

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu unsur esensial pembentuk negara, memegang peranan yang sangat vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa Indonesia sebagai negara yang bercorak agraris. Kehidupan serta pembangunan bangsa dan negara sangat bergantung pada tanah yaitu sebagai tempat tinggal dan juga sebagai tempat untuk melakukan suatu usaha yang dapat mendatangkan penghasilan. Di negara Indonesia, yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, dimana tanah dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, merupakan suatu keadaan yang diharapkan. Untuk mencapai tujuan itu, diperlukan campur tangan pemerintah dalam urusan pengaturan tanah.

Sehubungan dengan itu, maka pada tanggal 24 September 1960, pemerintah mengundang Undang-Undang (UU) No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan dari UUPA ialah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Menurut Effendi Perangin S.H. "Hak atas tanah ialah hak yang

memberi wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.”<sup>1</sup>

Salah satu hak atas tanah tersebut adalah hak milik, yang pengaturannya ada dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Belum adanya UU mengenai hak milik, yang memang perlu dibuat berdasarkan Pasal 50 Ayat (1) UUPA. Dengan belum adanya UU yang mengatur hak milik, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UUPA yang menyatakan hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan penuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tentu saja dengan syarat tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA lainnya.

Hak atas tanah dapat berpindah dari seseorang kepada orang lain. Pemindahan terjadi dengan adanya perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah atau pemberian dengan wasiat. Dalam tulisan ini, penulis hendak meneliti keterkaitan yang terjadi akibat dari perbuatan hukum jual beli hak milik atas tanah yang berasal dari tanah waris, dengan lokasi di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara, selaku tempat yang sering terjadi sengketa jual beli hak milik atas tanah dikarenakan warisan.

---

<sup>1</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, P.T. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 229.

Salah satu dari sekian banyak harta yang diwariskan adalah tanah. Pada umumnya, harta warisan yang sering menimbulkan terjadinya konflik atau sengketa adalah tanah. Di Kota Bau-Bau, tanah sering disebut dengan kata "kintal". Kintal yang berasal dari warisan setelah dibagi rata kepada semua ahli waris, perlu dilakukan pendaftaran ke Badan Pertanahan setempat untuk peralihan hak dari pemilik hak yang lama kepada pemilik hak atas kintal yang baru. Hal ini perlu dilakukan untuk memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Kintal yang telah dibagi, selayaknya menjadi kewajiban dan wewenang dari pemegang hak yang baru meskipun tanah tersebut akan dijual kepada pihak/orang lain.

Seperti yang dilakukan oleh La Ode Rusli Rais dengan membeli tanah dari Wa Ode Huzula dan La Ode Abasi selaku pemilik tanah yang terdahulu. Tetapi kemudian seseorang yang bernama Wa Ode Erni Gurika anak dari Wa Ode Nana membangun tembok diatas tanah tersebut dan menyatakan tanah tersebut adalah miliknya yang ia dapat dari hibah yang diberikan oleh ibunya Wa Ode Nana.

### **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian tersebut, penulis mengemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menyebabkan terjadinya sengketa jual beli hak milik atas tanah karena warisan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara ?
2. Bagaimana proses penyelesaian sengketa jual beli hak milik atas tanah karena warisan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab dan mengemukakan alternatif pemecahan dari permasalahan yang diuraikan di atas, yaitu:

1. Mengetahui penyebab terjadinya sengketa jual beli hak milik atas tanah karena warisan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara
2. Mengetahui proses penyelesaian sengketa jual beli hak milik atas tanah karena warisan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara.

### **D. Manfaat Penelitian**

#### **1. Bagi Masyarakat**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya dan masyarakat Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara pada khususnya agar dapat mencegah terjadinya sengketa tanah dan mengetahui tata cara kepemilikan tanah yang baik dan benar serta apabila terjadi sengketa tanah dapat menyelesaikannya dengan cara yang baik dan benar.

#### **2. Bagi Ilmu Pengetahuan**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan tambahan referensi di bidang hukum tanah menyangkut penyelesaian sengketa tanah secara adat.

## E. Tinjauan Pustaka

Penelitian tentang “Penyelesaian sengketa jual beli hak milik atas tanah karena warisan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara”, difokuskan pada permasalahan penyebab munculnya sengketa, proses penyelesaian sengketa dan mencegah timbulnya sengketa tanah dikemudian hari.

Adapun pengertian tanah secara hukum, diatur dalam UUPA yaitu Pasal 4 Ayat (1), dalam Pasal 1 Ayat (4) serta penjelasannya, dan dalam penjelasan umum (Angka II.1). Bunyi ketentuan Pasal 4 Ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Adapun rumusan dalam Pasal 1 Ayat (4) adalah sebagai berikut, “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di dalamnya serta yang berada di bawah air”. Dalam penjelasan Pasal 1 dirumuskan sebagai berikut, “Sudah dijelaskan dalam penjelasan umum (angka II.1). Dalam UUPA diadakan perbedaan antara pengertian ‘bumi’ dan ‘tanah’, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 Ayat (4) dan Pasal 4 Ayat (1). Yang dimaksud dengan ‘tanah’ ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian ‘bumi’ dan ‘air’ dengan ruang angkasa adalah bersangkutan “dengan kemajuan tekhnik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang”.

Dalam hubungan antara negara dan tanah, UUPA tidak mendudukan negara

1. Tanah sebagai objek tanah, tetapi dalam kedudukannya sebagai personifikasi

rakyat atau bangsa Indonesia mempunyai kewenangan-kewenangan tertentu. Dalam rangka melaksanakan kewenangannya, negara mempunyai kewajiban untuk menjaga keseimbangan antara kepentingan umum dan perseorangan, termasuk kepentingan pemegang hak atas tanah.<sup>2</sup>

Berdasarkan hak menguasai dari negara itu, maka atas dasar apa yang disebutkan dalam Pasal 2 jo Pasal 4 Ayat (1) UUPA, negara dapat mengatur adanya bermacam-macam hak atas tanah, yang dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas, yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA disebutkan bahwa "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Pengertian beralih disini menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia, artinya dengan meninggalnya pemilik hak atas tanah maka ahli warisnya menerima tanah hak milik pewaris beserta haknya. Peralihan hak milik yang disebabkan warisan ini terjadi karena peristiwa hukum yaitu kematian seseorang yang menyebabkan ahli waris dari orang yang meninggal tersebut dapat mewarisi harta kekayaannya. Sedangkan pengertian dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak milik atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang disengaja, yang dilakukan dengan tujuan agar pihak yang bersangkutan

memperoleh hak itu. Perbuatan hukum itu dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, dan perbuatan hukum lainnya.

Sebagaimana diketahui, dalam hukum adat terdapat berbagai macam harta, yaitu harta yang berwujud benda dan harta yang tidak berwujud benda. Harta yang berwujud benda antara lain tanah, rumah, perkakas, warung, tanaman dan pusaka. Harta yang tidak berwujud benda misalnya gelar, persatuan kerabat, hak-hak kebendaan dan lain-lain. Semua harta tersebut potensial menjadi harta warisan maupun harta peninggalan.

Orang yang meninggal dunia pada umumnya meninggalkan harta peninggalan. Dengan demikian, yang dimaksud dengan harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris. Harta warisan adalah semua harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia (pewaris) setelah dikurangi dengan hutang-hutang, biaya pemakaman, dan biaya-biaya lain yang merupakan tanggungan ahli waris yang ditinggal mati oleh si pewaris.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengamatan penulis, selaku penduduk dari Kota Bau-Bau, umumnya obyek yang menjadi pokok sengketa adalah tanah/kintal sedangkan harta-harta lain yang menjadi obyek sengketa tidak menonjol. Berdasarkan hal tersebut, menurut pendapat penulis, ternyata tanah/kintal di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara dipandang lebih tinggi nilainya dibanding dengan harta yang lain. Orang lebih senang mendapat harta warisan berupa tanah/kintal ataupun rumah dari pada mendapat harta yang lain.

---

<sup>3</sup> ... ..

Berkaitan dengan hal tersebut maka pemegang hak atas tanah yang diperoleh karena warisan (termasuk hak milik) harus mendaftarkan peralihan haknya, agar kepastian hukum hak atas tanahnya terjamin. Ketentuan mengenai hak milik atas tanah harus didaftarkan termasuk juga apabila terjadi peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak atas tanah yang lain terdapat dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan, "Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19".

Tanah/kintal yang telah dibagikan kepada ahli waris adalah telah menjadi hak, kewajiban dan wewenang dari si pemilik hak yang baru untuk memperlakukan tanah tersebut, termasuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Umumnya, si penjual hak atas tanah menjualnya karena kebutuhan ekonomi dari keluarga yang menghendaki demikian. Jual beli merupakan salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yang harus didaftarkan. Untuk dapat didaftarkan, peralihan hak milik atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan sebuah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut telah didaftarkan, tetapi tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya sengketa dikemudian hari.

Dalam hukum adat, upaya penyelesaian sengketa harta warisan pada umumnya dikehendaki adanya penyelesaian dengan mengutamakan kerukunan dan penuh rasa damai, bukan penyelesaian dengan hasil menang atau kalah yang



mengakibatkan salah satu pihak merasakan bahwa keputusan itu tidak adil, sehingga menjadikan renggangnya hubungan kekeluargaan.<sup>4</sup>

Jalan penyelesaian yang rukun dan damai ditempuh dengan cara melakukan musyawarah; baik musyawarah terbatas dalam lingkungan keluarga dan kerabat sendiri atau jika dipandang perlu dimusyawarahkan dengan mengundang tokoh-tokoh masyarakat atau pemangku adat. Kegagalan dalam penyelesaian sengketa pewarisan sering terjadi apabila di antara anggota keluarga yang bersangkutan dipengaruhi oleh faktor kepentingan pribadi dan kebendaan. Apabila segala sesuatu usaha menempuh jalan damai di muka keluarga dan kerabat menemui jalan buntu, maka barulah perkara tersebut dibawa ke Pengadilan Negeri.

Kewenangan memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan perkara tanah di Pengadilan Negeri, didasarkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Lembaran Negara Nomor 3327 tentang Peradilan Umum, yang berbunyi, "Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana di tingkat I".

## **F. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yang menurut Maria S. W. Soemardjono, penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang bertujuan

perilaku kelompok serta untuk menentukan frekwensi suatu gejala, penelitian ini tanpa didahului hipotesa.<sup>5</sup>

### 1. Lokasi dan Responden Penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara. Kota Bau-Bau terdiri dari 4 (empat) kecamatan yaitu Kecamatan Betoambari, Kecamatan Wolio, Kecamatan Bungu, Kecamatan Sorawolio. Dalam penelitian ini diambil satu kecamatan yaitu Kecamatan Betoambari yang terdiri dari 15 (lima belas) kelurahan yaitu Kelurahan Nganganaumala, Kelurahan Lanto, Kelurahan Kaobula, Kelurahan Wameo, Kelurahan Tarafu, Kelurahan Bone-Bone, Kelurahan Katobengke, Kelurahan Lipu, Kelurahan Sulaa, Kelurahan Tanganapada, Kelurahan Lamangga, Kelurahan Wajo, Kelurahan Melai, Kelurahan Baadi, Kelurahan Waborobo.

Dari 15 (lima belas) kelurahan diambil satu kelurahan, yaitu Kelurahan Kaobula, sebagai lokasi penelitian, berdasarkan pada pertimbangan, bahwa di Kelurahan Kaobula inilah yang paling banyak terjadi jual beli tanah hak milik dan sengketa jual beli hak milik atas tanah. Dan di Pengadilan Negeri Bau-Bau Sulawesi Tenggara.

Responden dipilih dan diambil sebanyak 8 (delapan) orang secara purposive sampling dari pihak-pihak yang bersengketa jual beli hak milik atas tanah yang berasal dari warisan yang belum atau sudah didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan, meskipun sudah dibuat akta jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## 2. Nara Sumber

Dalam penelitian ini, maka diambil beberapa nara sumber, yang terdiri dari :

- a) Kepala Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- b) Kepala Kelurahan dari kelurahan yang menjadi sampel.
- c) Ketua Pengadilan Negeri Bau-Bau Sulawesi Tenggara
- d) Pemangku adat

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Cara pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

### a) Studi Kepustakaan

yaitu dengan mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan dan dokumen/arsip yang relevan dengan penelitian ini.

### b) Wawancara

Merupakan proses tanya jawab lisan kepada responden dan nara sumber guna memperoleh keterangan dan data yang diperlukan.

## 4. Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan cara menyusun, menghubungkan dan menyimpulkan data yang satu dengan data yang lain, dengan menggunakan metode berfikir :

- a) Deduktif, yaitu cara berfikir yang bertolak dari hal yang umum untuk menarik kesimpulan yang khusus.

b) Induktif, yaitu cara berfikir yang bertolak dari hal yang khusus untuk