

Perolehan Hak Milik Atas Tanah yang Mengesampingkan Hak Para Ahli Waris

**Hizma Meidi Anugrawati, Nurul Adlina Daeng Barang,
Fajar Reymizard, Pradnya Paramitha Putri Ariadhi**
hizma86@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Land rights can be transferred and can be transferred to other parties which in its implementation must be carried out based on existing regulations. However, in its implementation, there are still various problems, including those related to the acquisition of land rights by overriding the rights of the heirs based on expiration, which of course will harm the rights of the heirs. As Decision Number: 10/Pdt./2020/PT.TTE. which annuls Court Decision Number 9/Pdt.G/2019/PN Snn, based on this decision the issuance of certificate No.55 dated August 13, 1988, on behalf of Abdulah Gelamona can be canceled based on the rechtmatigheids control principle in administrative law, namely the approach to government power. Because the object of dispute or the object of registering land rights is an inheritance, the distribution of inheritance must apply the provisions of Article 42 paragraph (1) PP No. 24/1997 that the registration of rights due to inheritance must be supported by a letter of evidence as an heir. So the implementation of these provisions will protect the rights of the heirs as parties entitled to the land.

Keywords: Administrative Law; Transfer of Land Rights; Inheritance Law.

Abstrak

Hak Atas Tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain yang dalam pelaksanaannya harus dilaksanakan berdasarkan peraturan yang ada. Tetapi didalam pelaksanaannya masih dijumpai berbagai persoalan diantaranya terkait perolehan hak atas tanah dengan mengesampingkan hak para ahli waris dengan berdasarkan daluarsa, yang atas hal tersebut sudah tentu akan merugikan hak para ahli waris. Sebagaimana Putusan Nomor: 10/Pdt./2020/PT.TTE. yang membatalkan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn maka dengan berdasar putusan tersebut penerbitan sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdulah Gelamona dapat dibatalkan dengan berdasar asas rechtmatigheidscontrole yang ada dalam hukum administrasi yakni pendekatan terhadap kekuasaan pemerintah. Dikarenakan objek sengketa atau objek pendaftaran hak atas tanah merupakan harta waris maka dalam pembagian warisannya harus menerapkan ketentuan Pasal 42 ayat (1) PP No. 24/1997 bahwasannya pendaftaran hak karena pewarisan harus didukung dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Maka dengan diterapkannya ketentuan tersebut akan melindungi hak para ahli waris sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Kata Kunci: Hukum Administrasi; Peralihan Hak Atas Tanah; Hukum Waris.

Copyright © 2022 Hizma Meidi A., Nurul Adlina Daeng B., Fajar Reymizard, Pradnya Paramitha Putri Ariadhi.

Published in Notaire. Published by Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan.



Pendahuluan

Tanah sudah tidak dapat lagi dipisahkan dengan kebutuhan masyarakat. Hal tersebut dikarenakan begitu pentingnya tanah bagi masyarakat untuk dapat memenuhi kebutuhannya. Mulai dari digunakan untuk bercocok tanam sehingga dapat menghasilkan makanan yang dapat dikonsumsi sehari-hari, digunakan sebagai tempat tinggal, dan dapat juga dipergunakan untuk transaksi bisnis dalam hal jual beli, sewa menyewa, sebagai objek jaminan yang dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan sebagaimana dijelaskan diatas maka dapat diketahui bahwasannya terhadap hak atas tanah dalam kaitannya dengan hukum yang di Indonesia, diatur bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan.

Peralihan hak atas tanah adalah terkait dengan berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang berhak kepada pihak lain dengan disebabkan adanya peristiwa hukum, peristiwa hukum yang cukup sering terjadi dimasyarakat adalah adanya pewarisan, yang dapat disebabkan karena pemilik hak atas tanah tersebut meninggal dunia, sehingga ia akan mengalihkan hak atas tanahnya melalui pewarisan kepada para ahli warisnya. Perpindahan hak atas tanah ini dapat berpindah secara yuridis, dan juga berpindah secara normatif. Berpindah secara yuridis yakni berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya selaku pewaris kepada pihak lain yakni ahli waris, yang dilaksanakan sejak pemegang hak atas tanah tersebut sebagai pewaris meninggal dunia.

Sedangkan yang dimaksud pemindahan secara administratif yakni berpindahnya hak atas tanah dari pemilik hak atas tanah yakni pewaris, kepada pihak lain yakni ahli waris, sejak ahli waris tersebut mendaftarkan pewarisan hak atas tanahnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk ditindaklanjuti dengan perubahan pemegang hak atas tanah dari atas nama pemegang hak atas tanah sebelumnya yakni pewaris kepada ahli waris.

Sedangkan perpindahan hak atas tanah yang disebabkan dialihkan dapat terjadi apabila terdapat kesengajaan dari pemilik hak atas tanah untuk memindahkan hak milik atas tanahnya tersebut kepada pihak lain, dengan atau

tanpa pembayaran sejumlah uang dari orang yang memperoleh hak atas tanah tersebut kepada pihak pemilik hak milik atas tanah sebelumnya.

Terkait pemindahan hak milik atas tanah tersebut tidak hanya melibatkan peran serta masyarakat tetapi juga dilibatkannya PPAT, dan Kantor Pertanahan. Keterlibatan PPAT dan Kantor Pertanahan, dalam kaitannya untuk melaksanakan proses administrasi adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun didalam prakteknya masih sering dijumpai adanya persoalan-persoalan terkait peralihan hak atas tanah.

Sebagaimana kasus yang penulis analisa pada kasus ini sebagaimana telah diputus dengan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn yang kemudian putusan tersebut dibatalkan dengan Putusan Nomor:10/Pdt./2020/PT. TTE. Para pihak dalam sengketa ini adalah Wa Sinadi Gelamona (untuk selanjutnya disebut dengan Penggugat I), Harma Gelamona (untuk selanjutnya disebut dengan Penggugat II), Jalil Gelamona (untuk selanjutnya disebut dengan Tergugat I), Sarna Gelamona (untuk selanjutnya disebut dengan Tergugat II), Nona Gelamona (Tergugat III), dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut dengan BPN).

Objek dari pada sengketa ini adalah sebidang tanah dan diatasnya terdapat rumah, yang terletak di dusun II RT 08 Desa Fogi, Kecamatan Sanana, Kabupaten Kepulauan Sula, Provinsi Maluku Utara (untuk selanjutnya disebut dengan objek sengketa), yang sekarang di tempati oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III merupakan harta peninggalan dari Almarhum Adam Gelamona dan Wa Ode Sahiba Sahiba yang merupakan orang tua dari Penggugat I dan Penggugat II.

Sebidang tanah milik almarhum Adam Gelamona ayah para Penggugat memperolehnya dari Abd. Kadir Thalib pada tahun 1972, kemudian dibangun rumah semi permanen oleh almarhum Adam Gelamona, ayah para Penggugat dengan ukuran panjang 16 meter dan lebar 12 meter. Pada tahun 1979 atau 1980 dimana tanah yang sekarang dipermasalahkan oleh para penggugat dibangun sebuah bangunan rumah permanen, dimana ayah para penggugat (Adam Gelamona) dan ayah turut tergugat (Abdullah Gelamona) dahulu masih tinggal

serumah. yang mana rumah tersebut sekarang ditempati oleh Harun Gelamona yang dahulu masih berdinding gabah.

Bahwa setelah ayah Para Penggugat meninggal dunia pada tahun 1988, rumah (Objek Sengketa) tersebut di tempati oleh Abdulah Gelamona ayah dari Para Tergugat, yang seharusnya menjadi milik Para Penggugat selaku anak kandung dari Adam Gelamona dan Wa Ode Sahiba. Bahwa secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat, Abdulah Gelamona ayah dari Para Tergugat secara Melawan Hukum menguasai sebidang tanah dan rumah semi permanen yang merupakan peninggalan dari Almarhum Adam Gelamona dan Wa Ode Sahiba yang merupakan orang tua kandung Para Penggugat.

Secara tidak sah dan Melawan Hukum Abdulah Gelamona ayah kandung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III secara diam-diam membuat Sertipikat Hak Milik dan BPN tidak mengecek kebenaran dari objek sengketa dan tidak meneliti secara seksama segala dokumen yang menjadi persyaratan penerbitan sertipikat Hak Milik, BPN mengabulkan permohonan Abdulah Gelamona ayah kandung Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan menerbitkan sertipikat Hak Milik atas nama Abdulah Gelamona, dengan nomor sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988, adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil dan immateriil.

Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat memindahtangankan atau menjual kembali tanah tersebut dengan nomor sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdulah Gelamona kepada orang lain maka Para Penggugat meminta dapat dilakukan sita jaminan atas tanah tersebut. Atas hal tersebut pihak para penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan yang atas hal tersebut kemudian diputus dengan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn yang memutuskan bahwasannya gugatan para penggugat tidak dapat diterima. Pertimbangan hakim dalam keputusan tersebut adalah sesuai dan berdasarkan ketentuan pasal 1963 BW:

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1967 BW “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”. Dengan demikian maka penguasaan Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa sampai dengan sekarang sudah lebih dari 30 tahun, begitu pula sertifikat hak milik Nomor 55 tanggal 13 Agustus 1988 sampai dengan sekarang telah berumur lebih dari 30 tahun.

Dalam dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat tidak ada mendalilkan bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan ada upaya-upaya secara hukum yang menunjukkan Para Penggugat keberatan atas penguasaan dan sertifikat tanah objek sengketa, sehingga Para Penggugat telah membiarkan tanah objek sengketa yang menurut Para Penggugat adalah haknya yang diperoleh dari waris orang tuanya bernama Adam Gelamona dikuasai dan diusahai orang lain (Para Tergugat) selama lebih dari 30 tahun.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut Majelis berpendapat bahwa pembiaran dari Para Penggugat atas penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat selama lebih dari 30 tahun, telah patut dianggap bahwa Para Penggugat telah melepaskan hak-haknya terhadap tanah objek sengketa, dengan demikian maka berdasarkan yurisprudensi dan ketentuan pasal 1967 BW, Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”. Oleh karenanya putusan hakim majelis dalam putusan ini menyatakan bahwa tindakan para tergugat tinggal dirumah objek sengketa tidak termasuk perbuatan melawan hukum karena Abdullah Galamona ayah dari para

tergugat adalah pemilik objek sengketa dengan berdasarkan sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdullah Gelamona.

Pihak penggugat masih kurang puas dengan ketentuan tersebut maka mereka mengajukan gugatan banding ke Pengadilan Tinggi yang atas hal tersebut telah diputus dengan Putusan Nomor: 10/Pdt./2020/PT.TTE dan membatalkan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn. Pertimbangan majelis hakim dalam putusan ini adalah sebagaimana dipertimbangan diatas bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah hak milik yang berasal dari milik orang tua Para Penggugat, kemudian oleh orang tua Para Tergugat menempati dan menguasainya lalu dimohon sertipikat atas nama Abdullah Gelamona sendiri, kemudian penguasaan dilanjutkan oleh Para Tergugat.

Tindakan orang tua Para Tergugat yang memohon sertipikat atas nama Abdullah Gelamamona kepada Turut Tergugat adalah tidak berdasar hukum atau melawan hukum karena Abdullah Gelamona tidak berhak atas tanah objek sengketa. Demikian juga dengan penguasaan oleh Para Tergugat atas objek sengketa adalah tidak didasarkan pada alas hak yang sah karena tidak ada persetujuan atau bahwa sebagaimana dipertimbangan diatas bahwa tanah dan rumah objek sengketa adalah hak milik yang berasal dari milik orang tua Para Penggugat, kemudian oleh orangtua Para Tergugat menempati dan menguasainya lalu dimohon sertipikat atas nama Abdullah Gelamona sendiri, lalu penguasaan dilanjutkan oleh Para Tergugat.

Alasan pertimbangan Pengadilan Tinggi adalah penerbitan SHM no.55 tanggal 13 Agustus 1988 dimohonkan oleh orang yang tidak berhak kemudian dicantumkan nama orang yang bukan pemilik yang sah, karenanya Sertipikat Hak Milik no.55 tanggal 13 Agustus 1988 tersebut adalah cacat hukum sehingga Sertipikat demikian tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berkesimpulan bahwa Sertipikat Hak Milik SHM no.55 tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdull Gelamano tidak mengikat.

Pertimbangan Pengadilan Tinggi adalah berhubung bahwa Abdullah Gelamona telah dinyatakan sebagai orang yang tidak memiliki alas hak mengajukan

permohonan penerbitkan sertipikat Hak Milik atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat dalam hal ini Pemerintah Indonesia cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta cq Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku Utara di Ternate cq Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kepulauan Sula di Sanana. (untuk selanjutnya disebut BPN). Berdasarkan alasan pertimbangan diatas proses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 55 Tahun 1988 Desa Fogi seluas 390 m² (Tiga ratus sembilan puluh meter persegi) yang diterbitkan pada tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdullah Gelamona menjadi cacat secara hukum oleh karena itu pula Turut Terbanding/Turut Tergugat yang bertanggung jawab dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 55 Tahun 1988 Desa Fogi tersebut secara hukum harus dinyatakan patuh pada putusan ini. oleh karenanya dalam tulisan ini para penulis hendak mengangkat isu hukum terkait apakah perolehan hak milik atas tanah dengan berdasarkan daluarsa atau karena lewat waktu dapat mengesampingkan kepentingan para ahli waris.

Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum, yakni penelitian yang dilakukan untuk menemukan dan akan dilakukannya kajian terkait dengan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum agar dapat menjawab isu hukum yang dihadapi. Penyelesaian masalah hukum dalam penelitian ini menggunakan aturan atau norma yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memperoleh kesimpulan yang terkait dengan analisis terkait perolehan hak milik atas tanah dengan berdasarkan daluarsa atau lewat waktu yang atas hal tersebut dapat merugikan para ahli waris dari pewaris atau pemilik hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini berlandaskan pada Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditulis dalam penulisan ini. Dalam hal ini peraturan yang digunakan adalah *Burgerlijk Wetboek*, Undang-

Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendekatan konseptuan (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum, guna menemukan ide-ide yang dapat melahirkan pengertian, konsep dan asas hukum yang relevan sebagai sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi. Dalam penelitian ini penulis menggunakan konsep Hukum Administrasi, Peralihan Hak Atas Tanah, Hukum Waris.

Case Approach penelitian ini menggunakan pendekatan kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang ditulis dalam penulisan ini. Kasus yang ditelaah telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap berkaitan dengan perolehan hak milik atas tanah yang mengesampingkan hak para ahli waris dengan berdasarkan adanya daluarsa.

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan analisis perolehan hak milik atas tanah yang mengesampingkan hak para ahli waris dengan berdasarkan daluarsa. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bersumber dari literatur dalam perpustakaan dan jurnal online yang berhubungan dengan penelitian yang akan ditulis ini. Prosedur penelitian dilakukan dengan mengumpulkan dan mengolah bahan hukum yang ada, dan dilakukan dengan metode studi kepustakaan melalui membaca serta mempelajari bahan hukum yang memuat informasi berkaitan dengan pokok bahasan konsep perolehan hak milik atas tanah yang mengesampingkan hak para ahli waris kemudian dilakukan pengelolaan bahan hukum, disesuaikan dengan materi, dan dianalisis sehingga akan memperoleh hasil pembahasan yang dapat dipertanggung jawabkan secara sistematis.

Hukum Administrasi

Setiap kegiatan masyarakat dalam menjalankan kehidupannya tidak dapat dilepaskan dengan peran serta negara. “Dalam *Namoi* Plato mengemukakan bahwa penyelenggaraan negara yang baik ialah didasarkan pada pengaturan (hukum yang baik).¹ Sehingga sudah tentu pelaksanaan pemerintahan yang baik sangat diperlukan dalam menjalankan kehidupan bernegara untuk terwujudnya kesejahteraan masyarakat bagi seluruh pihak.

Menurut aristoteles ada 3 unsur pemerintahan berkonstitusi karena untuk mewujudkan negara yang baik ialah negara yang diperintah oleh konstitusi dan berkedaulatan hukum:²

1. Pemerintahan dilaksanakan untuk kepentingan umum,
2. Pemerintahan dilaksanakan menurut hukum yang berdasarkan pada ketentuan-ketentuan umum, bukan hukum yang dibuat secara sewenang-wenang yang menyampingkan konvensi dan konstitusi,
3. Pemerintah berkonstitusi berarti pemerintahan yang dilaksanakan atas kehendak rakyat bukan berupa paksaan, tekanan yang dilaksanakan pemerintahan despotik.

Menurut Lembaga Administrasi Negara, pengertian “*governance*” adalah “proses penyelenggaraan kekuasaan negara dalam melaksanakan penyediaan *public good and service*. Lebih lanjut ditegaskan bahwa dilihat dari segi *functional aspect*, *governance* dapat ditinjau dari apakah pemerintah telah berfungsi secara efektif dan efisien dalam upaya mencapai tujuan yang telah digariskan atau sebaliknya”.³

Karakteristik *good governance* tersebut secara hukum bersumber pada dua landasan utama, yaitu asas negara hukum dan asas demokrasi. Asas negara hukum menjadi landasan dalam *good governance* dimana setiap tindakan pemerintahan harus didasarkan pada asas legalitas, berupa wewenang, prosedur

¹ Tahir Azhary, *Negara Hukum* (Bulan Bintang 1992).[66].

² Ridwan HR, *Hukum Adiministrasi Negara Edisi Revisi* (PT Rajagrafindo Persada 2014).[2].

³ Paulus E. Lotulung, *Hukum Tata Usaha Negara dan Kekuasaan* (Penerbit Salemba Humanika 2013).

dan substansi serta perlindungan hak asasi. Untuk asas demokrasi berkaitan dengan keterbukaan pemerintah dan peran serta masyarakat dalam menjalankan kehidupan bernegara. *Good governance* dengan dua landasan dimaksud menjadi penentu adanya keterkaitan antara *good governance* dengan hukum tata negara dan hukum administrasi.

Pendekatan kekuasaan sangat berkaitan dengan wewenang untuk menjalankan tugas pemerintah dalam kehidupan bernegara yang diberikan menurut undang-undang berdasarkan asas legalitas atau asas *rechtmatigheid*. Dengan demikian pendekatan ini menentukan kontrol atau pengawasan penggunaan kekuasaan.

Dalam hal terdapat pelanggaran atau penyimpangan dalam penggunaan kekuasaan oleh pemerintah, maka tanggung gugat negara dilakukan atas dasar *rechtmatigheid* atau asas legalitas. Asas legalitas dibedakan atas asas legalitas formal dan asas legalitas substansial. Legalitas formal berkaitan dengan keabsahan wewenang dan prosedur, sedangkan legalitas substansial bertumpu pada asas tujuan. *Rechtmatigheid* tindakan pemerintahan diukur melalui parameter wewenang, prosedur dan substansi. *Rechtmatigheid* tindakan pemerintahan melalui wewenang, prosedur dan substansi sekaligus merupakan batasan dalam penyelenggaraan tindakan pemerintahan karena melalui aspek *rechtmatigheid* sekaligus menjadi kontrol terhadap tindakan aparatur pemerintahan (*rechtmatigheidcontrole*).⁴

Dalam pendekatan hak asasi manusia, berkaitan dengan fungsi hukum administrasi yaitu perlindungan hukum kepada masyarakat. Pendekatan hak asasi manusia ini menekankan pada peran kontrol atau pengawasan atas penggunaan wewenang oleh pemerintah dalam menjalankan tugasnya dalam kehidupan bernegara. Dalam penggunaan wewenang pemerintah harus senantiasa mempertimbangkan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*principles of good administration*), antara lain: *legality, procedural propriety, participation, openness, reasonableness, relevancy, propriety of purpose, legal certainty and proportionality* hal

⁴ Jemmy Jefry Pietersz, "Prinsip Good Governance Dalam Penyalahgunaan Wewenang" (2017) 23 Jurnal SASI <<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/issue/view/5>>.[174].

tersebut guna mencapai tujuan dari kehidupan bernegara yakni memberikan kesejahteraan kepada masyarakat.⁵

Pendekatan fungsional melengkapi kedua pendekatan lainnya dengan fokus pada aparat pemerintah dalam menjalankan fungsinya. Dengan demikian di samping norma-norma pemerintahan yang baik sebagai parameter fungsi pemerintahan, juga harus diperhatikan dan dikaitkan dengan norma perilaku aparat yang meliputi sikap melayani (*dienstbaarheid*) dan terpercaya (*betrouwbaarheid*) kepada masyarakat. Titik pijak pendekatan fungsionaris bahwa yang melaksanakan kekuasaan pemerintahan adalah pejabat (orang). Dengan demikian, hukum administrasi tidak hanya meliputi norma pemerintahan saja, tetapi juga norma perilaku aparat (*overheidsgedrag*) dalam menjalankan tugas dan fungsinya.⁶

Pertanahan juga merupakan hal yang sangat penting dan tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan masyarakat, arena tanah dipergunakan untuk tempat tinggal, bercocok tanah ataupun dipergunakan sebagai objek perbuatan hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Cara perolehan tanah sudah tentu tidak hanya melalui mekanisme perbuatan hukum, melainkan juga melalui mekanisme peristiwa hukum. Tidak jarang seseorang yang telah meninggal dunia akan mewariskan tanah yang dimilikinya tersebut kepada ahli warisnya, atau dengan menghibahkan, mewakafkan hak atas tanahnya kepada orang lain, sudah tentu apabila dikaitkan untuk mewujudkan pemerintahan yang baik guna memenuhi kepentingan seluruh masyarakat dalam kehidupan bernegara juga harus diperhatikan ketentuan *good governance* dan mengaturnya dalam suatu ketentuan peraturan perundang-undangan agar dapat dijadikan sebagai pedoman atau acuan untuk mengatur seluruh kegiatan di bidang pertanahan.

Peralihan Hak Atas Tanah

Landasan konstitusional pengaturan kebijakan pertanahan nasional adalah sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar

⁵ Jemmy Jefry Pietersz (n 4).[174].

⁶ *ibid.*

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) yang menentukan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut diatur lebih lanjut dalam ketentuan pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) Pasal 2 ayat (1), yang menentukan “Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) dapat digambarkan bahwasannya hak menguasai negara atas tanah adalah hak yang muncul dan memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur dan mengurus segala hal yang berkaitan dengan hak atas tanah dalam wilayah negaranya tersebut.

Penguasaan hak atas tanah oleh negara dengan dasar hak menguasai negara tersebut sehingga melahirkan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat yang membutuhkan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) yakni: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak mengusut hasil usaha. Begitu juga dengan cara perolehan hak atas tanah, tidak hanya melalui perbuatan hukum, cukup sering masyarakat memperoleh hak atas tanah dikarenakan suatu peristiwa hukum diantaranya pewarisan.

Hukum Waris

Peristiwa hukum pewarisan sebagai cara perolehan hak atas tanah kepada subjek hukum juga harus memperhatikan ketentuan tentang cara perolehan warisan sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum nasional. Di Indonesia ada berbagai landasan ketentuan hukum yang dapat dipergunakan sebagai dasar membagi warisan, hal tersebut bergantung pada agama yang dianut oleh subjek hukum dalam peristiwa hukum tersebut.

Landasan pembagian warisan di Indonesia terbagi menjadi 3, yakni:

1. Hukum waris *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut dengan BW) diatur dalam Buku II Bab XII hingga Bab XVIII, yang berlaku bagi golongan Eropa termasuk golongan Timur Asing Tionghoa dan golongan yang menundukkan diri pada Hukum Eropa,
2. Untuk masyarakat yang beragama Islam maka dapat menggunakan hukum Islam sebagaimana diatur dalam Ketentuan Kompilasi Hukum Islam, dan
3. Hukum Adat, dipergunakan bagi masyarakat yang masih tunduk pada ketentuan hukum adat mengingat adat di Indonesia yang sangat beraneka ragam.

Setelah mengikuti ketentuan pembagian hukum waris, maka masyarakat yang menerima warisan atau penerima waris dapat melakukan pendaftaran hak atas tanahnya. Pendaftaran tanah di Indonesia tidak hanya dipergunakan untuk perolehan hak atas tanah melalui pewarisan, melainkan juga berkaitan dengan cara perolehan hak atas tanah lainnya. Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 24/1997). Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 PP No. 24/1997:

“Pendaftaran tanah adalah 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”.

Surat tanda bukti hak yang diberikan kepada masyarakat sebagaimana implementasi ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah adalah dengan pemberian sertifikat hak atas tanah. Tujuan dari diadakannya kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Penjelasan Umum UUPA, yakni:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan

bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur,

- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan,
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Objek pendaftaran tanah dalam ketentuan PP No. 24/1997 bila dikaitkan dengan sistem pendaftaran tanah adalah menganut sistem pendaftaran hak. Adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.⁷

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh BPN sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 PP No. 24/1997. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah terbagi menjadi 2 yakni: pendaftaran hak atas tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis, dan pendaftaran tanah secara sporadis yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Analisis Putusan Pengadilan No. 9/Pdt.G/2019/Pn Snn

Pada bagian ini penulis akan memberikan pendapat hukum untuk menjawab isu hukum, yakni: apakah perolehan hak milik atas tanah dengan berdasarkan daluarsa atau karena lewat waktu dapat mengesampingkan kepentingan para ahli waris?

Cara perolehan hak milik atas tanah terbagi menjadi 3 cara, yakni:

1. Menurut ketentuan hukum adat;
2. Karena ketentuan undang-undang; dan
3. Menurut penetapan pemerintah.

Maka apabila dikaitkan dengan kasus yang penulis angkat dalam penulisan ini yakni dengan berdasar Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN

⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Kencana Prenadamedia Group 2012).

Snn yang kemudian putusan tersebut dibatalkan dengan Putusan Nomor: 10/Pdt./2020/PT.TTE.

Objek sengketa merupakan harta peninggalan dari Almarhum Adam Gelamona dan Wa Ode Sahiba yang merupakan orang tua dari Penggugat I dan Penggugat II. Sebidang tanah milik almarhum Adam Gelamona ayah para Penggugat memperolehnya dari Abd. Kadir Thalib pada tahun 1972, kemudian dibangun rumah semi permanen oleh almarhum Adam Gelamona, ayah para Penggugat dengan ukuran panjang 16 meter dan lebar 12 meter. Dalam kasus tersebut hanya dijelaskan bahwa almarhum Adam Gelamona memperoleh dari Abd. Kadir Thalib, tidak dijelaskan perbuatan hukum ataupun peristiwa hukum yang mendasari cara perolehan hak milik tersebut. Kemudian Adam Gelamona membangun rumah semi permanen pada tanah tersebut, dan sempat meninggalkan rumah tersebut dimana ayah para penggugat (Adam Gelamona) dan ayah turut tergugat (Abdullah Gelamona) dahulu masih tinggal serumah. yang mana rumah tersebut sekarang ditempati oleh Harun Gelamona yang dahulu masih berdinding gabah.

Oleh karenanya dengan berdasar hal tersebut penulis beranggapan bahwasannya Adam Gelamona adalah pemilik objek sengketa, yakni ia memperolehnya melalui cara perolehan hak atas tanah yakni penetapan pemerintah. Cara perolehan hak atas tanah melalui penetapan pemerintah dapat diperoleh melalui peristiwa hukum ataupun melalui perbuatan hukum. Namun pada saat itu ia tidak mendaftarkan hak miliknya atas objek sengketa yang semestinya ia daftarkan. Perlu sekiranya ia mendaftarkan hak miliknya tersebut melalui mekanisme pendaftaran hak milik atas tanah untuk selanjutnya dapat diterbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut, sehingga ia dapat memiliki kekuatan hukum atas kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan PP No. 24/1997 adalah sebagai implementasi pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA.

Pada tahun 1988, Adam Gelamona ayah para penggugat meninggal dunia. Oleh karena hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai bagian harta warisan Adam Gelamona selaku pewaris yang memiliki harta waris berupa objek sengketa.

Dikarenakan sengketa ini masuk rana hukum Pengadilan Negeri dan tidak ada pembahasan terkait hukum adat maka penulis berpendapat bahwasanya pembagian waris menggunakan ketentuan BW. Didalam BW terdapat 3 unsur yang harus diperhatikan dalam pembagian warisan, yakni:⁸

1. Pewaris, peninggal warisan atau orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda kepada orang lain,
2. Waris atau ahli waris, orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya maupun untuk sebagian tertentu,
3. Harta warisan atau biasa disebut dengan warisan, adalah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris yang berupa seluruh harta peninggalan dari pewaris setelah dikurangi dengan seluruh utang-utangnya.

Ketika pewaris meninggal ia hanya meninggalkan 3 orang anak yakni penggugat I, penggugat II, dan penggugat III. Ketiganya termasuk daripada ahli waris golongan pertama diatur dalam ketentuan Pasal 852 BW. Sehingga ketiga anak daripada Adam Gelamona berhak mewaris atas objek sengketa dengan pembagian 1/3 bagian untuk masing-masing pihak.

Kemudian persoalan tersebut muncul ketika terbitnya sertifikat Hak Milik atas nama Abdulah Gelamona, dengan nomor sertifikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988. Abdulah Gelamona menjelaskan bahwasanya ia mendapatkan objek sengketa melalui ayah para penggugat secara lisan, oleh karenanya ia mengajukan pendaftaran hak milik atas tanah tersebut dengan atas namanya. Perolehan hak milik atau penerbitan sertipikat atas objek sengketa tersebut tidak dapat dibenarkan. Mengingat pemberian harta warisan ketika pewaris meninggal dunia harus memperhatikan para ahli warisnya, dan ahli waris memiliki kedudukan lebih didahulukan dibandingkan dengan pewaris golongan II.

Tindakan BPN dalam menjalankan fungsinya berkaitan dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 PP No. 24/1997, dengan juga

⁸ Ellyne Dwi Poespasari Et.al., *Kapita Selekta Hukum Waris Indonesia* (Kencana 2020).[12].

tetap harus memperhatikan ketentuan-ketentuan lainnya yang berkaitan dengan persoalan yang sedang diselesaikan. Dalam kaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang berasal dari pewarisan juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 42 PP No. 24/1997. Sehingga apabila dikaitkan dengan ketentuan PP No. 24/1997 penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Abdulah Gelamona, dengan nomor sertifikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.

Dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) PP No. 24/1997 dalam pengajuan peralihan hak karena pewarisan ada beberapa syarat yang harus dipersiapkan oleh ahli waris, yakni: sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya, dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Pada saat pengajuan pengurusan sertifikat Abdulah Gelamona tidak membawa surat tanda bukti hak sebagai ahli waris, karena dengan adanya ahli waris golongan pertama maka Abdulah Gelamona yang berkedudukannya sebagai ahli waris golongan ke II seharusnya masih tertutup haknya untuk mendapatkan harta warisan dari pewaris.

Ketentuan pembagian warisan atas objek sengketa oleh Adam Gelamona selaku pewaris kepada para penggugat selain memperhatikan ketentuan Pasal 852 BW, juga menerapkan ketentuan Pasal 42 ayat (6) PP No. 24/1997 ketentuan tersebut menentukan bahwasannya warisan berupa hak atas tanah menurut akta pembagian warisan harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan dengan berdasar pada akta pembagian waris tersebut.

Maka apabila dikaitkan dengan 3 pendekatan utama dalam hukum administrasi, yaitu:

1. Pendekatan Terhadap Kekuasaan Pemerintah;
2. Pendekatan Hak Asasi;
3. Pendekatan Fungsional.

Pendekatan terhadap kekuasaan pemerintahan pada dasarnya berkaitan dengan *rechtmatigheidscontrole* pada asas ini ditentukan bahwasannya tindakan pemerintah harus dapat dianggap benar sampai adanya pembatalan.⁹

⁹ Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara* (Gadja Mada University Press 2005).

Maka apabila dikaitkan dengan tulisan ini penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Abdulah Gelamona, dengan nomor sertifikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 harus dibatalkan sebagaimana telah diputus dengan Putusan Nomor: 10/Pdt./2020/PT.TTE yang membatalkan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn.

Penerapan pendekatan hak asasi dikaitkan dengan perlindungan hak-hak asasi dan asas-asas pemerintahan yang baik. Maka apabila dikaitkan dengan sengketa ini tidak dilaksanakannya perlindungan hak-hak asasi bagi para ahli waris yakni para penggugat, karena apabila dikaji dalam pembagian harta warisan yang tunduk dengan ketentuan sebagaimana ketentuan Pasal 852 BW, ahli waris golongan pertama akan menutup ahli waris golongan ke II. Oleh karenanya ketika BPN menerbitkan sertipikat atas pengajuan Abdulah Gelamona adalah mengesampingkan kepentingan para ahli warisnya yang semestinya didahulukan untuk menerima warisan atas objek sengketa tersebut. Sehingga pendekatan hak asasi manusia dalam pendekatan hukum administrasi pada kasus ini tidak terlaksana dengan baik karena penerbitan sertipikat tersebut mengesampingkan hak-hak ahli waris.

Apabila dikaitkan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 (untuk selanjutnya disebut dengan UU Administrasi Negara) Tentang Administrasi Pemerintahan. BPN dalam melaksanakan tugasnya berkaitan dengan pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 tidak melaksanakan asas kemanfaatan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf b UU Administrasi Negara penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara harus memperhatikan kepentingan individu antar individu.

Sertipikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 sebagai produk KTUN BPN tidak memperhatikan kepentingan ahli waris yang sebenarnya berhak untuk didahulukan atas objek sengketa yang merupakan harta pewarisan dari pewaris, yang pembagiannya harus didahulukan dibanding dengan ahli waris lainnya.

Asas kecermatan dan asas pelayanan yang baik sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf d dan huruf h UU Administrasi Negara juga tidak dilaksanakan mengingat BPN kurang cermat dalam penerbitan sertifikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 karena tidak melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (1) PP No. 24/1997 yang mensyaratkan adanya tanda bukti hak sebagai ahli waris sebagai persyaratan dalam pendaftaran hak atas tanah yang perolehannya melalui peristiwa hukum pewarisan. Tanda bukti hak sebagai ahli waris tersebut nantinya dapat mendukung legalitas dari sertifikat hak atas tanah tersebut.

Dikaitkan dengan pendekatan fungsionaris maka yang melaksanakan kekuasaan pemerintahan ini adalah pejabat (orang). Oleh karenanya hukum administrasi harus memberikan perhatian yang lebih pada perilaku aparat. Sehingga hukum administrasi tidak hanya memperhatikan norma pemerintahan tetapi juga harus memperhatikan norma perilaku aparat. Norma perilaku aparat yakni dengan memperhatikan sikap melayani dan terpercaya.¹⁰

Apabila dikaitkan dengan kasus yang penulis gunakan dalam penulisan ini maka semestinya BPN dalam penerbitan sertifikat yang berkaitan dengan pewarisan terhadap harta warisan harus melaksanakan tugasnya secara cermat sehingga dapat melindungi kepentingan para pihak yang berkepentingan dalam pembagian harta warisan khususnya para ahli waris.

Kesimpulan

Putusan Nomor: 10/Pdt./2020/PT.TTE. yang membatalkan Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn maka dengan berdasar putusan tersebut penerbitan sertifikat No.55 tanggal 13 Agustus 1988 atas nama Abdulah Gelamona dapat dibatalkan dengan berdasar asas *rechtmatigheidscontrole* yang ada dalam hukum administrasi yakni pendekatan terhadap kekuasaan pemerintah. Dikarenakan objek sengketa atau objek pendaftaran hak atas tanah merupakan harta waris maka dalam pembagian warisannya harus menerapkan ketentuan

¹⁰ *ibid.*[9].

Pasal 42 ayat (1) PP No. 24/1997 bahwasannya pendafatran hak karena pewarisan harus didukung dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Apabila para penggugat adalah ahli waris golongan I Adam Gelamona, maka ketika melaksanakan pendaftaran tanah harus dapat menunjukkan alat bukti sebagai ahli waris, yakni diantaranya menggunakan akta otentik sebagai ahli waris berkaitan juga dengan pembagian warisan atas objek sengketa. Selanjutnya akta otentik sebagai tanda bukti sebagai ahli waris tersebut dapat dijadikan dasar sebagai pengajuan pendaftaran hak atas tanah guna sebagai dasar penerbitan sertipikat hak atas tanah untuk tanah warisan.

Daftar Bacaan

Buku

Ellyne Dwi Poespasari Et.al., *Kapita Selekta Hukum Waris Indonesia* (Kencana 2020).

Paulus E. Lotulung, *Hukum Tata Usaha Negara dan Kekuasaan* (Penerbit Salemba Humanika 2013).

Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Negara* (Gadja Mada University Press 2005).

Ridwan HR, *Hukum Adiministrasi Negara Edisi Revisi* (PT Rajagrafindo Persada 2014).

Tahir Azhary, *Negara Hukum* (Bulan Bintang 1992).

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Kencana Prenadamedia Group 2012).

Jurnal

Jemmy Jefry Pietersz, "Prinsip Good Governance Dalam Penyalahgunaan Wewenang" (2017) 23 Jurnal SASI <<https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/issue/view/5>>.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Nomor 9/Pdt.G/2019/PN Snn.

Putusan Nomor:10/Pdt./2020/PT. TTE.

Perundang-undangan

Burgerlijk Wetboek.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

How to cite: Hizma Meidi Anugrawati, Nurul Adlina Daeng Barang, Fajar Reymizard, Pradnya Paramitha Putri Ariadhi, 'Perolehan Hak Milik Atas Tanah yang Mengesampingkan Hak Para Ahli Waris' (2022) Vol. 5 No. 2 *Notaire*.

--Halaman ini sengaja dikosongkan--