

SENGKETA TANAH WARISAN MENURUT HUKUM PERDATA (STUDI KASUS DI KOTA MANADO)¹

Oleh :
Keren Febryanthi Tampil²
Djefry W. Lumintang³
Deasy Soeikromo⁴

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui faktor-faktor terjadinya sengketa warisan tanah dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa warisan tanah menurut hukum Perdata. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa tanah warisan adalah: belum adanya pembagian harta warisan, pembagian harta warisan melalui hibah yang tidak diketahui para ahli waris, peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris, penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris, dan pembagian warisan yang tidak merata. 2. Penyelesaian sengketa warisan tanah dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan cara penyelesaian secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi adalah cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perdamaian. Landasan penyelesaian sengketa adalah hukum, namun konstruksi penyelesaiannya disesuaikan dengan kehendak para pihak dengan tujuan agar para pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut. Sedangkan penyelesaian sengketa litigasi adalah proses penyelesaian melalui jalur peradilan formal, dimana pihak-pihak yang bersengketa mengajukan gugatan kepada lembaga peradilan untuk mendapatkan putusan hukum dan bentuk penyelesaiannya melibatkan pengadilan atau badan peradilan yang independen seperti pengadilan negeri atau pengadilan tinggi.

Kata Kunci : sengketa tanah, warisan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dalam masyarakat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan keluarga, dan kelompok. Mempertahankan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan. Disamping bernilai ekonomis, tanah juga secara

intrinsik mengandung nilai yang bermakna sangat tinggi dan mendasar. Tanah dapat menunjukkan tingkat status sosial yang tercermin dari jumlah penguasanya atas tanah. Semakin banyak tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang semakin tinggi status sosialnya, dapat dijadikan tolak ukur prestasi sosial seseorang dan sebagai simbol sosio-kultural suatu masyarakat.⁵

Pada awalnya, disaat masyarakat belum berkembang seperti sekarang ini, sengketa masih dapat diselesaikan oleh warga bersama tokoh yang disegani sekaligus berpengaruh dalam komunitas masyarakat tersebut. Saat masyarakat sudah berkembang seperti sekarang, permasalahan sengketa pertanahan tersebut akan menjadi permasalahan yang bersifat krusial dan berkembang meluas permasalahannya apabila sengketa pertanahan tersebut belum menemui titik terang. Mengatasi permasalahan pertanahan tersebut, pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut dengan UUPA. UUPA bertujuan untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan, dan meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁶

Diberlakukannya UUPA ini merupakan suatu jaminan keadilan dan kepastian hukum, ketertiban, dan kesejahteraan masyarakat Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan aturan pertanahan yang berlaku. Perkembangan situasi pertanahan di Indonesia saat ini dapat dikatakan merupakan hal krusial dalam kehidupan manusia sebagai masyarakat Indonesia, seperti dalam merencanakan bangunan, menyiapkan usaha, tempat untuk mata pencaharian, dan lain sebagainya yang mengharuskan individu ikut terlibat didalamnya, sehingga fungsi dari kepemilikan tanah oleh individu dengan adanya aturan hukum yang melindungi, dapat dikatakan sah secara hukum. Dibalik semua itu, kebutuhan akan tanah kian meningkat setiap saat, dimana antara manusia dengan tanah yang tersedia tidak seimbang dikarenakan jumlah penduduk meningkat tetapi ketersediaan tanah masih

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 19071101101

³ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁵ Syahrizal Abbas, *Mediasi: Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Kencana Perenda Media Group, Jakarta, 2009, hlm 124.

⁶ *Ibid*, hlm. 156

terbatas. Sehingga hal ini yang menyebabkan adanya kepentingan-kepentingan individu yang dapat mengarah kepada persoalan sengketa.⁷

Penyelesaian sengketa tanah pada umumnya ditempuh melalui jalur hukum yaitu pengadilan. Kasus-kasus berkenaan dengan pelanggaran peraturan *land reform* (penataan ulang struktur penguasaan dan pemilikan tanah) penegakan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melandasinya. Dalam keputusan kepala BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah pertanahan diadakan perbedaan antara sengketa dan konflik.

Seiring dengan berjalannya waktu, seringkali terjadi sengketa atas tanah baik antara masyarakat dengan masyarakat maupun masyarakat dengan pemerintah. Dalam hal sengketa tanah antara masyarakat dengan masyarakat biasanya dikarenakan adanya tumpang tindih sertifikat atau dengan kata lain disebut *overlapping*. Selain itu menurut Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adapun akar permasalahan lainnya mengenai sengketa atas tanah dikarenakan tingginya tingkat ketimpangan penguasaan tanah. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk meminimalisir sengketa tanah yang terjadi baik antar masyarakat ataupun masyarakat dengan pemerintah ialah dengan menegakkan peraturan hukum, berupa hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik sah atas tanah tertentu, dan juga hukum yang bersifat memaksa dan mengatur guna terciptanya ketertiban dalam masyarakat.⁸

Adapun ketentuan yang mengatur mengenai hak kepemilikan atas tanah yaitu tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

“Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

Maksud dari hak turun-temurun berarti bahwa hak milik atas suatu tanah tertentu tetap berlangsung selama pemilik tanah tersebut masih hidup dan apabila pemiliknya telah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris yang ditunjuk oleh pemiliknya selama sesuai dengan syarat sebagai subjek hak milik. Arti dari hak terkuat berarti bahwa tanah tersebut dapat dipertahankan oleh pemegang hak milik dengan tanpa adanya suatu batas waktu tertentu

⁷ *Ibid*, hlm. 156

⁸ Earlene, Jesslyn Everina Tandrajaya, *Sengketa Penguasaan Tanah*, Volume 3 Nomor 2, Juli-September 2019, hlm 56.

dan tidak mudah untuk dihapuskan. Ketentuan dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.” Yang berarti bahwa hak menguasai atas tanah tertentu tidak dipergunakan semata-mata hanya untuk kepentingan pribadi melainkan penggunaan atas tanah harus disesuaikan dengan keadaan agar bermanfaat serta tercapainya kesejahteraan bagi masyarakat dan negara.⁹

Pada kehidupan berkeluarga, perkara terkait dengan warisan sering menimbulkan permasalahan. Dimana permasalahan tersebut sering menyebabkan perpecahan dan sengketa dalam keluarga, bahkan tidak jarang waris menjadi alasan orang untuk menghilangkan nyawa orang lain. Hal ini biasanya disebabkan karena persepsi bahwa waris sangat erat hubungannya dengan harta dan asumsi dari ahli warisnya dalam menerima harta dari pewaris sebarangpun jumlahnya, sehingga hal tersebut menjadi pemicu perpecahan dalam keluarga. Pewarisan dapat diartikan sebagai suatu proses berpindahnya harta peninggalan dari seorang pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian (dari pewaris). Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Civil Code/Burgerlijke Wetboek*).¹⁰

Umumnya dalam pembagian harta peninggalan itu dapat diselesaikan secara musyawarah, namun apabila timbul sengketa antara ahli waris yang satu dengan ahli waris yang lainnya, maka pembagian harta peninggalan itu baru dapat diselesaikan melalui pengadilan. Akibatnya hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya dalam masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal tersebut. Penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum kewarisan.¹¹

Kasus sengketa tanah sampai saat ini masih sangat banyak kita jumpai salah satunya adalah kasus sengketa tanah warisan yang masih marak kita jumpai. Berikut salah satu contoh kasus sengketa tanah warisan yang terjadi di Manado.

Kasus ini terjadi ketika David Kumeang (Alm) dengan Kornelia Lies Rattu (Almh) meninggalkan sebidang tanah pekarangan seluas 209 m² yang

⁹ *Ibid*, 56

¹⁰ Fina Rahmawati, Adhi Budi Susilo “*Analisis Yuridis tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas dasar Jual Beli*” Volume 4 No.1, Januari 2023, hlm 9.

¹¹ Ana Fitrotunnisa, Shinta Prasetyawati, *Pandangan Filsafat Pendidikan Tentang Manusia, Masyarakat dan Lingkungan*, (JSII) Vol. 1 No. 1, Juni 2023

diatasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado dengan berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 250/Sario atas nama David Kumeang. Sepeninggal David Kumeang (Alm) dan Kornelia Lies (Almh), maka secara hukum waris yang berlaku di Indonesia ke lima anaknya adalah sebagai ahli waris. Sehingga kelima anak berhak mewarisi peninggalan dari orang tuanya. Namun dikuasai dan diduduki oleh anak Grietje Kumeang (Almh) yang kini pengganti waris: Bernard Mamuaya dan Ronald Mamuaya. Akibatnya anak Treesje Kumeang membawa perkara perdata ini ke Pengadilan Negeri Manado. Treesje Kumeang menggugat keempat saudaranya baik yang merupakan pengganti waris. Menimbang semua maksud dan tujuan dari penggugat, sehingga diputuskan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima karena dalil gugatan bertentangan dengan tata tertib beracara dengan memperhatikan segala ketentuan-ketentuan dan pasal-pasal yang berlaku sehingga menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 13.456.000,- (tiga belas juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana faktor penyebab terjadinya sengketa warisan tanah?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa warisan tanah menurut hukum Perdata?

C. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan untuk penulisan ini yaitu suatu jenis penelitian yang umumnya disebut sebagai penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Warisan

Sengketa tentang kepemilikan tanah dapat timbul dari berbagai pihak baik antara perorangan, perorangan dengan badan hukum atau pun badan hukum/perorangan dengan badan hukum milik negara. Sengketa umumnya muncul disebabkan oleh anggapan dari masing-masing pihak yang merasa berhak atas tanah yang dinyatakan sebagai objek sengketa.

Pada sistem hukum waris menurut KUHPerdata, dikenal dua macam ahli waris, yaitu:¹²

- a. Ahli waris karena kedudukannya sendiri (*uit eigen hoofde*), dan
- b. Ahli waris karena pergantian tempat (*bij*

plaatsvervulling).

Menurut ketentuan Pasal 1066 KUHPerdata, tiada seorang ahli waris dapat diwajibkan melangsungkan adanya harta peninggalan dalam keadaan tak terbagi. Pembagian itu setiap waktu dapat dituntut, meskipun ada larangan untuk melakukannya. Meskipun demikian, dapat diadakan persetujuan untuk tidak mengadakan pembagian selama waktu tertentu yang tidak boleh lebih dari 5 tahun yang dapat diperbaharui. Dengan demikian, orang-orang yang dapat menuntut pembagian harta warisan ini adalah para ahli waris, para ahli waris pengganti, dan para kreditur dari ahli waris.¹³

Diadakannya pembagian warisan itu, para ahli waris dengan mudah dapat menerima warisan menurut bagiannya masing-masing setelah harta warisan itu dikurangi dengan jumlah utang-utang pewaris. Menurut Pasal 1100 KUHPerdata, para ahli waris yang telah menerima warisan diwajibkan untuk membayar utang-utang pewaris yang seimbang dengan bagian yang diterimanya. Selanjutnya menurut Pasal 1101 KUHPerdata, selama warisan belum dibagi, maka para piutang pewaris mempunyai hak atas seluruh warisan.¹⁴

Pewaris adalah seseorang yang meninggal dunia, baik laki-laki atau perempuan yang meninggalkan sejumlah harta kekayaan maupun hak-hak yang diperoleh beserta kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama hidupnya, baik dengan surat wasiat maupun tanpa surat wasiat.¹⁵

Pembagian warisan dapat dilakukan dengan hibah, wasiat atau *Legaat* yaitu seorang yang meninggalkan warisan dalam *testament* dengan menunjuk seorang yang tertentu untuk mewarisi sejumlah barang tertentu. Testament atau surat wasiat dilakukan atau dilaksanakan dengan menggunakan surat wasiat yang berisi pemberian sebagian atau seluruh harta kekayaan khususnya hanyalah janji dari pembuat testamen kepada penerima testamen. Janji itu dapat dilaksanakan setelah pembuat testamen itu meninggal dunia.¹⁶

Warisan menjadi dasar masalah-masalah yang terjadi dalam kehidupan keluarga. Para ahli waris yang merasa berhak memiliki setiap warisan pasti akan melakukan segala cara untuk mendapatkan warisan tersebut. Tanah warisan menjadi salah satu faktor terjadinya sengketa karena tanah

¹³ P.N.H. Simajuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Penerbit Prenamedia Group, Jakarta 2016, hlm. 241.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 242

¹⁵ Subekti. R, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Paramita, Jakarta, 1986.

¹⁶ Anisitus Amanat, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Perdata BW*, PT Raja Grafindo persada, jakarta 2003, hlm 81

¹² Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Penerbit: Rajawali Pers, Depok 2019, hlm.143

sangatlah diperlukan. Pada umumnya terdapat beberapa faktor penyebab terjadinya sengketa tanah.

1. Belum Adanya Pembagian Harta Warisan

Pembagian warisan sering menimbulkan akibat-akibat yang tidak menguntungkan bagi keluarga yang ditinggal mati pewarisnya. Manusia yang menyukai harta benda tidak jarang memotivasi seseorang untuk menghalalkan berbagai cara untuk mendapatkan harta benda tersebut, termasuk didalamnya terhadap harta peninggalan pewarisnya sendiri. Warisan yang sudah memiliki kejelasan pembagiannya bahkan kejelasan berkas-berkasnya masih sering menimbulkan konflik keluarga antar ahli waris, apalagi bagi warisan yang belum adanya pembagiannya.

2. Pembagian Harta Warisan Dengan Hibah Yang Tidak Diketahui Para Ahli Waris

Pada umumnya dalam proses pembuatan wasiat, pemberi wasiat sering kali tidak memberi tahu kepada ahli warisnya ataupun kepada penerima wasiat akan adanya wasiat yang dibuat oleh pemberi wasiat. Tidak adanya kewajiban bagi pemberi wasiat untuk memberitahukan adanya wasiat yang akan dia buat menjadikan pemberi wasiat dapat langsung menghadap ke notaris untuk membuat atau sekedar menyimpan dan mendaftarkan akta wasiatnya. Akibatnya setelah terbukanya warisan, seringkali ahli waris dan penerima wasiat tidak mengetahui adanya wasiat itu dan kemungkinan ini menimbulkan permasalahan tersendiri dalam hukum kewarisan terutama apabila, sudah dilaksanakannya pembagian warisan secara *ab intestate* sedangkan dikemudian hari terdapat wasiat yang dibuat oleh pewaris atau pemberi wasiat kepada seseorang penerima wasiat.¹⁷

3. Peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Peralihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) telah diatur bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus selalu didaftarkan, demi

mendapatkan kepastian hukum kemudian, dalam Pasal 23 UUPA juga disebutkan:

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19,

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Penyebab sengketa tanah warisan akibat pihak ahli waris yang lain telah melakukan peralihan hak atas tanah secara individu tanpa melibatkan atau persetujuan seluruh ahli waris. Sengketa tersebut saja memiliki akibat hukumnya yaitu batal demi hukum serta surat penguasaan oleh ahli waris yang mengalihkan hak atas tanah tersebut tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Peralihan hak atas tanah ini dapat dinyatakan sebagai peralihan yang cacat secara hukum administratif, yang ada, sehingga peralihan hak yang sudah dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tersebut dapat dan/atau harus dibatalkan.

4. Penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris

Penguasaan sepihak adalah tindakan seorang individu atau kelompok untuk menguasai atau mengendalikan sesuatu tanpa mempertimbangkan hak, kepentingan, atau persetujuan pihak lain yang memiliki klaim atau keterlibatan dalam hal tersebut. Dalam konteks ahli waris, penguasaan satu ahli waris yang mengambil ahli aset atau warisan tanpa melibatkan ahli waris lainnya atau tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku. Penguasaan sepihak dalam kasus ahli waris dapat terjadi ketika salah satu individu yang dianggap sebagai ahli waris mengklaim dan menguasai seluruh atau sebagian besar harta warisan tanpa melibatkan ahli waris lainnya.

Ahli waris yang menguasai harta warisan secara melawan hukum tanpa membagi dengan ahli waris lainnya merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan salah satu ahli waris sehingga merugikan ahli waris lainnya sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1365 kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Para ahli waris diperbolehkan dan berhak untuk mengajukan gugatan karena hak

¹⁷ Arlianti Imaria Simajuntak, *Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Akta Wasiat Yang Tidak Diketahui Oleh Ahli Waris dan Penerima Wasiat*, Volume 1, No. 2 hlm. 5.

warisnya dikuasai oleh salah satu ahli waris lainnya.¹⁸

5. Pembagian warisan yang tidak merata
Pembagian warisan yang tidak merata antara ahli waris bisa disebabkan oleh berbagai faktor kompleks, termasuk tetapi tidak terbatas pada perbedaan status sosial atau ekonomi antara ahli waris, adanya perselisihan atau kesepakatan keluarga terkait hak waris, kurangnya kesepakatan atau kejelasan dalam wasiat atau dokumen hukum terkait warisan, serta faktor budaya atau tradisi yang dapat mempengaruhi aturan dan kebiasaan dalam pembagian harta pusaka. Disamping itu, adanya manipulasi atau pengaruh dari pihak luar juga dapat mempengaruhi pembagian warisan yang tidak adil. Kondisi semacam ini dapat menimbulkan ketegangan dan konflik dalam keluarga yang berujung pada pembagian yang tidak merata dan potensi merugikan beberapa anggota keluarga lain.

B. Penyelesaian Sengketa Warisan Tanah Menurut Hukum Perdata

Penyelesaian sengketa adalah suatu usaha untuk mengakhiri pertikaian dan mencapai jalan keluar yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak yang terlibat. Tujuan utama dari penyelesaian sengketa adalah mencegah eskalasi konflik dan menghindari kerugian lebih lanjut, serta menciptakan keadaan yang memungkinkan hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa warisan tanah dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan cara penyelesaian secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan. Sedangkan penyelesaian secara litigasi adalah bentuk penyelesaian sengketa yang dilakukan di pengadilan dengan mengikuti tata cara persidangan menurut ketentuan hukum acara¹⁹

1. Penyelesaian Sengketa Non Litigasi

Penyelesaian sengketa non litigasi adalah cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perdamaian. Landasan penyelesaian sengketa adalah hukum, namun konstruksi penyelesaiannya disesuaikan dengan kehendak para pihak dengan

tujuan agar para pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut.²⁰

Penyelesaian sengketa secara damai dilandasi adanya kesepakatan yang oleh para pihak dianggap paling baik. Dianggap baik artinya bahwa walaupun jalan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa ini harus dilakukan dengan kesediaan untuk saling berkorban, maka pengorbanan ini dinilai paling wajar dengan biaya yang tidak mahal, jika dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

Landasan hukum penyelesaian sengketa nonlitigasi dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Ketentuan ini mengandung asas perjanjian terbuka.
2. Pasal 1266 KUHPerdata menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan timbal baik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
3. Pasal 1851 s/d 1864 KUHPerdata tentang perdamaian. Bahwa perdamaian adalah perjanjian, karenanya perjanjian perdamaian itu sah kalau dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian dan dibuat secara tertulis.

Penyelesaian sengketa non litigasi mengacu pada metode penyelesaian masalah diluar pengadilan atau tanpa melalui proses peradilan formal. Metode ini lebih cenderung untuk mencari solusi yang damai, efisien, dan berfokus pada kerjasama dari pada melalui proses pengadilan yang lebih formal dan adversarial. Beberapa penyelesaian sengketa non litigasi adalah sebagai berikut:

1. Konsultasi
2. Negosiasi
3. Mediasi
4. Konsiliasi
5. Arbitrase

2. Penyelesaian Sengketa Litigasi

Penyelesaian sengketa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum antara dua pihak yang terjadi melalui jalur pengadilan atau lembaga peradilan. Pada umumnya, sengketa litigasi dilibatkan dalam kasus-kasus dimana kedua belah pihak tidak dapat mencapai kesepakatan damai secara langsung atau melalui mekanisme alternative penyelesaian sengketa (alternative dispute resolution/ADR), seperti

¹⁸ Moch Fachril Faizal Rachman, Husni Syawali, *Gugatan Akibat Penguasaan harta Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris Secara Melawan Hukum berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Islam*. Vol. 1, No.2

¹⁹ Rosita, *Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)*, Volume VI Nomor 2.

²⁰ Dewi Tuti Muryati, *Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan*, Jurnal, Volume 12, Nomor 1, Juni 2011: 49-65 ISSN 1410-9859.

mediasi atau arbitrase.

Berdasarkan permasalahan yang harus diselesaikan dimuka pengadilan, maka dalam hal permasalahan perdata dipergunakan Hukum Acara Perdata. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya *Hukum Acara Perdata di Indonesia* : Hukum Acara Perdata adalah rangkaian peraturan-peraturan yang membuat cara bagaimana orang harus bertindak terhadap dan dimuka pengadilan dan cara bagaimana pengadilan itu harus bertindak, satu sama lain untuk melaksanakan berjalannya peraturan-peraturan hukum perdata. Selanjutnya, dijelaskan bahwa dengan adanya larangan untuk bertindak sendiri (*eigenrichting*), sebaliknya harus ada jaminan bahwa dengan perantaraan badan-badan pemerintah, terutama pengadilan, dapatlah dilaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban orang seorang pada pergaulan hidup ditengah-tengah masyarakat, sehingga disinilah letak kepentingan adanya Hukum Acara Perdata yang bermanfaat bagi masyarakat.²¹

Gugatan waris adalah berupa gugatan perdata perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) bahwa, "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Pasal 834 KUHPerdata yang menegaskan, "Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya".

Pihak-pihak yang bersengketa dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang bias dijadikan dasar untuk meneguhkan perdatanya ataupun untuk membantah hak perdata pihak lain. Peristiwa-peristiwa tersebut sudah tentu tidak cukup hanya dikemukakan begitu saja baik secara tertulis maupun lisan. Akan tetapi alat bukti yang sah harus dilampirkan atau alat yang sah harus dilampirkan atau dilampirkan oleh undang-undang agar dapat ditegakkan kebenarannya, dengan kata lain peristiwa tersebut harus disertai bukti yang sah.²²

Menurut Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg dan Pasal 1866 KUHPerdata ada lima macam alat bukti yaitu:

a. Bukti Tertulis

- b. Bukti saksi
- c. Bukti Persangkaan
- d. Bukti Pengakuan
- e. Bukti Sumpah

Studi Kasus

Penelitian kasus ini terjadi perkara perdata pada tingkat pertama dalam perkara gugatan, penggugat (Treesje S. Kumeang) melawan tergugat I (Dintje Kumeang), tergugat II (Bernard Mamuaya), tergugat III (Joula Mamuaya), tergugat IV (Ronald Mamuaya), tergugat V (Meld Mamuaya), tergugat VI (Daniel Karepouan), tergugat VII (Fany Karepouan), tergugat VIII (Royke Karepouan), tergugat IX (Pingkan Kumeang), tergugat X (Toar Kumeang), tergugat XI (Vera Kumeang).

Duduk Perkara bahwa, penggugat dan tergugat adalah kakak beradik kandung yang lahir dari perkawinan yang sah antara David Kumeang (Alm) dan (Kornelia Rattu (Almh) dan meninggalkan warisan sebidang tanah pekarangan seluas 209 m² yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen yang terletak di kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 250/Sario atas nama David Kumeang. Objek sengketa waris hingga saat diajukan ke Kantor Pengadilan Negeri Manado saat ini dikuasai dan diduduki oleh Tergugat II dan IV. Dalam pengajuan gugatan ditulis bahwa tergugat I dan II tanpa adanya persetujuan dari ahli waris yang lain secara menyimpang dan menahan asli Sertifikat Hak Milik.

Alasan Tergugat I dan II menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 250/Sario an David Kumeang karena adanya surat anugerah yang dibuat pada sekitar bulan Juli 1983 oleh ayah mereka dimana Penggugat tidak mengetahui sama sekali dan tidak ikut menandatangani surat tersebut sehingga Penggugat mengajukan keberatan melalui Pemerintah Kelurahan Sario Tumpaan sehingga surat anugerah tersebut telah dibatalkan oleh pihak pemerintah Kelurahan Sario dan oleh Pihak Tergugat telah mengetahuinya. Tergugat I sebelum menerima surat anugerah telah lama menjadi warga negara Belanda, sehingga sangatlah bertentangan dengan ketentuan hukum di Indonesia, dimana warganegara asing tidak memiliki hak atas tanah yang ada di Indonesia. Disebutkan bahwa Penggugat telah berulang kali meminta secara kekeluargaan kepada Tergugat I dan II s/d V sewaktu masih hidup, untuk mengembalikan objek sengketa waris aquo secara adil dan merata namun oleh para tergugat tidak mau.

Tentang pertimbangan hukum : pertimbangan

²¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, sumur Bandung, 1992

²² H. Riduaan Syahrini, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 83

tentang konstruksi gugatan Penggugat, yang dalam positanya, mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat adalah kakak beradik yang lahir dari perkawinan antara David Kumeang dan Kornelis Lies Rattu, dan dari perkawinan tersebut ada meninggalkan sebidang tanah seluas 290 M² yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen terletak di Kelurahan Sario, Kota Manado sesuai Sertifikat Hak Milik No. 250/Sario.

Pertimbangan Hukum dari kasus ini bahwa gugatan tersebut tidak menyebutkan batas-batas tanah secara jelas, walaupun telah mendalilkan objek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Milik no. 250/Sario, juga tidak menyebutkan batas tanah dimaksud, sehingga menurut majelis dalil gugatan yang demikian adalah tidak sesuai dengan tata tertib beracara. Demikian juga dengan dalil gugatan yang mendalilkan bahwa kami berlima (Penggugat dan para Tergugat) berhak mewarisi hak peninggalan orang tua kami termasuk objek sengketa waris, dalil tersebut tidak menyebutkan kelima nama ahli waris yang dimaksud, sedangkan dalam subjek gugatan, Penggugat terdiri dari satu orang, sedang Tergugat terdiri dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XI.

Pertimbangan-pertimbangan tersebut majelis berpendapat konstruksi gugatan penggugat tersebut bertentangan dengan tata tertib beracara, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima; maka biaya perkara haruslah dibebankan kepada penggugat dengan memperhatikan segala ketentuan-ketentuan dan pasal-pasal yang bersangkutan dalam perkara ini. Putusan ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp. 13.456.000,-(tiga belas juta empat ratus lima puluh enam ribu rupiah).

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Warisan menjadi dasar masalah-masalah yang terjadi dalam kehidupan keluarga dan masyarakat. Para ahli waris yang merasa berhak memiliki setiap warisan pasti akan melakukan segala cara untuk mendapatkan warisan tersebut, sehingga tanah warisan menjadi salah satu faktor terjadinya sengketa karena tanah sangatlah diperlukan. Faktor yang melatarbelakangi terjadinya sengketa tanah warisan adalah: belum adanya pembagian harta warisan, pembagian harta warisan melalui hibah yang tidak diketahui para ahli waris, peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris, penguasaan sepihak warisan oleh salah satu ahli waris, dan

pembagian warisan yang tidak merata.

2. Penyelesaian sengketa warisan tanah dapat diselesaikan dengan 2 (dua) cara yaitu dengan cara penyelesaian secara non litigasi dan litigasi. Penyelesaian sengketa non litigasi adalah cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui perdamaian. Landasan penyelesaian sengketa adalah hukum, namun konstruksi penyelesaiannya disesuaikan dengan kehendak para pihak dengan tujuan agar para pihak merasa puas dengan cara penyelesaian sengketa tersebut. Sedangkan penyelesaian sengketa litigasi adalah proses penyelesaian melalui jalur peradilan formal, dimana pihak-pihak yang bersengketa mengajukan gugatan kepada lembaga peradilan untuk mendapatkan putusan hukum dan bentuk penyelesaiannya melibatkan pengadilan atau badan peradilan yang independen seperti pengadilan negeri atau pengadilan tinggi.

B. Saran

1. Dalam setiap pembagian harta warisan hendaknya para ahli waris mengerti dan memahami setiap aturan-aturan hukum berlaku, saling mengerti satu sama lain memikirkan kepentingan sendiri atau pun memiliki sifat menguasai sepenuhnya, melainkan pembagian warisan dibagi secara merata oleh setiap para ahli waris agar tidak memicu terjadinya permasalahan dalam keluarga yang mengakibatkan perpecahan dalam ikatan keluarga. Jika tidak mengerti mengenai pembagian ataupun peralihan tanah warisan, sebaiknya dapat berkonsultasi dengan pakar-pakar hukum ataupun dengan orang yang mengerti dan memahami jalannya pembagian harta warisan yang baik dan benar dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Diharapkan penyelesaian sengketa dilakukan melalui proses penyelesaian non litigasi. musyawarahkanlah terlebih dahulu masalah tersebut secara kekeluargaan dengan pengertian dan saling memahami agar permasalahan tanah warisan dalam keluarga tidak berlarut-larut dan berkepanjangan. Tapi jika memang tidak bias mendapatkan jalan keluar dengan musyawarah dapat diselesaikan melalui badan peradilan dengan mengajukan permohonan gugatan dengan memenuhi syarat ketentuan dan memiliki bukti-bukti yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

Abbas Syahrizal, *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Amanat Anisitus, *Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Perdata BW*, PT Raja Grafindo persada, Jakarta 2003.

Fuady Munir, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Prodjodikoro R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Sumur Bandung, 1992

Simajuntak P.N.H., *Hukum Perdata Indonesia*, Prenamedia Group, Jakarta 2016.

Subekti R., *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Paramita, Jakarta, 1986.

Syahrini H. Riduan, *Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Jurnal

Earlene, Jesslyn Everina Tandrajaya, *Sengketa Penguasaan Tanah*, Volume 3 Nomor 2, Juli-September 2019

Fina Rahmawati, Adhi Budi Susilo “*Analisis Yuridis tentang Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjadi Peralihan Hak Atas dasar Jual Beli*” Volume 4 No.1, Januari 2023, hlm 9.

Fitrotunnisa Ana, Shinta Prasetyawati, *Pandangan Filsafat Pendidikan Tentang Manusia, Masyarakat dan Lingkungan*, (JSII) Vol. 1 No. 1, Juni, 2023.

Muryati Dewi Tuti, *Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Non Litigasi di Bidang Perdagangan*, Jurnal, Volume 12, Nomor 1, Juni 2011: 49-65 ISSN 1410-9859.

Rachman Moch Fachril Faizal, Husni Syawali, *Gugatan Akibat Penguasaan harta Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris Secara Melawan Hukum berdasarkan KUHPerdata dan Hukum Islam*. Vol. 1, No. 2.

Rosita, *Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigas)*, Volume VI Nomor 2.

Simajuntak Arlianti Imaria, *Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Akta Wasiat Yang Tidak Diketahui Oleh Ahli Waris dan Penerima Wasiat*, Volume 1, No. 2.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang *Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*

Sumber Lain

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)