

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP SIKAP PEMERINTAHAN KABUPATEN TANGERANG
DALAM MENYIKAPI SENGKETA LAHAN**

Oleh
Sri Jaya Lesmana, Nikmatul Husna*)

Abstrak

*Hukum waris merupakan persoalan yang pelik. Hukum waris di Indonesia terdiri dari Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata. Masing-masing hukum waris memiliki aturan yang berbeda-beda. Seorang pakar hukum, Ter Haar dalam bukunya yang berjudul *Beginzelen en Stelsel van het Adatrecht (1950)* menjelaskan hukum waris adat adalah aturan-aturan hukum yang mengatur penerusan dan peralihan dari abad ke abad baik harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi pada generasi berikut. Tanah yang berlokasi di Perumahan Puri Jaya Kp. Cilongok Desa Sukamantri, Kecamatan Pasar Kemis Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten yang memiliki luas 14.000 Meter tersebut rencananya akan dibuat menjadi Stadion Mini oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dengan menggunakan anggaran APBD Kabupaten Tangerang. Pihak keluarga ahli waris yaitu H. Mukri Bin Asdja mengatakan bahwa pihak keluarga sudah menunggu kepastian terhadap pihak yang menyerobot lahannya tersebut dengan niat mengutamakan asas kekeluargaan, namun dari pihak terkait tidak ada itikad baik.*

Kata Kunci : Hukum Waris, Sengketa Lahan

A.PENDAHULUAN

Sengketa kepemilikan tanah terutama di daerah masih kerap terjadi, bahkan tak jarang berujung konflik. Salah satu penyebabnya adalah sistem pendataan yang masih manual dan pengarsipan data yang masih belum tersusun secara sistematis.

Kesadaran akan pentingnya kepemilikan tanah bersertifikat di mata hukum juga masih dianggap belum terlalu penting. Mengingat, biasanya jika seseorang sudah memiliki bukti bahwa tanah tersebut miliknya, maka ia menganggap itu merupakan miliknya pula dan itu mutlak walaupun tanah tersebut tidak bersertifikat.

Penerapan sikap ini lah yang salah. Karena apabila tanah tersebut didaftarkan oleh orang lain dan dikeluarkan pula sertifikatnya oleh Badan Pemerin-

tahan yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Negara (BPN), dan ketika si pemilik asli tanah tersebut juga mendaftarkan tanahnya serta dikeluarkan pula sertifikatnya, maka akan terjadi sertifikat ganda dan biasanya BPN-lah yang harus bertanggung jawab atas pengadaan sertifikat yang tumpang tindih tersebut. Secara prosedural BPN berkewajiban untuk melakukan penelitian ketika diketahui terdapat masalah atau terdapat sertifikat ganda dalam penerbitan sertifikat tersebut.

Badan Pertanahan Negara (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. BPN juga diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

*) Penulis adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Syekh Yusuf

Sehubungan dengan perihal masalah di atas, penulis ini mengangkat permasalahan Gugatan ahli waris kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang sebagai berikut :

1. Apa sebenarnya penyebab lahan tersebut di gugat oleh ahli waris kepada Pemerintah Kabupaten Kabupaten Tangerang?
2. Bagaimana pemecahan solusi dari masalah gugatan ahli waris kepada Pemerintah Kabupaten Tangerang?

B. PEMBAHASAN

Hukum waris merupakan persoalan yang pelik. Hukum waris di Indonesia terdiri dari Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata. Masing-masing hukum waris memiliki aturan yang berbeda-beda. Seorang pakar hukum, Ter Haar dalam bukunya yang berjudul *Beginiselen en Stelsel van het Adatrecht* (1950) menjelaskan hukum waris adat adalah aturan-aturan hukum yang mengatur penerusan dan peralihan dari abad ke abad baik harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi pada generasi berikut.

Hukum waris adat itu sendiri bentuknya tak tertulis, hanya berupa norma dan adat-istiadat yang harus dipatuhi masyarakat tertentu dalam suatu daerah dan hanya berlaku di daerah tersebut dengan sanksi-sanksi tertentu bagi yang melanggarnya. Oleh karena itu, hukum waris adat banyak dipengaruhi oleh struktur kemasyarakatan atau kekerabatan.

Sedangkan pengertian waris ialah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua utangnya atau dengan kata lain merupakan suatu kumpulan aktiva dan pasiva.

Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak atas kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing.

Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro mengartikan bahwa Hukum Waris sebagai hukum yang mengatur tentang kedudukan harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal dunia (pewaris).

Menurut B. Ter Haar Bzn, Pengertian Hukum Waris ialah aturan-aturan hukum mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dan dari generasi ke generasi.

Menurut Pitlo, Hukum Waris yaitu kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenal kekayaan yang ditinggal oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.

Menurut Wiwoho Reksopradoto, SH. Memberikan pengertian waris ialah sesuatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari seorang yang meninggal dunia tentang kekayaannya yang ditinggalkan, dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dan Menurut J.G.Kalsen dan J.E. Eggens pewarisan ialah menggantikan tempat orang yang meninggal dalam hubungan-hubungan hukum kekayaannya.

Sistem pewarisan di Indonesia juga dibagi ke dalam beberapa golongan, yaitu:

1. Sistem Keturunan

Sistem ini diibedakan menjadi tiga macam yaitu sistem patrilineal atau berdasarkan garis keturunan bapak, sistem matrilineal atau berdasarkan

garis keturunan ibu, dan sistem bilateral atau sistem berdasarkan garis keturunan kedua orang tua.

2. Sistem Individual

Berdasarkan sistem ini, setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Pada umumnya sistem ini diterapkan pada masyarakat yang menganut sistem kemasyarakatan bilateral seperti Jawa dan Batak.

3. Sistem Kolektif

Ahli waris menerima harta warisan sebagai satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan ataupun kepemilikannya dan tiap ahli waris hanya mempunyai hak untuk menggunakan atau mendapat hasil dari harta tersebut. Contohnya adalah barang pusaka di suatu masyarakat tertentu.

4. Sistem Mayorat

Dalam sistem ini harta warisan dialihkan sebagai satu kesatuan yang tidak terbagi hak penguasaan yang dilimpahkan kepada anak tertentu. Contohnya, kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin keluarga menggantikan kedudukan ayah atau ibu sebagai kepala keluarga, seperti di masyarakat Bali dan Lampung harta warisan di limpahkan kepada anak tertua dan di Sumatera Selatan kepada anak perempuan tertua.

Mewariskan berdasarkan Undang-Undang atau mewariskan tanpa surat wasiat yang disebut sebagai *Ab-instentato*, sedangkan ahli warisnya disebut *Ab-instaata*. Ada 4 golongan ahli waris berdasarkan Undang-Undang :

1. Golongan I terdiri dari suami istri dan anak-anak beserta keturunannya;
2. Golongan II terdiri dari orang tua dan saudara-saudara beserta keturunannya;
3. Golongan III terdiri dari kakek, nenek serta seterusnya ke atas;

4. Golongan IV terdiri dari keluarga dalam garis menyamping yang lebih jauh, termasuk saudara-saudara ahli waris golongan III beserta keturunannya.

Jika semuanya di atas tidak ada, maka negaralah yang menerima harta peninggalannya, akan tetapi tidak sebagai ahli waris. Sebab, apabila tidak ada lagi keluarga yang berhak mewaris maupun suami atau istri, maka harta peninggalan jatuh kepada negara dengan kewajiban untuk membayar semua kewajiban hutang si pewaris sepanjang harta peninggalannya mencukupi untuk itu.

Di sini negara tidaklah dengan sendirinya secara otomatis karena hukum menjadi pemilik dari barang-barang warisan, tetapi menjadi pemilik dari barang-barang warisan haruslah melalui putusan pengadilan lebih dahulu, seperti apa yang diatur dalam Pasal 833 ayat (3) KUHPerdara.

Pasal 833 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan :

“Untuk menduduki hak milik seperti di atas, negara harus meminta keputusan hakim terlebih dahulu, dan atas ancaman hukuman mengganti biaya : rugi dan bunga, berwajib pula menyelenggarakan penyegelan dan pendaftaran akan barang-barang peninggalan dalam bentuk yang sama seperti ditentukan terhadap cara menerima warisan dengan hak istimewa akan pendaftaran barang-barang”.

Jadi negara tidak mempunyai hak “saisine”. Maksudnya, para ahli waris pada saat kematian si pewaris secara langsung menjadi pemilik dari semua hak dan kewajiban si pewaris, tanpa diperlukan suatu tindakan apapun dan walaupun mereka (ahli waris) tidak tahu apa-apa tidak perlu penyerahan atau penerimaan sedang negara tidak punya untuk itu.

Namun demikian perolehan warisan itu, negara diberi hak utama untuk melakukan pendaftaran atas barang yang menjadi boedoel (warisan harta kekayaan) warisan atau memperoleh warisan secara beneficiair (benefisier).

Pada sikap Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak seharusnya tidak menanggapi apa yang diminta oleh pihak keluarga dan ahli waris selaku yang memiliki tanah tersebut.

Sebab pihak keluarga ahli waris yaitu H. Mukri Bin Asdja mengatakan bahwa pihak keluarga sudah menunggu kepastian terhadap pihak yang menyerobot lahannya tersebut dengan niat mengutamakan asas kekeluargaan, namun dari pihak terkait tidak ada itikad baik.

Pihak Kuasa Hukum Penggugat pun menduga adanya kejanggalan dengan pembelian lahan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang tersebut. Pihak Kuasa Hukum menduga ada *mark up* pada penjualan lahan tersebut.

Sebab dengan bukti-bukti kepemilikan dari salah satu surat Girik dengan Nomor 751 atas nama H. Udik Bin Nasin dari ahli waris yang masih hidup, yaitu H. Mukri Bin Asdja. Tanah yang berlokasi di Perumahan Puri Jaya Kp. Cilongok Desa Sukamantri, Kecamatan Pasar Kemis Kabupaten Tangerang, Banten yang memiliki luas 14 000 Meter tersebut rencananya akan dibuat menjadi Stadion Mini oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dengan menggunakan anggaran APBD Kabupaten Tangerang.

Pembuat Undang-Undang yang menyusun KUHPerdota memandang hukum waris sebagai suatu peraturan pemindahan kekayaan dari si pewaris kepada pihak lain, oleh karena itu dalam Pasal 584 hak mewaris itu termasuk salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas suatu kebendaan.

Karena hak mewaris itu termasuk salah satu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan, maka peraturan

yang mengatur mengenai hukum waris dalam KUHPerdota oleh pembuat Undang-Undang ditempatkan dalam Buku II tentang kebendaan tepatnya pada titel ke 12 sampai dengan titel ke 18.

Dalam hal pewarisan, si pewaris biasanya secara umum memiliki syarat-syarat tertentu. Karena untuk terjadinya suatu pewarisan, harus dipenuhi beberapa syarat tertentu baik oleh orang yang berkedudukan sebagai pewaris, maupun oleh orang yang berkedudukan sebagai ahli waris. Syarat yang harus dipenuhi oleh pewaris ialah : pewaris harus telah meninggal terlebih dahulu. Pasal 830 KUHPerdota menyatakan bahwa “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”.

Dalam Pasal 832 pula disebutkan siapa-siapa saja yang menurut Undang-Undang adalah ahli waris, yaitu :

1. Keluarga sedarah baik yang sah maupun yang diluar kawin
2. Suami/istri yang hidup terlama (yang ditinggal mati)

Dan adapun hak yang dapat dimiliki oleh ahli waris menurut KUHPerdota, yaitu :

1. Hak *Saisine*
Adalah seorang ahli waris dengan sendirinya (secara otomatis) pada saat meninggalnya si pewaris memperoleh hak milik atas harta benda dan segala kewajiban si pewaris tanpa melakukan suatu tindakan apapun, kendatipun mereka tidak mengetahuinya. Hak *saisine* ini terdapat dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdota, yang berbunyi :
“Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal”.
2. Hak *Hereditatis Petitio* (Hak untuk Menggugat atau Menolak)
Hak ini diatur dalam Pasal 834 KUHPerdota yang berbunyi :

“Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya. Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya. Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ke tiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik”.

Jadi dengan adanya hak ini, seorang ahli waris berhak mengajukan tuntutan untuk pengembalian barang-barang warisan kepadanya.

Hak *hereditatis petitio* selain dimiliki oleh para ahli waris, juga dimiliki oleh seorang Pelaksana Wasiat.

3. Hak untuk Menuntut Pembagian Warisan

Hak ini ialah terpenting dan merupakan ciri khas dari hukum waris barat, yang diatur dalam Pasal 1066 KUHPerdara yang berbunyi :

Ayat (1) : “Tiada seorang pun yang mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima berlangsungnya harta peninggalan itu dalam keadaan tak terbagi”.

Ayat (2) : “Pemisahan harta itu setiap waktu dapat dituntut, biarpun ada larangan untuk melakukannya”.

Ayat (3) : “Persetujuan yang sedemikian hanyalah mengikat untuk selama lima tahun, namun setelah lewatnya tenggang waktu ini, dapatlah persetujuan itu diperbaharui”.

Jadi seketika warisan terulang (terbuka), seketika itu juga dapat dituntut pembagian warisan, dengan tidak melihat apakah ada larangan/tidak, atau apakah ada anak yang belum dewasa/tidak meskipun anak ini sebenarnya menghendak kesatuan harta untuk pendidikannya.

Jika memperhatikan kembali Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara, bahwa menurut Undang-Undang mereka yang berhak mewaris adalah mereka yang mempunyai hubungan darah baik sah maupun diluar nikah (kawin) dan suami/istri yang hidup terlama.

Pengaturan semacam ini menimbulkan kesan yang sifatnya masih umum, sehingga hal tersebut menimbulkan pertanyaan :

Siapakah diantara para ahli waris keluarga sedarah itu yang tampil lebih dahulu?

Mengenai hal ini Undang-Undang tidak mengaturnya, namun sebagai batasan dapat kita gunakan adagium dalam bahasa Belanda yang menyatakan :

“*De Naaste in the bloed erf het goet*” yang artinya : mereka yang mempunyai hubungan darah terdekat dengan pewaris yang berhak mewaris lebih dahulu.

Nilai Pasal 832 ayat (1) dihubungkan dengan adanya adagium tersebut, maka adagium tersebut dapat digunakan sebagai penyaring/batasan bahwa yang betul-betul tampil lebih dahulu adalah mereka yang mempunyai hubungan darah yang terdekat dengan si pewaris.

Jadi dalam tiap golongan, maka anggota keluarga yang terdekat derajatnya dapat mengesampingkan sanak keluarga yang lebih jauh derajatnya. Misal, apabila si pewaris meninggalkan seorang anak,

maka cucunya tidak mewaris, akan tetapi lembaga “Penggantian” merupakan koreksi atas hal ini.

Penderajatan merupakan suatu cara untuk menentukan jauh dekatnya hubungan kekeluargaan antara seorang dengan orang lain, dengan perkataan lain hubungan keluarga ditentukan dengan tempat/derajat.

Penderajatan penting artinya, karena:

1. Untuk menentukan jauh dekatnya hubungan keluarga sedarah;
2. Untuk menentukan hubungan keluarga dalam garis kesamping yang masih berhak atau tidak berhak lagi mewaris.

Dalam persoalan keluarga sedarah kesamping, Undang-Undang mengadakan pembatasan hanya sampai derajat ke 6, bisa lebih dari derajat ke 6 (Pasal 861) apabila ada saudara terdekat yang mewaris (Pasal 845 KUHPerdara).

Sedang dalam pewarisan keluarga sedarah garis lurus keatas maupun kebawah, Undang-Undang tidak mengadakan pembatasan.

Kendala yang Timbul Dalam Pengajuan Gugatan Kepada Pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang

Masalah yang timbul akibat dari gugatan tersebut adalah, tidak kooperatifnya pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam merespon gugatan tersebut, sehingga masalah tentang persoalan tanah yang akan dikelola oleh pihak pemerintah terlalu berlarut.

Beberapa Upaya yang Dilakukan Oleh Penggugat Kepada Pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang

Ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh penggugat dalam melakukan gugatan kepada pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang tersebut.

1. Ingin menyelesaikan masalah secara kekeluargaan;

2. Menunggu respon dari pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang;
3. Diajukannya gugatan atas kepemilikan tanah tersebut.

Penggugat tidak serta merta langsung mengajukan gugatan begitu saja, sebab ada beberapa cara yang dilakukan sebelumnya namun tidak ada tanggapan yang di berikan oleh pihak Pemerintah Kabupaten Tangerang tersebut.

C. PENUTUP

Sengketa kepemilikan tanah terutama di daerah masih kerap terjadi, bahkan tak jarang berujung konflik. Salah satu penyebabnya adalah sistem pendataan yang masih manual dan pengarsipan data yang masih belum tersusun secara sistematis.

Badan Pertanahan Negara (BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan pengertian waris sendiri ialah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari yang meninggal dunia setelah dikurangi dengan semua utangnya atau dengan kata lain merupakan suatu kumpulan aktiva dan pasiva.

Sedangkan berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991, pengertian hukum waris adalah hukum yang mengatur pemindahan hak atas kepemilikan atas harta peninggalan pewaris, lalu menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa besar bagian masing-masing.

Pada kasus ini sikap Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak seharusnya tidak menanggapi apa yang diminta oleh

pihak keluarga dan ahli waris selaku yang memiliki tanah tersebut.

Sebab pihak keluarga ahli waris yaitu H. Mukri Bin Asdja mengatakan bahwa pihak keluarga sudah menunggu kepastian terhadap pihak yang menyerobot lahannya tersebut dengan niat mengutamakan asas kekeluargaan, namun dari pihak terkait tidak ada itikad baik.

Karena hak mewaris itu termasuk salah satu cara memperoleh hak milik atas suatu kebendaan, maka peraturan yang mengatur mengenai hukum waris dalam KUHPerdara oleh pembuat Undang-Undang ditempatkan dalam Buku II tentang kebendaan tepatnya pada titel ke 12 sampai dengan titel ke 18.

Dalam hal pewarisan, si pewaris biasanya secara umum memiliki syarat-syarat tertentu. Karena untuk terjadinya suatu pewarisan, harus dipenuhi beberapa syarat tertentu baik oleh orang yang berkedudukan sebagai pewaris, maupun oleh orang yang berkedudukan sebagai ahli waris. Syarat yang harus dipenuhi oleh pewaris ialah : pewaris harus telah meninggal terlebih dahulu. Pasal 830 KUHPerdara menyatakan bahwa “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”.

Jika memperhatikan kembali Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara, bahwa menurut Undang-Undang mereka yang berhak mewaris adalah mereka yang mempunyai hubungan darah baik sah maupun diluar nikah (kawin) dan suami/istri yang hidup terlama.

Pengaturan semacam ini menimbulkan kesan yang sifatnya masih umum, sehingga hal tersebut menimbulkan pertanyaan :

Siapakah diantara para ahli waris keluarga sedarah itu yang tampil lebih dahulu?

Mengenai hal ini Undang-Undang tidak mengaturnya, namun sebagai batasan dapat kita gunakan adagium

dalam bahasa Belanda yang menyatakan :

“*De Naaste in the bloed erf het goet*”

yang artinya :

mereka yang mempunyai hubungan darah terdekat dengan pewaris yang berhak mewaris lebih dahulu.

Nilai Pasal 832 ayat (1) dihubungkan dengan adanya adagium tersebut, maka adagium tersebut dapat digunakan sebagai penyaring/batasan bahwa yang betul-betul tampil lebih dahulu adalah mereka yang mempunyai hubungan darah yang terdekat dengan si pewaris.

D. DAFTAR PUSTAKA

- Susantio Retnowulan, 2018, *Hukum Perselisihan dan Persoalan Hukum*, Keni Media, Bandung
- Ikhwanisyah Isis, 2018, *Hukum Perselisihan dan Persoalan Hukum*, Keni Media, Bandung
- Faisal Pupung, 2018, *Hukum Perselisihan dan Persoalan Hukum*, Keni Media, Bandung
- Sitompul Br Verawati, 2017, *Buku Mengajar Hukum Perdata*, Pustaka Mandiri, Tangerang
- 2017, *Kitab Lengkap KUH Perdata, KUH Pidana, KUHA Perdata, KUHA Pidana*, Pustaka Buana