *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*, Direktorat Jenderal Pembinaan Kelembagaan Agama Islam, Jakarta.
- Dijk, Van, 2006, *Pengantar Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta.
- Fuady, Munir, 2018, *Metode Riset Hukum: Pendekatan Teori dan Konsep*, PT. Raja Grafito Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.

- Kansil, C.S.T., 1989, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Kolkman, D., Wilbert, 2012, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluargaa Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Marhiyanto, Bambang, 2015, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Victory Inti Cipta, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad, Bushar, 2006, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya.
- Oemarsalim, 1987, *Dasar-Dasar Hukum Waris di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta.
- Plito, A., MR., 1990, *Hukum Waris: Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, Intermasa, Jakarta.
- Plito, Adrian, 2009, *Hukum Waris*, Intermasa, Jakarta.
- Rahman, Fatchur, 1994, *Ilmu Waris*, Al-Maarif, Bandung.
- Ramulyo, Idris, M., 1994, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ruchiat, Eddy, 1999, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung.
- Samudra, Teguh, 2004, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Cetakan ke- 2, kencana*, Jakarta.

- Sjarif, Ahlan, Surini, 1982, *Intisari Hukum Waris Menurut Bergerlijk Wetboek*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soepomo, 1984, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soerjopraktikno, Hartono, 1984, *Hukum Waris Testamenter*, FH UGM, Yogyakarta.
- Sumarjono, SW, Maria, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas Gramedia, Jakarta.
- Suparman, Emam, 2007, *Hukum Waris Indonesia*, PT Rafika Aditama, Bandung.
- Supriyadi, Eko, Bambang, 2013, *Hukum Agraria Kehutanan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syarifuddin, Amir, 1982, *Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dalam Adat Minangkabau*, Gunung Agung, Jakarta.
- Wicaksono, Satriyo, 2011, *Hukum Waris : Cara Mudah Dan Tepat Membagi Harta Warisan*, Visimedia, Jakarta.
- Wignjodipoero, Soerojo, 1995, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Wirjono, 1975, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cetakan ke-6, Sumur, Bandung.
- Yusticia, Beranda, Tim, 2018, *Kamus Islilah Hukum Super Lengkap*, C-Klik Media, Yogyakarta.
- Zarqoni, Machfudh, Mohammad, 2015, *Hak Atas Tanah (Perolehan, Asal dan Turunannya, serta kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya)*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta.

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

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman.

## **C. Jurnal**

Aspan, H. (2017). "Good Corporate Governance Principles in the Management of Limited Liability Company. *International Journal of Law Reconstruction*, Volume 1 No. 1, pp. 87-100.

Aspan, H. (2017). "Peranan Polri Dalam Penegakan Hukum Ditinjau Dari Sudut Pandang Sosiologi Hukum". *Prosiding Seminar Nasional Menata Legislasi Demi Pembangunan Hukum Nasional*, ISBN 9786027480360, pp. 71-82.

Aspan, H. (2014). "Konstruksi Hukum Prinsip Good Governance Dalam Mewujudkan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik". *Jurnal Dialogia Iuridica Universitas Maranatha Bandung*, Volume 2 No. 2, pp. 57-64.

Aspan, H., Fadlan, dan E.A. Chikita. (2019). "Perjanjian Pengangkutan Barang Loose Cargo Pada Perusahaan Kapal Bongkar Muat". *Jurnal Soumatara Law Review*, Volume 2 No. 2, pp. 322-334.

Fikri, R. A. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan Berencana Yang Dilakukan Oleh Anak Dibawah Umur Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Sistem Peradilan Anak. *Jurnal Abdi Ilmu*, 11(1), 158-168.

Hasibuan, L. R. (2019). Hak Restitusi Terhadap Korban Anak Berdasarkan Undang Undang Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 23 Tahun 2002 Tentang Perlindungan Anak Di Belawan. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 30-39.

- Hasibuan, L. R. (2019). Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan No. 3 Tahun 2014 Tentang Kawasan Tanpa Asap Rokok Pada Kota Medan. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 96-101.
- Hasibuan, S. A. (2019). Kebijakan Kriminal (Criminal Policy) Terhadap Anak yang Melakukan Kekerasan dalam Rumah Tangga. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(2), 17-29.
- Hasibuan, S. A. (2019). KEBIJAKAN PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA DALAM RANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI ANAK. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 169-175.
- Indra Yudha Koswara, *Pendaftaran Tanah Sebagai Wujud Kepastian Hukum Dalam Rangka Menghadapi Masyarakat Ekonomi Asean (Mea)*, *Jurnal Hukum Positum*, Volume 1, Nomor 1, Desember 2016.
- Kamaruddin, *Beragam Norma Hukum dalam Penerapan Waris*. *Jurnal Al- Risalah*, Volume 13, Nomor 1, Mei 2013.
- Medaline, O. (2018). The Development of “Waqf” on the “Ulayat” Lands in West Sumatera, Indonesia. *Journal of Social Science Studies*, Microthink Institute, ISSN, 2329-9150.
- Nur Aisah, *Tinjauan Hukum Tentang Kedudukan Janda Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 2, Nomor 2, 2014.
- Putri Gracia Lempoy, *Kajian Hukum Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat Yang Diduduki Seseorang Menurut Pasal 1963 KUHPperdata*, *Jurnal Lex Crimen*, Volume 6, Nomor 2, 2017.
- Saragih, Y. M., & Medaline, O. (2018, March). Elements of the corruption crime (element analysis of authority abuse and self-enrich and corporations in Indonesia). In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 126, No. 1, p. 012108). IOP Publishing.
- Sembiring, T. B. (2019, October). Problema Penegakan Hukum Lingkungan Di Desa Pantai Cermin Kecamatan Tanjung Pura Kabupaten Langkat. In *PROSIDING SEMINAR NASIONAL HASIL PENELITIAN* (Vol. 2, No. 2, pp. 1629-1634).
- Setiawan, N., Tarigan, V. C. E., Sari, P. B., Rossanty, Y., Nasution, M. D. T. P., & Siregar, I. (2018). Impact Of Cybercrime In E-Business And Trust. *Int. J. Civ. Eng. Technol*, 9(7), 652-656.
- Siregar, F. R. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Moratorium Pemberian Remisi Kepada Narapidana Tindak Pidana Khusus.

SITI, N. (2018). REKONSTRUKSI POLITIK HUKUM DALAM PELAKSANAAN PUTUSAN PENGADILAN HUBUNGAN INDUSTRIAL BERDASARKAN HUKUM PROGRESIF (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).

#### D. Internet

Adhinda Harrydiant Putera, *Tinjauan Yuridis Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas Dasar Jual Beli (Studi Putusan No. 129/Pdt.G/2015/PN Skh di Pengadilan Negeri Sukoharjo)*, <<http://eprints.ums.ac.id/49750/1/NASKAH-PUBLIKASI-revisi.pdf>>, diakses tgl 21 Mei 2019, pk1 19.15 WIB

Angga Wijaya, *Kedudukan Surat Perjanjian Terhadap Harta Waris Wasiat Di Pengadilan Negeri Yogyakarta (Studi Putusan Perkara Nomor: 128/Pdt.G/2013/PN.YK. Pengadilan Negeri Yogyakarta)*, <[http://digilib.uin-suka.ac.id/16938/2/11340033\\_bab-i\\_iv-atau-v\\_daftar-pustaka.pdf](http://digilib.uin-suka.ac.id/16938/2/11340033_bab-i_iv-atau-v_daftar-pustaka.pdf)>, diakses tgl 21 Mei 2019, pk1 20.05 WIB.

Dennys Andreas Sutoppo, *Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*, <<http://digilib.unila.ac.id/21321/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>>, diakses tgl 21 Mei 2019, pk1 19.23 WIB.

<<http://repository.umy.ac.id/bitstream/handle/123456789/20673/e.%20BAB%20II.pdf?sequence=6&isAllowed=y>>, diakses tgl 27 September 2019, pk1 14.29 WIB.

Tri Jata Ayu Pramesti, <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt54f3260e923fb/ arti-putusan-niet-ontvankelijke-verklaard-no>>, diakses tgl 28 September 2019, pk1 11.05 WIB.

