

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa berupa sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan baik yang langsung untuk kehidupannya seperti misalnya untuk bercocok tanam atau untuk mencukupi kebutuhan tempat tinggal/perumahan, maupun untuk melaksanakan usahanya seperti untuk tempat perdagangan, industri, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Tanah menjadi sarana yang pokok misalnya dalam pembangunan rumah, gedung, jalan raya, kawasan industri, pemukiman penduduk dan prasarana kehidupan yang lain. Kepemilikan tanah dapat terjadi karena warisan, jual beli, hibah, dan lain-lain. Proses kepemilikan tanah ini mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan “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 artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak

¹ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Jakarta, Badan Penertbit IBLM, hal 1

milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti (tetap sama).

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Warisan²

Pewarisan menurut Soerojo Wignjodipoero dalam bukunya “pengaturan dan Azas-azas Hukum Adat”, menyatakan bahwa pewarisan adalah proses peralihan yang sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup. Proses tersebut berjalan terus sehingga masing-masing keturunan

² Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Waris.*, Remaja Rosda Karya, Bandung, Hal 50

menjadi keluarga baru yang berdiri sendiri (mentas dan mencar) yang kelak pada waktunya mendapat giliran juga untuk meneruskan proses tersebut kepada generasi berikutnya (keturunannya) juga. Proses tersebut tidak menjadi akut oleh sebab orang tua meninggal dunia. Jadi tidak harus bergantung pada kematian pewaris. Memang kematian pewaris adalah suatu peristiwa penting bagi proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi proses peralihan harta benda dan harta bukan benda tersebut.³

Berdasarkan definisi hukum waris adat tersebut di atas, termuat unsur-unsur dalam waris adat yaitu:

1. Proses pengoperan atau penerusan warisan., pewarisan dalam hukum adat tidak selalu aktual dengan adanya kematian. Mengenai pengoperan atau penerusan harta materiil dan immateriil itu dari generasi ke generasi berikutnya. Jadi pewarisan ini bukan merupakan pewarisan individual. Dalam hukum adat pewarisan itu dapat berlangsung meskipun tidak ada yang meninggal dunia. Jadi pewarisan dapat dilakukan antar orang yang masih hidup.
2. Harta benda materiil dan immateriil, tiap kesatuan keluarga selalu ada benda-benda materiil yang dimiliki oleh keluarga itu, yang disebut dengan kekayaan. Kekayaan yang biasa disebut dengan harta keluarga dapat diperoleh dengan berbagai cara, antara lain: harta yang diperoleh dari warisan orang tuanya, harta yang diperoleh sendiri sebelum perkawinan, harta suami isteri yang diperoleh bersama-sama semasa perkawinan, dan harta yang ketika menikah diberikan kepada pengantin (suami isteri tersebut).
3. Satu generasi ke generasi berikutnya, yang menjadi ahli waris dalam hukum adat adalah angkatan (generasi) yang lebih muda. Generasi di sini adalah keturunan orang yang meninggalkan warisan atau pewaris. Dalam hukum adat keturunan ini merupakan ahli waris yang terpenting karena pada kenyataannya mereka merupakan satu-satunya ahli waris. Sanak saudara menjadi ahli waris jika orang yang meninggalkan warisan itu tidak mempunyai keturunan.⁴

³ Soerojo Wirgnjodipoero, 1997, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta, Haji Mas Agung, hal 161

⁴ R. Soetojo Prawirohamidjojo, 2005, *Hukum Waris Kodifikasi*, Surabaya: Airlangga University Press, hal. 4-

Peralihan hak atas tanah melalui warisan dapat dilakukan menurut hukum adat, hukum Islam atau hukum perdata, hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak ahli waris karena hukum waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut.

Hukum waris adat adalah hukum yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan ahli waris, serta cara harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada waris. Adapun yang dimaksud dengan harta warisan adalah harta kekayaan dari pewaris yang telah wafat, baik harta itu telah dibagi atau masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi. Termasuk di dalam harta warisan adalah harta pusaka, harta perkawinan, harta bawaan dan harta depetan. Hukum waris adat sebenarnya adalah hukum penerus harta kekayaan dari suatu generasi kepada keturunannya. Hukum waris adat adalah aturan-aturan hukum yang mengatur cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi pada generasi berikutnya.⁵

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dan Solema B. Taneko yang menjelaskan hukum waris adat memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang harta yang tak berwujud benda dari suatu generasi manusia kepada keturunannya. Proses peralihannya itu sendiri sesungguhnya

⁵ Ter Haar, 1990. *Asas-Asas dan Susunan Hukum Adat*, Terjemahan R. Ng Surbakti Presponoto, Let. N. Voricin Vahveve, Bandung, Hal.47.

sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup. Jadi tidak harus bergantung pada kematian pewaris.⁶

Proses pewarisan menurut hukum waris adat pada tiap daerah berbeda-beda. Masyarakat Indonesia yang berbhineka terdiri dari beragam suku bangsa memiliki adat istiadat dan hukum adat yang beragam antara yang satu dengan yang lainnya berbeda. Hal ini menjadikan hukum adat termasuk di dalamnya hukum waris menjadi berbeda-beda. Hukum waris suatu golongan masyarakat sangat dipengaruhi oleh bentuk kekerabatan dari masyarakat itu sendiri, setiap kekerabatan atau kekeluargaan memiliki sistem hukum waris sendiri-sendiri. Secara teoritis sistem kekerabatan di Indonesia dapat dibedakan atas tiga corak, yaitu sistem patrilineal, sistem matrilineal, dan sistem parental atau bilateral:⁷

1. Waris Parental (berdasarkan orang tua), jika salah satu meninggal, harta benda perkawinan dibagi menjadi dua, yaitu harta benda asal ditambah setengah harta benda perkawinan. Yang berhak mewaris adalah semua anak-anak (laki-laki atau perempuan). Jika yang meninggal itu tidak mempunyai anak maka warisan jatuh kepada famili kedua belah pihak.⁷ Contohnya pada masyarakat Jawa.
2. Waris Patrilineal (Pihak Bapak), di dalam masyarakat yang menganut system pewarisan Patrilineal, yang berhak mewaris adalah anak laki-laki, kalau salah satu meninggal dengan tidak meninggalkan anak laki-laki, maka bagian warisan tersebut jatuh pada kakek (ayah dari yang meninggal), kalau kakek tidak ada, maka yang mewaris adalah saudara laki-laki yang meninggal.⁸ Contohnya pada masyarakat lampung yang menganut sistem ini, dimana sepeninggal bapaknya maka anak laki-laki tertua yang menggantikan kedudukannya, ia menjadi pemilik kekayaan, tetapi ia mempunyai kewajiban memelihara adik-adiknya serta mengawinkannya. Contohnya masyarakat Lampung.
3. Waris Matrilineal (Pihak Ibu), yang berhak mewaris ialah semua anak dari ibu, jika yang meninggal suami, maka yang berhak mewaris adalah

⁶ Soerjono Soekanto dan Soeloman B. Tanako, 1987, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, Hal 34.

⁷ Hilman Hadikusuma, 1993, *Hukum Waris Adat*, Cipta Aditya Bhakti Bandung, Hal. 23.

saudara istri beserta anak-anak mereka. Contohnya pada masyarakat Minangkabau.

Masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo juga menganut sistem parental, yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis orangtua, atau menurut garis dua sisi (bapak-ibu), dimana kedudukan pria dan wanita tidak dibedakan di dalam pewarisan. Hal ini memungkinkan anak laki-laki dan perempuan memperoleh bagian yang sama, misalnya masing-masing anak perempuan dan laki-laki memperoleh tanah warisan dengan luas yang sama.

Apapun bentuknya, pewarisan hak milik atas tanah di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo merupakan proses peralihan dari pewaris kepada ahli waris. Peralihan tersebut memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: "Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah."

Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Artinya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Berkaitan dengan hal tersebut, menarik untuk dilakukan kajian tentang proses peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui warisan.

Berdasarkan latar belakang di atas maka dilakukan penelitian dengan judul: “Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan Berdasarkan Hukum Adat (Studi Kasus di Masyarakat Baki Sukoharjo)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka yang menjadi pokok bahasan atau permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo?
2. Hambatan-hambatan apa sajakah yang muncul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo
2. Untuk menganalisis hambatan yang muncul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan penelitian ini sebagai suatu masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum perdata yang berhubungan dengan hukum agraria dan hukum waris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini sebagai masukan terutama bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menghadapi kasus-kasus dalam pelaksanaan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Mengacu pada judul dan perumusan masalah, penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yang dimaksud pendekatan yuridis adalah suatu cara yang digunakan di dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas serta peraturan perundangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan, sedangkan metode pendekatan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁸

Metode yuridis empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada pelaksanaan hukum saja tetapi juga menekankan pada

⁸ Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 36

kenyataan hukum dalam praktik yang dijalankan oleh anggota masyarakat. Kaitannya dengan masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini maka pendekatan yuridis empiris digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan terkait dengan peralihan hak milik atas tanah dan perilaku masyarakat dalam mengaplikasikan sistem pewarisan tanah menggunakan hukum adat.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif karena bertujuan untuk menggambarkan secara jelas tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, biasanya peneliti sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.⁹ Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan, yang terkait dengan praktek peralihan hak atas tanah karena warisan dengan hukum adat berdasarkan ketentuan PP 24/1997 pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo. Penulis melakukan wawancara dengan beberapa penduduk, Notaris/PPAT yang ada di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo tentang prosedur peralihan hak milik atas tanah karena warisan dengan berdasarkan hukum adat.

⁹ Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.8

4. Data dan Sumber Data

Jenis data dilihat dari sudut sumbernya meliputi:

a. Data Primer

Data primer merupakan hasil penelitian lapangan yang akan dilakukan bersumber dari pengamatan dan wawancara dengan petugas pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo, dan Notaris/PPAT yang ada di Kabupaten Sukoharjo.

b. Data Sekunder

Data yang digunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur-literatur maupun perundang-undangan yang berlaku dan menunjang penelitian ini. Jenis data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan-bahan buku primer meliputi :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.
- d) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan yang bersifat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer ini dapat berupa :

- a) Buku-buku ilmiah.
- b) Makalah-makalah yang berkaitan dengan pokok bahasan.
- c) Hasil wawancara.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan-bahan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa.

5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan, yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan.¹⁰ Adapun prosedur yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Wawancara, adalah tanya jawab secara langsung (bertemu muka) dengan informan untuk mendapatkan jawaban atau data yang diperlukan. Moleong menyatakan bahwa wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pihak pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai, yaitu yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara diarahkan kepada pernyataan dan pendapat informan

¹⁰ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, Hal.51

mengenai situasi yang spesifik dan relevan dan tujuan yang hendak diteliti.¹¹

- b. Dokumentasi, adalah cara pengumpulan data melalui peninggalan tertulis seperti arsip-arsip dan juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dokumentasi dilakukan dengan cara mempelajari contoh kasus peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris, studi ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan Kantor-kantor Notaris/PPAT yang ada di Kabupaten Sukoharjo.
- c. Studi Kepustakaan, metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara, mencari, menginventarisasi dan mempelajari peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin, dan data-data sekunder yang lain, yang terkait dengan objek yang dikaji. Adapun instrumen pengumpulan yang digunakan berupa form dokumentasi, yaitu suatu alat pengumpulan data sekunder, yang berbentuk format-format khusus, yang dibuat untuk menampung segala macam data, yang diperoleh selama kajian dilakukan

6. Metode. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian secara terperinci dalam bentuk kalimat per kalimat sehingga memperoleh gambaran umum yang jelas dari

¹¹ Lexy J Moleong. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hal. 167

jawaban permasalahan yang akan dibahas dan dapat ditemukan suatu kesimpulan. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.¹²

Analisis data dalam penelitian berlangsung bersamaan dengan proses pengumpulan data. Tiga komponen utama analisis kualitatif adalah: (1) reduksi data, (2) sajian data, (3) penarikan kesimpulan atau verifikasi. Tiga komponen tersebut terlibat dalam proses dan saling berkaitan serta menentukan hasil akhir analisis.¹³

Reduksi data adalah suatu komponen proses seleksi, pemfokusan, dan penyederhanaan. Proses ini berlangsung terus menerus sepanjang pelaksanaan penelitian. Proses analisis data sudah berlangsung sejak peneliti mengambil keputusan tentang kerangka kerja konseptual, melakukan pemilihan kasus dan menyusun pertanyaan penelitian. Sajian data adalah suatu rakitan organisasi informasi yang memungkinkan penelitian dapat dilakukan. Sajian ini merupakan rakitan kalimat yang disusun secara logis dan sistematis, sehingga bila dibaca, akan bisa dipahami dan memungkinkan peneliti untuk membuat suatu analisis. Kemudian peneliti melakukan kesimpulan dan verifikasi. Dalam melaksanakan penelitian tersebut, tiga komponen analisis tersebut saling

¹² *Ibid.* Hal 172

¹³ *Ibid.* Hal. 179

berkaitan dan berinteraksi yang dilakukan secara terus menerus di dalam proses pelaksanaan pengumpulan data.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari empat (4) bab, yaitu:

BAB I Pendahuluan, yang menguraikan Latar belakang masalah, Perumusan masalah, Tujuan penelitian, Manfaat penelitian, Metode penelitian, dan Sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, berisi Tinjauan tentang Hak Milik Atas Tanah yang menjelaskan tentang Pengertian Hak Milik Atas Tanah, Dasar Hukum Hak Milik Atas tanah, Subyek Hak Milik Atas Tanah, Cara Memperoleh Hak Milik Atas Tanah, Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah, dan Hapusnya Hak Milik Atas Tanah; Tinjauan tentang Hukum Waris Adat yang menjelaskan tentang: Pengertian Pewarisan, Pengertian Hukum Waris, Unsur-unsur Pewarisan Hukum Adat, Pewaris, Ahli Waris, dan Harta Warisan: Pewaris, Ahli Waris, Harta Warisan, serta Asas-asas Pewarisan Menurut Hukum Adat Jawa

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, menguraikan Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo. Hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan hukum adat pada masyarakat di Kecamatan Baki Kabupaten Sukoharjo.

BAB IV Penutup menguraikan kesimpulan dan saran atas dasar hasil penelitian. Selanjutnya dilengkapi dengan Daftar Pustaka.