

## **ANALISIS SENGKETA TANAH KELUARGA ANTARA AHLI WARIS YANG MASIH MEMILIKI HAK DAN AHLI WARIS YANG SUDAH TIDAK MEMILIKI HAK**

**Ciko Yustio Akbar**

Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Indonesia

**Dinda Amalia Oktara Putri\***

Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Indonesia  
[dindanatayara2310@gmail.com](mailto:dindanatayara2310@gmail.com)

**Mochamad Ramadhan Sulaeman**

Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Indonesia

**Tarsis Lamhot**

Fakultas Hukum, Universitas Pasundan, Indonesia

### **ABSTRACT**

*In the distribution of inheritance, most people often experience fraud and injustice in the distribution of inheritance in disputes between brothers. This problem is the existence of heirs who no longer have rights but participate in the distribution of inheritances that are no longer entitled to them, therefore this problem is carried out using the mediation method which aims to negotiate supported by the mediator, then disputes regarding heirs and distribution must be in accordance with the regulations which applies where the land received by the heirs is valid and fair so that it can be resolved through mediation. Agreements and mediation can be done inside and outside the court. The method used in this research is descriptive analysis method. Sources of data from scientific research, observing, and going directly to the field. The theory used is the theory of justice for John Rawl. The location chosen is Kp. Tipar Cianjur, West Java because the research location is a basic dispute over nuclear family inheritance. The results of the study concluded that the dispute resolution mechanism carried out by the parties through mediation outside the judiciary was based on mutual agreement, especially in the distribution of inheritance. In this case, the distribution of the rights of the heirs over inheritance disputes over the inheritance land is carried out based on the Civil Code in order to prioritize justice, position, and equal rights between girls and boys as well as setting aside the Islamic law of the parties, because in Islamic law boys -Men are entitled to have a larger share than*

*girls. So that the distribution of the inherited land is carried out evenly, effectively, and full of deliberation so that a harmonious kinship is established and the parties get their respective shares.*

**Keywords:** *Mediation; Distribution of Inheritance Assets; and land ownership.*

### **ABSTRAK**

Dalam pembagian Harta waris sebagian besar masyarakat sering mengalami kecurangan dan ketidakadilan didalam pembagian harta warisan dalam pertengkaran antar saudara. Permasalahan ini adanya ahli waris yang sudah tidak memiliki hak tetapi ikut serta dalam pembagian waris yang sudah tidak menjadi haknya oleh karena itu permasalahan ini dilakukan menggunakan metode mediasi yang bertujuan untuk negosiasi yang didukung oleh mediator, maka perselisihan mengenai ahli waris dan pembagian harus sesuai dengan peraturan yang berlaku di mana tanah yang diterima oleh ahli waris berlaku dan adil sehingga dapat diselesaikan melalui mediasi. Kesepakatan dan mediasi dapat dilakukan didalam dan di luar pengadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analisis. Sumber data dari penelitian ilmiah, mengamati, dan terjun langsung dilapangan. Teori yang digunakan adalah teori keadilan bagi John Rawl. Lokasi yang dipilih yaitu Kp. Tipar Cianjur, Jawa Barat karena lokasi penelitian adalah perselisihan dasar warisan keluarga inti. Hasil penelitian disimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa yang dilakukan para pihak melalui mediasi di luar peradilan berdasarkan kesepakatan bersama terutama dalam pembagian harta waris. Dalam hal ini pembagian hak-hak pewaris atas sengketa waris atas tanah warisan tersebut dilakukan berdasarkan KUHPerdara demi mementingkan keadilan, kedudukan, dan hak yang sama antara anak perempuan dan anak laki-laki juga mengenyampingkan dari hukum islam para pihak, karena didalam hukum islam anak laki-laki yang berhak memiliki bagian lebih besar daripada anak perempuan. Sehingga pembagian tanah warisan tersebut dilakukan secara merata, efektif, dan penuh dengan musyawarah sehingga terjalin kekeluargaan yang harmonis dan para pihak mendapatkan bagiannya masing-masing.

**Kata Kunci:** *Mediasi; Pembagian Harta Warisan; dan kepemilikan tanah.*

## **PENDAHULUAN**

Masalah ini krusial dibahas dikarenakan situasi bisa sebagai buruk bila terdapat galat satu atau sebagian ahli waris yang merasa tidak adil pada pembagian harta waris. Belum lagi apabila terdapat yang merasa harta waris disembunyikan atau dikuasai sang ahli waris lainnya. apabila telah begini pembahasan waris identik menggunakan perkara yang berujung konkurensi pada pengadilan. Hal sensitif lainnya pada membahas waris merupakan ketika memilih siapa yang berhak & tidak berhak menerima waris, dan jumlah bagian masing-masing ahli waris. Hal ini perlu diselesaikan lantaran buat menghindari potensi sengketa waris pada lalu hari, setiap orang bisa mempersiapkannya menggunakan menciptakan wasiat dan atau bantuan gratis dalam ketika masih hayati. Dalam Pasal 171 huruf (f) Kompilasi Hukum Islam, mendefinisikan wasiat menjadi anugerah suatu benda menurut pewaris pada orang lain atau forum yang akan berlaku sehabis pewaris tewas dunia. Wasiat ini dibentuk dalam ketika pewaris masih hayati & diserahkan pada penerimanya sehabis pewaris tewas dunia. Masalah ini diambil dari keresahan penulis yang memiliki ikatan emosional terhadap pihak-pihak yang terlibat yaitu famili penulis sendiri. Dengan merogoh perkara ini dibutuhkan mengakibatkan pencerahan akan konflik konkurensi & tidak terjadi masalah serupa pada loka lain agar menghindari perpecahan atau permasalahan khususnya pada lingkup famili. Penulis pula konfiden bahwa perkara misalnya ini bisa diselesaikan menggunakan cara kekeluargaan sebelum akhirnya bisa berlanjut ke proses peradilan. Perseteruan diawali menggunakan galat satu pihak yang merenovasi objek konkurensi yang telah disepakati sang seluruh ahli waris sehabis terselesaikan direnovasi tempat tinggal tadi tidak ditempati sang pihak yang merenovasi objek tadi akhirnya menurut galat satu pihak yaitu saudara bernama Agus Dandan yang menjamin sebidang tanah & bangunan yang dipercaya sebagai bagian menurut haknya padahal pihak tadi tidak mempunyai dokumen resmi tanah & bangunan tadi. Hal tadi pula terjadi lantaran pihak terkait merasa telah usang menempati loka tadi sebagai akibatnya mengakibatkan perselisihan antar ahli waris lantaran dipercaya telah melanggar perjanjian buat hanya menempati saja objek konkurensi tadi.

Metode penyelesaian kasus ini adalah dengan menggunakan arbitrase dan mediasi atau cara yang serupa. Hal ini juga dikemukakan oleh Rachmadi Usman, S.H., M.H. Dalam bukunya "Mediation in Court", ia menyebutkan bahwa selain melalui proses pengadilan, alternatif penyelesaian sengketa

(non-litigasi) dapat diselesaikan. Ini umumnya dikenal sebagai Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) atau Penyelesaian Sengketa Alternatif. Bisa dilakukan di luar pengadilan melalui proses mediasi dan konseling keluarga. Isu dalam kasus ini merupakan isu baru bagi keluarga mahasiswa Universitas Pasundan yang belum pernah menulis tentang kasus ini, sehingga penulis merasa perlu menulis lebih banyak tentang kasus ini. Dalam artikel ini, penulis bertindak sebagai perantara dan orang yang terlibat dalam menjaga file-file yang diperlukan untuk menyelesaikan masalah keluarga penulis (Riswanto dan Amin n.d.).

Penyelesaian sengketa tanah yang notabene merupakan warisan adalah mengacu pada aturan hukum waris yang ada di Indonesia, bukan mengacu pada penyelesaian sengketa secara perdata biasa, mengingat hukum waris memiliki aturannya tersendiri baik dalam hukum perdata barat, hukum Islam, maupun hukum Adat.

Penggunaan jenis hukum yang ada diserahkan kepada pihak-pihak yang bersengketa. Dalam penyelesaian sengketa waris yang ada di masyarakat, penyelesaian yang terbaik adalah dengan musyawarah di antara ahli waris. Namun, jika terjadi pembagian warisan yang tidak dapat diselesaikan dengan cara musyawarah, para ahli waris dapat mengajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan pilihan hukum seperti tersebut di atas.

Menurut ahli hukum Indonesia Dr. Wirjono Prodjodikoro (1976), Hukum Waris adalah undang-undang yang mengatur tentang letak harta benda seseorang setelah meninggalnya ahli waris dan bagaimana harta itu dialihkan kepada orang lain atau ahli waris. Pengertian hukum waris tidak termasuk dalam KUHPerdata KUHPerdata, tetapi tata cara pengaturannya dalam Hukum Waris diatur dalam KUH Perdata. Di lain pihak, Undang-undang Waris didasarkan pada Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1991, yang mengatur tentang peralihan hak milik atas harta warisan ahli waris dan menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris dan besarnya masing-masing bagian.

Perbedaan mendasar dari penulisan ini adalah kasus ini diselesaikan dengan mediasi atau dengan kata lain penyelesaian di luar pengadilan. Sejak awal penulisan ini bertujuan untuk menghindari sengketa berlanjut ke proses peradilan, oleh karena itu penulisan langsung ke lapangan untuk mencari data dan fakta yang dibutuhkan agar proses mediasi dapat berjalan dengan lancar. Selain itu juga dalam kasus ini keputusan ada pada hasil mediasi antara pihak terkait bukan pada keputusan hakim seperti yang ada dalam penyelesaian sengketa di pengadilan. Seperti yang sudah dibahas sebelumnya,

tujuan dari penulisan ini adalah agar sengketa dapat diselesaikan melalui mediasi dan menghindari sengketa mengarah pada penyelesaian melalui proses peradilan. Di sisi lain penulisan ini juga bertujuan untuk membuktikan mediasi dapat menyelesaikan masalah sengketa seperti ini.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dalam penulisan ini penulis merumuskan masalah untuk dapat mengetahui permasalahan apa yang akan diteliti, sehingga memudahkan penulis untuk dapat mengkaji secara rinci, diantaranya; 1) Siapa saja ahli waris yang sah dari objek tanah yang disengketakan?. 2) Bagaimanakah kedudukan tanah warisan yang dipersengketakan?. 3) Upaya hukum apa yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan masalah tersebut?.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian atau penulisan adalah kegiatan ilmiah yang sistematis, terarah, berorientasi pada tujuan. Oleh karena itu, data atau informasi yang dikumpulkan dalam tulisan ini harus terkait dengan masalah yang dihadapi. Artinya data tersebut relevan dan akurat. Metode survei, di sisi lain, adalah metode pengumpulan data survei dan membandingkannya dengan beberapa ukuran standar. Dalam hal ini penulis menggunakan beberapa alat tulis yang menganut metode penulisan ini untuk mencapai hasil yang maksimal. Ini termasuk deskripsi hukum normatif dan deskripsi hukum empiris. Ejaan hukum memiliki banyak karakteristik. Dokumen hukum normatif terdiri dari pernyataan asas-asas hukum, pernyataan sistem hukum, pernyataan tingkat keselarasan hukum, dan pernyataan sejarah hukum.

Penulisan ini merupakan metode penulisan hukum empiris, dengan kata lain merupakan suatu bentuk penulisan hukum sosiologis, penulisan lapangan, yaitu hukum yang berlaku dan realitas sosial atau keadaan yang sebenarnya terjadi di masyarakat. maksud penelitian Anda Mengetahui dan menemukan fakta dan data yang Anda butuhkan, mengumpulkan data yang Anda butuhkan, kemudian mengidentifikasi masalah dan akhirnya mengarah pada penyelesaian masalah.

Penulisan ini bersifat empiris karena penulis ingin mengetahui akibat dari konflik lahan di KP. Tipar Kab di Jawa Barat. Cianjur berkaitan dengan masalah perselisihan antara ahli waris yang sah dan ahli waris yang sah dalam kasus pewarisan, dan tugas dan wewenang Inkuisisi tersebut didasarkan pada penjelasan dalam Bagian 49b Pasal 3 Undang-Undang. 2006 tentang Revisi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.

Data primer dalam penulisan peraturan perundang-undangan terutama merupakan hasil penelitian empiris, yaitu data yang diperoleh dari penulisan yang dilakukan secara langsung di masyarakat, dan data sekunder adalah berbagai literatur atau berbagai literatur yang diperoleh dalam penelitian yang bersangkutan atau dipelajari. hasil literatur yang berhubungan dengan bahan pustaka. Bahan sering disebut bahan hukum. Untuk penulisan ini, tipe data yang digunakan adalah data primer. Penggunaan jenis data ini dalam deskripsi empiris tidak terbatas pada data sekunder, tetapi data primer juga dapat digunakan sebagai data pendukung atau pembanding, sehingga tugas ini menggunakan data primer dan data sekunder. Deskripsi hukum normatif adalah deskripsi kepustakaan, yaitu tulisan untuk data sekunder. Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, data sekunder yang berkaitan dengan kekuatan ikatan terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier adalah sebagai berikut.

#### Bahan Hukum Primer

Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.

Dalam penulisan ini, Penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Undang-undang dasar 1945 Pasal 33 (3) “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”
2. Undang-undang Pokok Agraria pasal 2
3. Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama.
4. Kompilasi Hukum Islam (KHI) pasal 171 (a)

#### Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang membantu penulis menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi hukum tidak resmi. Jenis bahan hukum sekunder berupa buku teks, kamus hukum, dan majalah hukum.

## Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang terdapat dalam penulisan misalnya kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia. Data primer yang digunakan adalah data hasil wawancara penulis kepada pihak terkait mengenai sengketa tanah waris KP. Tipar Kab. Cianjur, Jawa Barat.

## Pendekatan Dalam Penulisan

Terdapat 3 (tiga) pendekatan yang dapat digunakan dalam penulisan hukum, yakni; 1) Pendekatan kasus (case approach); 2) Pendekatan perundang-undangan (statute approach); 3) Pendekatan historis (historical approach).

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan histori (historical approach). Pendekatan perundangan-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut. Pendekatan Histori adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melihat suatu permasalahan yang melatar belakangi dengan apa yang dipelajari serta perkembangan pengaturan terkait isu yang terjadi di masyarakat.

## **Teknik Pengumpulan Data**

Dalam penulisan ini penulis akan melaksanakan pengumpulan data sebagai penunjang penulisan. Adapun teknik pengumpulan data yang penulis laksanakan adalah sebagai berikut :

### Wawancara

Wawancara atau interview adalah teknik percakapan yang digunakan untuk memperoleh data atau informasi. Data kualitatif diperoleh dari wawancara. Data ini diperoleh dari sumber pihak terkait. Metode wawancara yang digunakan penulis adalah metode wawancara tidak terstruktur. Artinya penulis akan melakukan wawancara hanya dengan menetapkan topik dan pertanyaan inti sehingga penulis selanjutnya dapat menggunakan sumber tersebut untuk mengikuti alur wawancara. Penulis ini menggunakannya dengan bijak untuk mendapatkan informasi yang lebih dalam tentang data yang penulis butuhkan.

## Studi Kepustakaan

Dalam hal ini penulis memperoleh data yang berasal dari jurnal ilmiah, media daring, peraturan perundang-undangan yang sehubungan dengan permasalahan.

## Metode Analisis Data

Metode analisa yang akan penulis gunakan adalah deskriptif kualitatif. Penggunaan metode deskriptif berarti melakukan pengolahan terhadap data primer maupun data sekunder kemudian menjelaskan data-data hasil penulisan yang penulis lakukan merujuk kepada aturan-aturan hukum yang berlaku di Indonesia dengan memperhatikan permasalahan-permasalahan yang akan dibuat dalam bentuk deskriptif. Kualitatif artinya dalam mengolah data-data yang telah diperoleh akan memprioritaskan data yang memiliki nilai kualitas lebih baik dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini kemudian tidak mementingkan berapa jumlah data hasil penulisan yang penulis gunakan, tetapi bergantung pada kualitas dan keabsahan dari data yang penulis dapatkan. Adapun dalam pelaksanaannya, dalam menuangkan data kualitatif dalam bentuk deskriptif selanjutnya akan dilakukan penyajian data secara deduktif yang berarti menyajikan fenomena-fenomena yang umum hingga pada akhirnya akan mengerucut menjadi satu hal yang spesifik atau khusus.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Tanah yang meliputi seluruh Indonesia adalah milik rakyat Indonesia dan dikelola oleh negara. Berdasarkan ketentuan ini ditentukan bahwa ada jenis hak atas tanah yang diberikan kepada atau dimiliki oleh seseorang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang atau badan hukum lain. Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh oleh seseorang yang menurut fungsinya memberikan kepada orang tersebut hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut. Hak atas tanah-tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 UU Pokok Pertanian. Yakni, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa bangunan, hak reklamasi tanah, dan hasil hutan.

Peralihan hak atas tanah menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan Hukum Indonesia, dan Badan Hukum Asing yang berkedudukan di Indonesia. Hak atas tanah dapat dialihkan melalui:

1. Jual beli tanah Jual beli tanah tidak dijelaskan secara terperinci dalam UUPA, namun semenjak berlakunya PP No 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Akta jual beli ini lah yang membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak dan penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru (Sutedi, 2009: 76-77).
2. Hibah tanah Hibah tanah adalah pemberian kepada orang lain dengan suka rela tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian ini dilakukan pada saat si pemberi masih dalam keadaan hidup (Harsono, 2003: 3). Pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta PPAT. Perolehan tanah hibah harus didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk pengamanan hibah tanah.
3. Peralihan hak karena pewarisan ditegaskan pada Bab V Paragraf 3 tentang Peralihan Hak Karena Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 PP No 4 Tahun 1997, yakni: untuk peralihan bidang tanah yang sudah terdaftar, wajib menyerahkan sertifikat tanah yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris kepada Kantor Pertanahan. Apabila bidang tanah warisan belum terdaftar, wajib menyerahkan dokumen surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan. Apabila penerima waris satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Namun apabila penerima waris lebih dari satu orang pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris. Apabila belum ada ada akta pembagian warisannya, harus didaftarkan peralihan haknya kepada para penerima warisan yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Hak atas tanah waris di Indonesia berlaku tiga hukum waris, yakni: Hukum waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hukum Waris Adat merupakan aturan mengenai penerus harta kekayaan dari satu generasi kepada keturunannya berdasarkan pada hukum adat tiap daerah. Hukum Waris Islam adalah ketentuan yang mengatur peralihan harta kekayaan dari pewaris yang telah

meninggal dunia kepada ahli waris berdasarkan pada hukum Islam hal ini diperuntukkan penganut agama Islam. Sedangkan Hukum Waris KUHPerdara merupakan ketentuan yang menganut sistem individual artinya pihak laki-laki atau perempuan mendapatkan porsi yang sama (Kuncoro, 2015: 30). Selain itu hak atas tanah waris juga diatur secara khusus dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Bagi seorang ahli waris berupa tanah harus melegalisasikan hak atas tanah tersebut dengan mengikuti persyaratan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Warisan pada dasarnya adalah pemindahan semua hak dan kewajiban orang yang meninggal kepada ahli waris. Yang dimaksud dengan hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dan dampaknya terhadap ahli waris. Warisan dibagi menjadi dua bidang: warisan menurut undang-undang (juga dikenal sebagai warisan abintestato) dan warisan wasiat (warisan dengan wasiat atau wasiat).

Dalam proses pembagian waris, hukum waris memegang peranan yang sangat penting untuk dapat menciptakan suatu ketertiban hukum. Pembagian harta warisan yang dianggap tidak pantas dan tidak adil menimbulkan perselisihan, dimana salah satu anggota keluarga merasa tidak puas dengan bagian harta warisan yang diterimanya dan digugat di pengadilan dengan harapan keadilan yang diharapkan. Jika keluarga mengakui bahwa rujuk keluarga adalah jalan terbaik, tetapi prosesnya tidak memungkinkan, keputusan yang adil adalah kepastian hukum para pihak yang bersengketa.

Dalam Perselisihan Tanah Sengketa ini penulis berhasil menemukan hasil penelitian sebagai berikut berdasarkan studi lapangan yang dilakukan di KP. Tipar Kab. Cianjur, Jawa Barat :

**Siapa saja ahli waris yang sah dari objek tanah yang disengketakan?**

Ahli waris sah dalam objek sengketa tersebut ialah 4 dari 10 anak dari Alm. Rd. Adang Faaz, yaitu :

1. Hj. Neneng Yulia (57 Tahun)
2. Emas Sopiawati (55 Tahun)
3. Eulis Pitria (43 Tahun)
4. Dede Ramzi Faaz (40 Tahun).

### **Bagaimanakah kedudukan tanah warisan yang dipersengketakan?**

Pasal 171 KUHPerdata menyatakan bahwa Hukum Waris adalah undang-undang yang mengatur tentang peralihan hak milik kepada ahli waris, menentukan siapa yang berhak menjadi ahli waris, dan menentukan jumlah masing-masing ahli waris. Hukum perdata berhak untuk mewariskan harta yang ditinggalkan oleh suatu benda yang secara hukum mempunyai hubungan dengan ahli waris, hukum keluarga dan/atau hukum harta benda, dan sebaliknya mempunyai hubungan erat dengan ahli waris.

Dengan sendirinya status pewarisan dalam sengketa atau proses di luar pengadilan Tanah yang disengketakan atau berperkara tentu saja dikembalikan kepada keputusan musyawarah keluarga tanpa adanya keputusan bersama antara kedua belah pihak untuk menentukan kepemilikan tanah dalam suatu sengketa. Oleh karena itu, letak tanah yang bersengketa sangat rentan terhadap persoalan-persoalan yang menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak yang bersengketa.

### **Kedudukan Ahli Waris Dalam Sengketa Hak Milik Atas Tanah**

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang pewarisan harta benda almarhum yang diberikan kepada ahli waris seperti keluarga dan masyarakat ahli waris yang lebih banyak.

Kepemilikan tanah harus dibuktikan di dalam dan di luar ruang sidang. Oleh karena itu, setiap orang yang ingin menuntut hak untuk memperoleh orang perseorangan atau orang perseorangan, atau orang yang berasimilasi menjadi badan hukum, jika ada bukti yang relevan sebelum diajukan ke pengadilan, melalui jalur hukum. Ada tiga hukum waris yang berlaku di Indonesia: hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata.

Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut (Dr. Vladimir 1967) yang disebut ahli waris. Jika pemilik target dari objek warisan meninggal, Anda memiliki hak untuk mentransfer, atau mewarisi, hak. Ini sesuai dengan apa yang dimaksud dengan yurisprudensi, hak-hak yang mendasari Hukum waris dalam ilmu hukum merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pengaturan mengenai hukum waris tersebut dapat dijumpai dalam Pasal 830 sampai pada Pasal 1130 KUHPerdata.

Selain itu, Keputusan Presiden Nomor 1 Pasal 171 Tahun 1991 menyatakan: Ahli waris harus memiliki orang yang telah meninggal semua proses perdata.

Sesuai dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 830 Kitab undang-undang hukum perdata “pewarisan hanya berlangsung karena kematian” Kematian yang sah menyebabkan pewarisan, sehingga semua harta (baik harta maupun kewajiban) yang sebelumnya dimiliki oleh ahli waris dengan sendirinya diwariskan kepada semua ahli waris secara bersama-sama. Selama pembagian waris berlangsung, tidak ada aturan yang terpisah dari Aturan Waris KUHPerdara, yaitu aturan KUH Perdata. Akan tetapi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1066 KUH Perdata, ada ketentuan bahwa harta pusaka atau harta pusaka tidak dapat dibiarkan begitu saja.

Pewarisan atau pembagian warisan dimulai dengan menentukan siapa yang berhak menerima bagian dan jumlah bagian yang diterima oleh orang yang berhak, dan langkah selanjutnya adalah menyelesaikan pembagian warisan.. Ia berhak atas pembagian warisan. Sesuai dengan Pasal 913 KUHPerdara, ia menyatakan sebagai berikut. “bagian mutlak atau legitime portie adalah suatu bagian dari harta peninggalan yang harus diberikan kepada para waris dalam garis lurus menurut undang-undang, terhadap bagian mana si yang meninggal tak diperbolehkan menetapkan sesuatu, baik selaku pemberian antara yang masih hidup maupun selaku wasiat.”

Ada juga yang dinamakan dengan penerima warisan dengan cara Benefisier, Tujuannya adalah Ahliwaris yang menerima secara murni bertanggung jawab untuk segala hutang hibah wasiat, dan kalo perlu untuk beban. Ahliwaris yang menerima secara benefisier tidak kehilangan apa-apa, karena sisa lebih adalah untuk dia, dan kekayaannya yang selebihnya tetap berada diluar tuntutan yang berhubungan dengan harta peninggalan.

Pada kenyataannya, kurang dari 1 persen dari real estat yang diterima penerima manfaat. Pembetulan terutama bukan karena prosedur yang diberlakukan oleh hukum pada ahli waris penerima manfaat, tetapi penerimaan oleh penerima manfaat dianggap sebagai tindakan menebang pohon dari perspektif masyarakat. Penerimaan penerima manfaat akan diumumkan (Pasal 1075 dan 1082 KUHPerdara) dan pendapat rakyat jelata adalah bahwa penerimaan secara benefisier berarti bahwa kedudukan keuangan dari pewaris boleh dikatakan tidak begitu kuat.

### **Upaya hukum apa yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan masalah tersebut?**

Upaya hukum yang dilakukan Dengan menggunakan arbitrase dan mediasi atau sejenisnya dalam menyelesaikan sengketa ini. Hal ini juga dilakukan oleh Rachmadi Usman, S.H., M.H. Dalam bukunya “Mediasi di

pengadilan”, ia menyebutkan bahwa selain melalui proses pengadilan, alternatif penyelesaian sengketa (non-litigasi) dapat diselesaikan. Ini umumnya dikenal sebagai Penyelesaian Sengketa Alternatif (ADR) atau Penyelesaian Sengketa Alternatif.

Bisa dilakukan di luar pengadilan melalui proses mediasi dan konseling keluarga. Penulis mengambil solusi menyelesaikan sengketa ini menggunakan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa karena Urgensi penyelesaian sengketa di luar pengadilan ditandai oleh kecenderungan masyarakat mendayagunakan penyelesaian tersebut, yang dilandasi oleh beberapa faktor yang menempatkannya dengan berbagai keunggulan, antara lain faktor ekonomis, faktor budaya hukum, faktor luasnya ruang lingkup permasalahan yang dapat dibahas, faktor pembinaan hubungan baik para pihak dan faktor proses (Rachmadi Usman, 30-31)

1. Faktor Ekonomis Penyelesaian sengketa di luar pengadilan lebih menguntungkan secara ekonomis, karena biayanya relatif lebih murah daripada dilakukan di Pengadilan dan waktunya lebih cepat. Ada ungkapan “jika seseorang kehilangan seekor kambing diajukan ke pengadilan, bisa-bisa kehilangan seekor sapi”. Lamanya penyelesaian perkara di pengadilan juga berpengaruh terhadap biaya-biaya yang harus ditanggung oleh pencari keadilan (justiciabellen). Oleh karena itu faktor ekonomi perlu diperhitungkan secara matang dalam memilih penyelesaian sengketa yang tepat, agar tidak membebani secara finansial bagi para pencari keadilan maupun keluarganya.
2. Unsur budaya hukum adalah nilai-nilai dan sikap-sikap anggota masyarakat yang berhubungan dengan hukum (Satjipto Raharjo, 1980: 36). Budaya hukum masyarakat juga merupakan faktor yang mempengaruhi arti penting penyelesaian sengketa bisnis di luar pengadilan. Budaya tradisional yang menekankan kepada komunalitas, kekerabatan, harmoni, primus inter peres telah mendorong penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang formal. Demikian budaya yang menekankan kepada efisiensi dan efektivitas sama kuatnya mendorong penyelesaian sengketa bisnis tanpa melalui pengadilan (Erman Rajagukguk. Budaya Hukum dan Penyelesaian Sengketa Perdata di Luar Pengadilan, Jurnal Magister Hukum, Vol. 2 No. 4, Oktober 2000)
3. Proses ADR yang lebih fleksibel dibandingkan dengan beracara di pengadilan lebih memiliki kemampuan untuk menghasilkan kesepakatan yang mencerminkan kepentingan dan kebutuhan para pihak (pareto optimal atau win-win solution).

## **Hasil Penyelesaian Sengketa Tanah Waris**

Hasil dan pembahasan penelitian diselesaikan melalui metode penelitian yang dicantumkan di bagian metode penelitian ini. Juga hasil penelitian dilakukan pembahasan atau menempuh interpretasi dengan menerapkan analisis atau pendekatan yang dicantumkan di bagian metode penelitian.

Pembahasan penelitian dipahami pula sebagai diskusi antara hasil penelitian dengan teori utama yang disajikan di kerangka berpikir juga berupa diskusi dengan realitas (kenyataan di masyarakat) bila penelitian menerapkan studi kasus atau studi lapangan.

Penulis perlu melakukan analisis menyeluruh. Selain itu, meskipun penelitian merupakan fokus yang sangat spesifik, peneliti perlu mengupayakan berbagai pengaruh dan pengaruh terhadap hasil penelitian (hasil survei). Namun, kedalaman penelitian tentang aplikasi analisis masih terbatas. Demikian pula, dampak dan dampak tentu terbatas. Studi kuantitatif biasanya dapat mengukur dampak, meskipun studi tersebut dimaksudkan untuk mengukur dampak. Ini menekankan bahwa hasil penelitian (hasil penelitian) perlu mempengaruhi sifat kuantitatif dan kualitatif. Namun, dampaknya tidak terlalu luas dan bukan itu tujuan penyelidikan. Juga, Anda tidak boleh membuat tebakan berlebihan saat menentukan dampaknya. Oleh karena itu, peneliti dapat menyatakan batasan penelitiannya dan nantinya dapat merekomendasikan penelitian selanjutnya sebagai ruang untuk penelitian selanjutnya pada bagian kesimpulan. Hal terpenting dalam pembahasan ini adalah peneliti dapat menunjukkan kebaruan. Kebaruan dapat dilihat dari hasil penelitian (penemuan) atau dari metode, analisis dan penerapan pendekatan mutakhir. Selain itu, jika bukan yang asli, itu bukan sengketa, maka peneliti harus berusaha menyajikan sengketa asli. Dengan kata lain, semua argumen harus orisinal. Jika tidak, diskusi penelitian harus mewakili ujung tombak untuk pembaca umum, terutama untuk kepentingan audiens target tertentu, tergantung pada disiplin ilmu.

Maka hasil dari metode Alternatif Penyelesaian Sengketa non litigasi ialah berupa tercapainya musyawarah yang mufakat antara pihak terkait yang menghasilkan bahwa tanah yang berada di KP. Tipar Kab. Cianjur, Jawa Barat masih tetap milik ahli waris yang masih memiliki hak yaitu :

1. Hj. Neneng Yulia (57 Tahun)
2. Emas Sopiawati (55 Tahun)
3. Eulis Pitria (43 Tahun)

4. Dede Ramzi Faaz (40 Tahun)

Dan untuk bangunan diatas tanah tersebut yang luasnya 80m<sup>2</sup>

Dialihkan menjadi hak bersama seluruh ahli waris dengan syarat :

1. Pengembalian uang hasil membangun bangunan berupa rumah hunian diatas tanah tersebut dengan luas (80m<sup>2</sup>) dengan harga Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
2. Pengembalian uang tersebut selambat lambatnya 6 bulan sejak musyawarah dilakukan yaitu sejak Mei 2022 hingga Oktober 2022
3. Perjanjian ini dibuat secara musyawarah tanpa dilakukan melalui notaris atau surat perjanjian antar pihak, tetapi disaksikan oleh seluruh pihak keluarga, dan Penulis.
4. Jika perjanjian para pihak melanggar/wanprestasi maka akan dilakukan tindakan berupa penghancuran bangunan berupa rumah hunia tersebut oleh pihak yang memiliki hak atas bangunan yaitu, Ny.Emas Sopiawati

### **KESIMPULAN**

Maka, Kesimpulan dari permasalahan ini adalah Metode penyelesaian sengketa tanah keluarga yang berada di KP. Tipar Kab. Cianjur, Jawa Barat ini ialah menggunakan metode arbitrase dan melalui mediasi atau hal serupa. dalam bukunya Mediasi di Pengadilan, bahwa selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa yang artinya agar masalah ini bisa selesai diluar pengadilan melewati proses mediasi dan musyarwarah keluarga. Efektivitas menggunakan metode ini sangat penulis rekomendasikan karena merupakan suatu mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dianggap lebih efektif, efisien, cepat dan biaya murah serta menguntungkan kedua belah pihak (win-win solution) yang berperkara.

## DAFTAR PUSTAKA

- BPK. 2004. "Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Undang-Undang No.5 Tahun 1960* (1):1-5.
- Dr. Vladimir, Vega Falcon. 1967. "濟無No Title No Title No Title." *Gastronomia Ecuatoriana y Turismo Local*. 1(69):5-24.
- Iii, B. A. B., and Metode Penelitian. 2002. "Kartini Kartono Dalam Marzuki. Metodologi Riset (Yogyakarta: UII Press, t.t ). 55 Suharsimi Arikunto. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek (Jakarta: Rineka Cipta, 2002). 126 67." 67-74.
- Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati, I. Wayan Arthanaya. 2020. "Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang." *Jurnal Interpretasi Hukum* 1(1):30-36.
- Kasus, Studi, Putusan Nomor, Pdt G. Pn, Cassandra Maria, Agatha Pasaribu, Jinner Sidauruk, and Uton Utomo. 2019. "DI ATAS TANAH WARISAN SAUDARA SEIBU." 08:189-98.
- Ningtyas, MN. 20014. "Bab III - Metode Penelitian Metode Penelitian." *Metode Penelitian* 32-41.
- Nomor, Menurut Undang-undang. 2013. "Lex Administratum, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013." (2):103-13.
- Nusa, Ranny Apriani, Sitti Marwah, Shera Yunita, Universitas Islam, Negeri Sunan, and Kalijaga Yogyakarta. n.d. "Mediasi Non Litigasi Terhadap Sengketa Pembagian Harta Warisan." 37-46.
- Riswanto, A. Y., and A. B. Amin. n.d. "Template Artikel." 150.107.142.43.
- Simatupang, Taufik H. 2016. "Jurnal Ilmiah Kebijakan Hukum Merupakan Media Ilmiah Kebijakan Hukum Berupa Hasil Penelitian Dan Kajian, Tinjauan Hukum, Wacana Ilmiah Dan Artikel, Terbit Tiga Kali Setahun Pada Bulan Maret, Juli Dan November." *Balitbangham.Go.Id* 10(1):1-29.
- Suster, David, Michael Michal, Huiya Huang, Shira Ronen, Stephanie Springborn, Maria Debiec-Rychter, Steven D. Billings, John R. Goldblum, Brian P. Rubin, Michal Michal, Saul Suster, and A. Craig Mackinnon. 2020. "Myxoinflammatory Fibroblastic Sarcoma: An Immunohistochemical and Molecular Genetic Study of 73 Cases." *Modern Pathology* 33(12):2520-33.
- Suwarintiya, Ida Ayu Putu, I. Ketut Sukadana, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. 1AD. "Penguasaan Tanah Warisan Yang dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain." *Jurnal Analogi Hukum* 1(2019):95-105.
- (Simatupang 2016)
- (BPK 2004; Dr. Vladimir 1967; Iii and Penelitian 2002; Kadek Hapsari Ika Palupi, Ida Ayu Putu Widiati 2020; Kasus et al. 2019; Ningtyas 20014; Nomor 2013; Nusa et al. n.d.; Suster et al. 2020; Suwarintiya, Sukadana, and Astiti 1AD).