

PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT HUKUM ADAT

Yerno A. Dethan, Canisius Ibu, Daniel Babu
Fakultas Hukum Universitas Nusa Lontar Rote
Email: andrewyerno@yahoo.com

ABSTRAK

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menurut hukum adat di Desa Siomeda Kecamatan Rote Tengah Kabupaten Rote Ndao. Data penelitian diperoleh melalui wawancara, observasi, serta studi kepustakaan yang terkait dengan tujuan penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dan syarat-syaratnya, serta harus mempunyai fungsi sosial; Dalam hukum waris adat di Desa Siomeda waris lebih luas artinya dari arti asalnya, sebab terjadinya waris tidak saja setelah adanya yang meninggal dunia tetapi selagi masih hidupnya orang yang akan meninggalkan hartanya dapat mewariskan kepada warisnya yang meliputi aturan-aturan dan keputusan-keputusan hukum yang bertalian dengan proses penerus/pengoperan dan peralihan /perpindahan harta kekayaan materiil dan immateriil dari generasi ke generasi”.

Kata Kunci : Peralihan Hak, Pewarisan Menurut Hukum Adat

PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam mendaftarkan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih tetap berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Kecamatan Rote Tengah merupakan salah satu Kecamatan dari 13 (tiga belas) Kecamatan yang berada di Kabupaten Rote Ndao. Mayoritas mata pencaharian penduduknya adalah berdagang, nelayan dan petani. Karena pola pikir dan tingkat ekonomi masyarakat

di Kabupaten Rote Ndao masih tergolong rendah, maka kurang berminat untuk melakukan investasi di bidang pertanahan. Hal ini menyebabkan harga kenaikan tanah di daerah Kabupaten Rote Ndao sangat lambat, dan ini tidak menguntungkan bagi para investor yang bergerak dalam bidang properti.

Kenyataan yang terjadi di Kabupaten Rote Ndao mengenai peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan masih banyak yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan terutama di daerah Kecamatan Rote Tengah ada 1 (satu) desa yaitu desa Soimeda yang paling banyak terjadi kasus pewarisan hak milik atas tanah, yaitu setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya.

Kebanyakan masyarakat di desa kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering kita temui bahwa

suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun Sertifikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yaitu sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya yang pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Desa Soimeda sebanyak 30 orang yang kemudian semuanya dijadikan sebagai sampel.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data yang terdiri dari data primer yaitu secara langsung diambil dari objek penelitian oleh peneliti perorangan maupun organisasi. Dalam penelitian ini data primer didapatkan dari jawaban kuesioner.

Serta data sekunder yang didapatkan tidak secara langsung dari objek penelitian. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara untuk metode baik secara komersial maupun non komersial. Data sekunder pada penelitian ini yaitu jumlah data demografi.

Teknik Analisa Data

Teknik Analisis Data penulisan hukum lazimnya dilakukan melalui pendekatan kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan deskriptif analisa yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis interaktif, yaitu model analisis yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Adanya pendaftaran kepemilikan tanah akan memudahkan tentang siapa pemilik dari tanah tersebut, hak apa yang melekat pada tanah tersebut, dan pencatatan ulang bila tanah tersebut telah dialihkan, selain itu juga pendaftaran dan pecatatan tanah akan berisi tentang nilai

dari tanah tersebut demi menentukan berapa besar fiskal atau nilai harga yang akan dikenakan. Sertifikat tanah yang diberikan tersebut akan memberikan arti besar dan peranan yang penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan Sertifikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya jika terjadi suatu sengketa, sehingga dalam hal ini Sertifikat merupakan sebuah alat pembuktian yang kuat. fungsi lain dari Sertifikat yang mempunyai manfaat materiil adalah adanya fungsi suatu setipikat sebagai jaminan hutang baik pada bank pemerintah atau bank swasta ataupun terhadap suatu perjanjian hutang piutang yang menyertakan sebuah jaminan. Oleh karena itu, hendaknya setiap hak atas tanah wajib untuk didaftarkan dan dicatatkan agar terbit atau memiliki Sertifikat hak atas tanah, demikian halnya dengan Sertifikat hak milik atas tanah.

Bukti kepemilikan Sertifikat hak milik atas tanah pada dasarnya melalui 2 (dua) proses penting, yaitu bukti materiil sebagai bukti peralihan hak dimana akta tersebut dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang terkait yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan bukti

formiil yaitu bukti bahwa telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atastanah di kantor pertanahan.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal (1) angka 2 Pasal 19 Ayat (2) huruf c). Sertifikat merupakan alat pembuktian seseorang yang mempunyai hak atas tanah tersebut. Pada ketentuan Pasal 19 Ayat (1) dan (3) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur : “Akibat hukum dari pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah itu adalah berupa diberikannya surat tanda bukti yang lazim disebut dengan sebutan Sertifikat tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tersebut.”

Dalam ketentuan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah disebutkan bahwa : “Sertifikat diterbitkan untuk

kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.”Sertifikat tanah tersebut akan memberikan arti yang sangat besar dan peranan yang sangat penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan sebagaimana telah disebutkan bahwa penerbitan Sertifikat mempunyai tujuan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya, sehingga Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat. Kesadaran hukum masyarakat untuk memperoleh suatu bukti otentik hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk tertib hukum dalam bidang hukum agraria di Indonesia, sehingga masyarakat perlu mendapatkan pengetahuan yang cukup memadai dalam rangka pengurusan Sertifikat hak milik atas tanah tersebut.

Ada dua macam macam sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sistem pendaftaran akta (registration deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of title : dalam arti hak). Sistem pendaftaran tanah pada dasarnya memuat : apa yang didaftarkan. Bentuk penyimpanannya, dan penyajian data yuridisnya, serta bentuk tanda bukti haknya, baik dalam bentuk sistem pendaftaran akta maupun sistem

pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baruserta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima hak dan hak apa yang dibebankan.

Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal di atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan Sertifikatnya secara sah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan gugatan ke pengadilan

mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut.

Pewarisan menurut Hukum Adat

Dalam hukum waris adat istilah waris lebih luas artinya dari arti asalnya, sebab terjadinya waris tidak saja setelah adanya yang meninggal dunia tetapi selagi masih hidupnya orang yang akan meninggalkan hartanya dapat mewariskan kepada warisnya. Berikut akan dikemukakan beberapa pengertian hukum menurut para ahli hukum adat:

1. Menurut Iman Sudiyat : “Hukum waris adat meliputi aturan-aturan dan keputusan-keputusan hukum yang bertalian dengan proses penerus/pengoperan dan peralihan /perpindahan harta kekayaan materiil dan immateriil dari generasi ke generasi”.
2. Menurut Hilman Hadikusuma : “Hukum Waris Adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistim dan azas-azas hukum waris tentang warisan, pewaris dan waris serta cara bagaimana harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada waris”.

Asas-asas dalam waris adat dengan mengacu pada Pancasila:

1. Asas Ketuhanan dan Pengendalian Diri

Asas terkait dengan sila pertama Pancasila yaitu “Ketuhanan Yang Maha Esa”, yaitu bahwa kesadaran bahwa Tuhan Yang Maha Esa adalah maha mengetahui atas segala-galanya, maha pencipta dan maha adil, yang sewaktu-waktu dapat menjatuhkan hukumannya, maka apabila ada pewaris yang wafat para waris tidak akan bersilang selisih dan saling berebut harta warisan. Terbagi atau tidak terbaginya harta warisan bukan tujuan tetapi yang penting adalah tetap menjaga kerukunan hidup diantara para waris dan semua anggota keluarga keturanan pewaris.

2. Asas Kesamaan Hak dan Kebersamaan Hak

Terkait dengan sila kedua Pancasila “Kemanusiaan yang adil dan beradab”, dimana dari sila kemanusiaan ini dapat ditarik asas kesamaan hak atau kebersamaan hak atas harta warisan yang diperlakukan secara adil dan bersifat kemanusiaan baik dalam acara pembagian maupun dalam cara pemanfaatannya dengan selalu memperhatikan para waris yang hidupnya kekurangan.

3. Asas Kerukunan dan Kekeluargaan

Terkait dengan sila ketiga Pancasila “Persatuan Indonesia”. Bahwa dari sila persatuan ini, maka di dalam hukum waris adat dapat ditarik pengertian

mengenai asas kerukunan, suatu asas yang dipertahankan untuk tetap memelihara hubungan kekeluargaan yang tenteram dan damai dalam mengurus menikmati dan memanfaatkan warisan yang tidak terbagi-bagi ataupun dalam menyelesaikan masalah pembagian pemilikan harta warisan yang terbagi-bagi.

4. Asas Musyawarah dan Mufakat

Bahwa dalam mengatur dan menyelesaikan harta warisan tidak boleh terjadi hal-hal yang bersifat memaksakan kehendak antara yang satu dan yang lain atau menuntut hak tanpa memikirkan kepentingan anggota waris yang lain. Jika terjadi silang sengketa diantara para waris maka semua anggota waris baik pria atau wanita, baik yang tua maupun yang muda, tanpa kecuali harus menyelesaikannya dengan bijaksana dengan cara musyawarah dan mufakat dengan rukun dan damai.

5. Asas Keadilan dan Parimirma

Bahwa pewarisan harus menciptakan keadilan bagi semua anggota waris mengenai harta warisan, baik ahli waris maupun waris yang bukan karena hubungan darah tetapi karena hubungan pengakuan saudara dan lain sebagainya menurut hukum adat setempat. Dari rasa keadilan masing-

masing manusia Indonesia yang sifatnya Bhineka itu terdapat yang umum dapat berlaku ialah rasa keadilan berdasarkan asas parimirma, yaitu asas welas kasih terhadap para anggota keluarga pewaris, dikarenakan keadaan, kedudukan, jasa, karya dan sejarahnya; sehingga walaupun diperhitungkan mendapat bagian harta warisan.

Dalam sebuah pewarisan, harta warisan merupakan objek dari pewarisan yang diberikan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Berikut beberapa harta yang ada dalam pewarisan:

1. Harta Peninggalan

Menunjukkan harta warisan yang belum terbagi atau tidak terbagi-bagi dikarenakan salah seorang pewaris masih hidup. Misalnya harta peninggalan ayah yang telah wafat yang masih dikuasai ibu yang masih hidup atau sebaliknya harta peninggalan ibu yang telah wafat tetapi masih dikuasai ayah yang masih hidup. Termasuk didalam harta peninggalan ini ialah harta pusaka.

2. Harta Pusaka

Terdiri dari pusaka rendah dan pusaka tinggi. Pusaka rendah adalah harta peninggalan dari beberapa generasi diatas ayah. Harta pusaka tinggi adalah harta peninggalan dari zaman leluhur, yang karena keadaannya,

kedudukannya dan sifatnya tidak dapat atau tidak patut dan tidak pantas dibagi.

3. Harta Perkawinan

Yaitu harta kekayaan yang dikuasai atau dimiliki oleh suami isteri disebabkan adanya ikatan perkawinan. Harta perkawinan ini dapat terdiri dari harta penantian, harta bawaan, harta pencaharian, harta pemberian (hadiah, hibah/ wasiat).

4. Harta Penantian

Istilah yang dipakai untuk menunjukkan semua harta yang dikuasai dan dimiliki oleh suami atau isteri ketika perkawinan itu terjadi.

5. Harta Bawaan

Yaitu semua harta yang datang, dibawa oleh suami atau oleh isteri ketika perkawinan itu terjadi, jadi sebagai kebalikan dari harta perkawinan.

6. Harta Pencaharian

Menunjukkan semua harta kekayaan yang didapat dari hasil usaha perseorangan atau usaha bersama suami-isteri yang terikat di dalam ikatan perkawinan

7. Harta Pemberian

Istilah ini yang jelasnya ialah harta asal pemberian, dipakai untuk menunjukkan harta kekayaan yang didapat suami isteri secara bersama atau secara perseorangan yang berasal dari pemberian orang lain. Pemberian ini

dapat berupa pemberian hadiah atau pemberian hibah atau hibah wasiat.

Dalam hukum waris adat di Desa Siomeda peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan telah diatur sesuai kesepakatan secara turun temurun di mana tidak ada perbedaan antara anak laki-laki maupun perempuan. Pewarisan tanah dapat dilakukan secara merata baik ketika orang tua masih hidup maupun meninggal. Pada prosesnya seluruh anggota keluarga akan berkumpul dan membahas tentang pembagian, batas, serta hal-hal terkait. Setelah disepakati, maka selanjutnya akan dilakukan proses pembagian tanah. Pada kenyataannya masih banyak warga yang setelah memperoleh bagian warisan tanahnya tidak segera mendaftarkan untuk memperoleh sertifikat sehingga sering terjadi sengketa di kemudian hari yang diakibatkan oleh tidak adanya bukti hukum yang menunjukkan peralihan hak milik atas tanah dari orang tua atau leluhur kepada keturunannya. Padahal jika dirunut kembali berdasarkan ketentuan peralihan hak tanah karena pewarisan, maka seharusnya jelas siapa pemilik tanah sesungguhnya.

KESIMPULAN

Dari uraian pokok masalah di atas maka, dapat ditarik kesimpulan bahwa hak milik adalah turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang

atau badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dan syarat-syaratnya, serta harus mempunyai fungsi sosial. Dalam hukum waris adat di Desa Siomeda peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan telah diatur sesuai kesepakatan secara turun temurun di mana tidak ada perbedaan antara anak laki-laki maupun perempuan. Pewarisan tanah dapat dilakukan secara merata baik ketika orang tua masih hidup maupun meninggal. Pada prosesnya seluruh anggota keluarga akan berkumpul dan membahas tentang pembagian, batas, serta hal-hal terkait. Pada kenyataannya masih banyak warga yang setelah memperoleh bagian warisan tanahnya tidak segera mendaftarkan untuk memperoleh sertifikat sehingga sering terjadi sengketa di kemudian hari yang diakibatkan oleh tidak adanya bukti hukum yang menunjukkan peralihan hak milik atas tanah dari orang tua atau leluhur kepada keturunannya.

Diharapkan Kepada masyarakat, agar dalam memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 perlu diperhatikan (harus dipenuhi dahulu sebelum melakukan pendaftaran peralihan hak), sehingga proses pendaftaran dapat berjalan dengan lancar dan dapat mewujudkan kepastian dan perlindungan

hukum. Kepada Pihak yang berwenang, agar mempertahankan pelayanan kepada masyarakat yang sudah baik dan tertib lewat peralihan menurut hukum adat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdullah Marlang, Irwansyah, dan Kaiseruddin Kamaruddin. 2009. Pengantar Hukum Indonesia As Center : Makassar.
- Andi Suriyaman Mustari Pide. 2009. Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang. Pelita Pustaka: Makassar.
- Andi Suriyaman Mustari Pide. 2014. Hukum Adat Dulu, Kini dan Akan Datang. Prenadamedia Group: Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2006, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta

Undang-Undang

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai HakMilik Atas Tanah