

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), istilah "sewa menyewa" merujuk pada perjanjian antara pihak yang menyewa (lessee) dan pihak yang menyewakan (lessor) mengenai penggunaan suatu barang, dalam hal ini tanah, untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa. Sewa menyewa tanah warisan berarti perjanjian sewa menyewa yang melibatkan tanah yang diwariskan, biasanya di mana tanah tersebut merupakan bagian dari properti yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia dan dibagikan kepada ahli warisnya. Dalam konteks ini, para ahli waris dapat memutuskan untuk menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain, baik untuk tujuan pertanian, pembangunan, atau keperluan lainnya. Proses ini seringkali melibatkan pertimbangan hukum mengenai hak atas tanah, pembagian warisan, dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.

Peraturan mengenai sewa menyewa tanah, termasuk tanah warisan, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Indonesia pasal 1548, khususnya dalam Buku III tentang Perikatan, pengelolaan dan kepemilikan tanah warisan, juga dapat merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA mengatur tentang hak atas tanah, termasuk penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah yang diwariskan. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria membahas tentang pengertian hak milik yang berbunyi “Hak milik atas tanah adalah hak turun-

temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.” Hak milik turun temurun yang artinya hak tersebut dapat diwarisi oleh ahli waris yang memiliki tanah tersebut. Hal ini artinya hak milik bukan ditentukan jangka waktunya seperti halnya, hak guna bangunan serta hak guna usaha. Hak milik ini bukan hanya berlangsung selama masih hidupnya orang yang memilikinya, tetapi kepemilikan tersebut akan diteruskan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Sesuai dari pada Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah ini bisa terjadi sebab perbuatan hukum serta peristiwa hukum. Peralihan sebab perbuatan hukum bisa terjadi pemegang hak milik atas tanah tersebut dengan sadar mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan sebab peristiwa hukum, dapat terjadi apabila pemilik hak milik meninggal dunia, maka tanpa perbuatan hukum yang disengaja dari pemilik hak, hak milik berpindah kepada ahli warisnya. Kepemilikan tanah ini dialihkan dengan cara yaitu jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan.¹

Sistem waris KUHPdata tidak mengenal istilah “harta asal maupun harta gono gini” atau harta yang diperoleh bersama dalam perkawinan, sebab harta warisan dalam KUHPdata dari siapapun juga, merupakan “kesatuan” yang secara bulat dan utuh dalam keseluruhan akan beralih dari tangan peninggal warisan (pewaris) ke ahli warisnya. Artinya dalam KUHPdata tidak dikenal

¹ Julkipli, Merry, Sabri, “Sewa Menyewa Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Yang Lain” *jurnal Patimura Law Study Reviuew*, Vol. 1, No. 1, (Agustus 2023) hlm. 45-50.

perbedaan pengaturan atas dasar macam atau asal barang-barang yang ditinggalkan pewaris. Seperti ditegaskan dalam Pasal 849 KUHPerdara yaitu “Undang-Undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya”. Memperoleh hak atas tanah, dapat diperoleh melalui peralihan hak sebagaimana yang di atur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk peralihan hak yaitu dengan dialihkan/pemindahan hak yang artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan perbuatan hukum.

Tanah dapat didefinisikan sebagai permukaan bumi yang merupakan tempat bertumpuknya berbagai bentuk kehidupan dan sumber daya alam. Dalam konteks hukum, tanah sering kali diartikan sebagai bagian dari permukaan bumi yang meliputi lapisan tanah beserta sumber daya yang ada di atas dan di bawahnya, termasuk flora, fauna, serta mineral.

Menurut Soerjono Soekanto ahli waris adalah orang yang berhak atas harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia, baik yang diatur oleh hukum adat maupun hukum positif yang berlaku di suatu negara.² Warisan tersebut dapat berupa harta, aset, atau kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan/atau sesuai dengan wasiat jika ada. Warisan ialah berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain atau dari suatu kaum kepada kaum yang lain.

² Soerjono soekanto, 2010, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Menurut hukum perdata, pembagian harta warisan dapat dilihat menurut golongan ahli waris yang masih hidup, dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Dalam hukum perdata, ahli waris dibedakan menjadi 4 macam, yaitu:³

1. Ahli Waris golongan I, adalah sekelompok orang yang memiliki hak waris utama dan menduduki posisi tertinggi dalam hirarki penerima warisan sesuai dengan hukum waris yang berlaku di Indonesia. Ahli waris yang juga termasuk didalamnya antara lain, anak-anak garis lurus ke bawah, anak luar kawin, suami atau istri, anak yang diakui sah, anak angkat yang diangkat karena penetapan pengadilan dan disahkan sebagai anak sah.
2. Ahli waris golongan II, adalah kategori ahli waris yang berhak menerima warisan setelah golongan I. Ahli waris ini terdiri dari kerabat yang lebih jauh tetapi masih memiliki hubungan kekeluargaan yang kuat. Ahli waris ini meliputi ayah dan ibu yang mengikuti keturunan garis lurus ke atas serta saudara laki-laki dan perempuan.
3. Ahli waris golongan III, dalam hukum waris di Indonesia merujuk pada kelompok ahli waris yang berhak atas warisan. Ahli waris ini terdiri dari kerabat yang memiliki hubungan lebih jauh dengan pewaris seperti nenek dan kakek keturunan garis lurus ke atas.
4. Ahli waris golongan IV, merujuk pada kategori ahli waris yang biasanya termasuk dalam kelompok kerabat yang lebih jauh dan tidak menjerai ahli waris utama. Ahli waris golongan IV secara umum diatur dalam UU No. 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, serta dalam ketentuan-ketentuan hukum waris lainnya.

KUHPerdata tidak membedakan jenis kelamin ahli waris, tetapi ada ketentuan mengenai ahli waris pada golongan I, maka hal tersebut akan membuat kemungkinan mewarisi bagi ahli waris golongan berikutnya tertutup.

³ Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, Claressia Sirikiet Wibisono, "Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata", *Jurnal Hukum, Politik Dan Ilmu Sosial (Jhpis)*, Vol.1, No.3 (September 2022), hlm. 212.

TABEL I. PUTUSAN PERKARA PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH WARISAN

No	Nomor Putusan	Penggugat	Tergugat	Pokok Perkara	Petitum	Amar Putusan	Ket
1.	467/Pdt.G/2 014/PN.Dps	I Made Robby Prayoga	1. Sarita Jill Newson 2. Mrs. Nocole Moia 3. Mr. Adrian Sabine Maxwell Batten	Sewa Menyewa Tanah Warisan	<p align="center">Dalam Provisi</p> <p>- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, II, dan III untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat di Jalan Mertasari No. 6A, Desa Intaran, Sanur Kelod, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, kepada Penggugat paling lambat tanggal 1 Agustus 2014.</p> <p align="center">Dalam Pokok Perkara</p> <p>- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.</p>	<p align="center">MENGADILI</p> <p>Dalam Eksepsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya. <p>Dalam Provisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya. <p>Dalam Pokok Perkara:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian. • Menyatakan Surat Perjanjian Menyewa Tanah tanggal 1 Agustus 2010 dengan obyek 	Belum Inraht

					<p>- Menyatakan Surat Perjanjian Menyewa Tanah tanggal 1 Agustus 2010 sebagai pengganti Akta Perubahan dan Perjanjian Sewa Menyewa No. 267 tanggal 28 Juli 1995 adalah sah dan mengikat.</p> <p>- Menyatakan bahwa tindakan Tergugat I, II, dan III yang memaksa perpanjangan sewa tanah adalah perbuatan melawan hukum.</p> <p>- Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat seketika secara bersih dari penguasaan pihak lain.</p> <p>- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom)</p>	<p>tanah yang terletak di Jalan Mertasari No. 6A Desa Intaran, Sanur Kelod, Denpasar Selatan, Kota Denpasar adalah sah sebagai pengganti Akta Perubahan dan Perjanjian Sewa Menyewa No. 627 tanggal 28 Juli 1995.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menyatakan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, memaksa hendak memperpanjang sewa tanah milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum. • Mengukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah yang terletak di Jalan Mertasari No. 6A Desa Intaran, Sanur Kelod, Denpasar Selatan, Kota Denpasar milik Penggugat kepada Penggugat seketika secara lasia bebas dari penguasaan pihak lain, atas 	
--	--	--	--	--	---	---	--

					<p>sebesar Rp100.000.000 per hari jika terlambat melaksanakan putusan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Menyatakan bahwa putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum seperti banding atau kasasi. - Memerintahkan Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara. 	<p>dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) atas keterlambatannya menjaankan putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap. • Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya. <p>Dalam reconpensi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak gugatan Para Penggugat Reconpensi untuk seluruhnya. <p>Dalam Konpensi – Reconpensi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Reconpensi untuk membayar 	
--	--	--	--	--	--	--	--

						biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 636.000,00 (enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)	
2.	89/PDT/2015/PT DPS.	1. Sarita Jill Newson 2. Mrs. Nocole Moia 3. Mr. Adrian Sabine Maxwell Batten	I Made Robby Prayoga	Sewa Menyewa Tanah Warisan		<p>MENGADILI :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi : • Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 467/Pdt.G/2014/PN.Dps. Tanggal 12 Februari 2015, yang dimohonkan banding tersebut. <p>Dengan mengadili sendiri</p> <p>Dalam Eksepsi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya <p>Dalam Provisi:</p>	Belum Inrcaht

						<ul style="list-style-type: none"> • Menolak gugatan Provisi Penggugat untuk seluruhnya <p>Dalam Pokok Perkara:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya <p>Dalam Rekonpensi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya <p>Dalam Konpensi – Rekonpensi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Menghukum Terbanding semula Penggugat konpensi/ Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah) 	
--	--	--	--	--	--	---	--

3.	84K/Pdt/2016	I Made Robby Prayoga	1. Sarita Jill Newson 2. Mrs. Nocole Moia 3. Mr. Adrian Sabine Maxwell Batten	Sewa Menyewa Tanah Warisan		<p>MENGADILI:</p> <p>1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I MADE ROBBY PRAYOGA tersebut.</p> <p>2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah).</p>	Inkraht
----	--------------	----------------------	---	----------------------------	--	--	---------

Sumber Putusan : *Direktori Putusan Mahkamah Agung*

Berdasarkan uraian Latar belakang diatas maka kemudian penulis mengambil kesimpulan dengan judul tentang “**Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Warisan**”

B. Rumusan Masalah

- a. Mengapa Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan ?
- b. Mengapa Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a . Untuk mengetahui alasan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan.
- b .Untuk mengetahui alasan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan yang jelas dan yang juga peneliti diharapkan dapat memberikan manfaat kepada semua lapisan masyarakat dan adapun manfaat teoritis dan manfaat praktis yang diharapkan dari penelitian ini yaitu:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran yang cukup berarti sebagai literatur ilmiah yang dapat dijadikan sebagai bahan kajian untuk memperkaya pengetahuan dan pemikiran para insan akademik yang sedang mempelajari hukum perdata untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pada kasus sewa menyewa tanah warisan.

b. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan referensi bagi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana dalam rangka pengembangan serta pendalaman ilmu hukum, khususnya bidang hukum perdata.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian ini dengan judul : **“DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAN TANAH WARISAN”** Berdasarkan penelusuran di atas yang dilakukan oleh penulis, ternyata judul dan masalah penelitian dalam karya ilmiah yang penulis jadikan sebagai pembandingan berbeda dengan penelitian ini. Oleh sebab itu, penelitian ini merupakan karya sendiri dan belum pernah ditulis sebelumnya.

Adapun yang penulis temukan dari beberapa skripsi pada peneliti terdahulu yang sama tentang perjanjian sewa menyewa tanah warisan namun yang menjadi perbedaan yaitu terletak pada judul dan masalah yang dikaji baik daripada peneliti terdahulu maupun peneliti saat ini antara lain sebagai berikut:

1) Nama : LODIWIK LEWO DJO

- Judul : Kekuatan Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Kepemilikan Tanah
- Rumusan Masalah : Dalam Hal Apa Suatu Sertiikat Yang Di keluarkan Oleh BPN Di kesampingkan Sebagai Alat Bukti Dalam Suatu Sengketa Hak Atas Tanah?
- 2) Nama : VICKIYANTI M.T. BRIA
- Judul : Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyawa Mobil Rental Diperusahaan Hay Rental Mobil Kupang
- Rumusan Masalah : Faktor Apa Yang Menababkan Penyewa Melaukan Wanprestasi Pada Perusahaan Hay Rental Mobil Kupang?
- 3) Nama : SARY N GANI
- Judul : Akibat Hukum Penertiban Sertifikat Hak Milik Atas Tanah tanpa Bukti Pajak Bumi dan Bangunan oleh BPN Kota Kupang
- Rumusan Masalah : 1. Mengapa Badan Pertahanan Nasional (BPN) Menertikat Sertifikat Tanpa adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT)?
2. Apa Akibat Hukum dari Penerbitan Sertifikat tersebut tanpa adanya SPPT PBB?
- 4) Nama : DIDEMUS DARA BALI

Judul : Transaksi Jual Beli Tanah Ulayat oleh Warga Masyarakat suku Umbu Tada Reiladi (Studi Kasus di Desa Udu Eta Kecamatan Kodi Utara Kabupaten Sumba Barat Daya)

Rumusan Masalah : Mengapa warga suku Umbu Tada Reiladi mengadakan transaksi jual beli tanah ulayat ?

5) Nama : Alphonsus Katan Platin

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Jual Beli tanah, Tanpa Didasari Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Rumusan Masalah : Mengapa jual beli atas tanah yang sudah bersertifikat tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

E. Metode Penelitian

1 . Sifat Penelitian

Berdasarkan judul diatas maka sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti, dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang berusaha mendeskripsikan dan menguraikan objek dan subjek yang diteliti secara mendalam, luas dan terperinci. Sifat deskriptif dalam penelitian ini adalah hendak menjelaskan, menggambarkan, dan menguraikan alasan Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan dan alasan

Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum ini terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.⁴

3. Variabel Penelitian

Dilihat dari topik yang diangkat dalam penelitian ini, maka dalam penelitian ini menempatkan dua variabel penelitian antara lain sebagai berikut:

a. Variabel Bebas

Variabel bebas yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat. Adapun yang menjadi variabel bebas dalam penelitian ini adalah penyebab Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan sebagian dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan dan penyebab Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung menolak gugatan penggugat dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa tanah warisan.

b. Variabel Terikat

Variabel terikat (independent variable) yaitu variabel yang dipengaruhi variabel bebas. Adapun yang menjadi variabel terikat

⁴ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2019, *Penelitian Hukum Normatif*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 12-13.

dalam penelitian ini adalah putusan Pengadilan Negeri dalam sengketa sewa menyewa tanah warisan .

4. Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder. Data sekunder adalah, data yang diperoleh dari bahan pustaka atau data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, serta peraturan perundang-undangan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan Hukum yang mengikat seperti: peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan. Bahan Hukum Primer dalam putusan ini antara lain sebagai berikut:

1) Peraturan Perundang-undangan

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Kitab undang-undang Hukum Perdata
- c) HIR
- d) RBG
- e) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

2) Putusan Pengadilan

- a) Nomor : 467/Pdt.G/2014/PN.Dps
- b) Nomor : 89/Pdt/2015/PT.Dps

c) Nomor : 84K/Pdt/2016

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah jurnal-jurnal ilmiah, karya tulis hukum atau pandangan ahli hukum, kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan masalah penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kamus dan ensiklopedia hukum.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penulisan ini menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain.

6. Analisis Data

Setelah data terkumpul maka teknik selanjutnya adalah analisis data yaitu proses mengolah data dengan cara data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif dengan menjelaskan, menguraikan, dan

menggambarkan guna menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.