

SKRIPSI

KEABSAHAN PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI ADAT *MA' TALLANG* DI TORAJA

LEGALITY OF TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS OVER LAND ACQUIRED THROUGH MA' TALLANG TRADITION IN TORAJA



Oleh:

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA
NIM. B011191231

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

KEABSAHAN PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI ADAT *MA' TALLANG* DI TORAJA

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Ilmu Hukum

Disusun dan diajukan oleh:

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA
NIM. B011191231

**PROGRAM STUDI SARJANA ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



Optimized using
trial version
www.balesio.com

PENGESAHAN SKRIPSI

KEABSAHAN PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI ADAT *MA' TALLANG* DI TORAJA

Disusun dan diajukan oleh :

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA

B011191231

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada hari Senin, 29 Januari 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

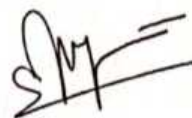
Menyetujui,

Pembimbing Utama



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 196411231990022001

Pembimbing Pendamping



Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn.
NIP. 198312132019032008

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum



Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 198408182010121005



PERSETUJUAN PEMBIMBING

KEABSAHAN PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI ADAT MA' TALLANG DI TORAJA

Diajukan dan Disusun oleh:

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA
NIM. B011191231

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal 29 Januari 2024

Menyetujui:

Komisi Penasehat

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.

NIP. 19641123 199002 2 001



Andi Suci Wahyuni, S.H.,M.Kn.

NIP.19831213 201903 2 008





KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219, 546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

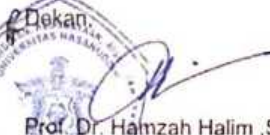
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: Gabriella Michellyn Manguma
N I M	: B011191231
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Keperdataan
Judul Skripsi	: Keabsahan Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Prosesi Adat Ma'tallang di Toraja

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Januari 2024


Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA
NIM : B011191231
Program Studi : Sarjana Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **KEABSAHAN PERALIHAN HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI ADAT MA' TALLANG DI TORAJA** adalah benar-benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 29 Januari 2024

Yang membuat pernyataan,


F513BALX069395024
Gabriella Michellyn Manguma
NIM. B011191231



KATA PENGANTAR

Shalom dan Salam Sejahtera.

Puji dan Syukur Penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kasih karunia-Nya yang senantiasa dianugerahkan kepada penulis. Atas tuntunan dan penyertaan Tuhan Yesus, Penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi dengan judul “Keabsahan Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Adat *Ma’ Tallang* di Toraja” yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam penulisan skripsi ini, tidak luput dari dukungan dan perhatian dari berbagai pihak yang menjadi kekuatan dan motivasi untuk Penulis. Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua tercinta Bapak Ayus Michael Manguma dan Ibu Yulniati Tanari atas kasih sayang, doa yang tulus serta segala dorongan positif yang diberikan kepada Penulis. Terima kasih pula kepada adik Penulis Nadya Michelle Manguma yang senantiasa memberi bantuan dan semangat dalam penyelesaian studi dan penyusunan skripsi Penulis.

Pada kesempatan kali ini Penulis juga menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes, Ph.D., Sp.BM(K) selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Subehan, S.Si, M.Pharm, Sc, Ph.D, Apt. selaku Wakil Rektor



Bidang Perencanaan, Pengembangan, dan Keuangan, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H, M.Hum. selaku Wakil Rektor Bidang Sumber Daya Manusia, Alumni dan Sistem Informasi, Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T, M.Phil. selaku Wakil Rektor Bidang Kemitraan, Inovasi, Kewirausahaan, dan Bisnis, dan Prof. Dr. Ir. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D. selaku Sekretaris Universitas Hasanuddin;

2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A. selaku Wakil Dekan Bidang Kemitraan, Riset, dan Inovasi, dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Sumber Daya, dan Alumni;
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Andi Suci Wahyuni, S.H., M.Kn selaku Pembimbing Pendamping atas segala ketulusan dalam memberi arahan, bimbingan, dan saran serta senantiasa menebarkan rasa optimis kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini;
4. Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H. selaku Penguji I dan Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Penguji II atas segala saran serta kritik yang membangun kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;



r. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin;

6. Dr. Aulia Rifai, S.H., M.H. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Amaliyah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
7. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H, M.Hum. selaku Penasehat Akademik penulis;
8. Segenap Dosen, Civitas Akademika, Staf Akademik dan Kemahasiswaan, Staf Perpustakaan Fakultas Hukum dan Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin yang telah memberikan pelayanan terbaik selama proses perkuliahan hingga penulis menyelesaikan skripsi ini;
9. Yulius Rupang, S.H., M.H. selaku perwakilan rumpun keluarga Ranteallo Kelurahan Tallunglipu Toraja Utara atas waktu dan informasi-informasi serta ilmu dalam penelitian terkait adat *Ma' Tallang* di Toraja Utara;
10. Yohanis Pudi (Nenek Stevi) selaku *Ambe Tondok* Ranteallo yang dituakan oleh rumpun keluarga atas informasi-informasi dan ilmu dalam penelitian mengenai adat Toraja terlebih mengenai pelaksanaan adat *Ma' Tallang*;
11. Sulbianma Tandilinting selaku perwakilan rumpun keluarga Batulelleng Rantepao Toraja Utara atas waktu dan informasi-informasi serta ilmu dalam penelitian terkait adat *Ma' Tallang* di Toraja Utara;



12. Theresia Maya Saleh, S.E., M.M. selaku Camat Tallunglipu sekaligus PPATS Kecamatan Tallunglipu atas kesediaannya untuk memberikan informasi-informasi dan ilmu terkait pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui adat *Ma' Tallang* di Kecamatan Tallunglipu.
13. Johanis Buapi, A.Ptnh., M.Si. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara dan Nursanti, S.Sos., M.M. selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran atas waktu serta ilmu terkait pertanahan yang sangat dibutuhkan oleh penulis;
14. Keluarga Besar Asosiasi Mahasiswa Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (AMPUH) yang merupakan wadah bagi penulis untuk bertumbuh dalam organisasi dan memperdalam ilmu Hukum Keperdataan;
15. Keluarga Besar Lembaga Debat Hukum dan Konstitusi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (LeDHaK FH-UH) sebagai wadah penulis bertumbuh dalam organisasi dan ilmu;
16. Sahabat-sahabat penulis dari SMA Lentera Harapan Toraja Ayuh Jeliana, Amita Desrianta, Abigael, Andre, Tiara, Yolanda Evelyn, Dionisius, Stenlie, Robert dan Wandes;
17. Sahabat-sahabat penulis grup "*Api-Api*" Ayu Yusvitasari, Andi Nuralang, Nabilah Meinisyah dan Intan Sari;



sahabat-sahabat penulis KKNT Toraja Utara 2 Desa La'Bo Adelia wirisa, Monicha Datu, dan Jequaline;

19. Seluruh pihak yang memberi dukungan serta kontribusi kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa Penulisan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan masih memerlukan banyak perbaikan. Oleh karena itu, penulis meminta maaf atas kekurangan dalam Penulisan Skripsi ini. Penulis berharap sekiranya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membacanya. Amin.

Makassar, Januari 2024

Penulis

Gabriella Michellyn Manguma



Optimized using
trial version
www.balesio.com

ABSTRAK

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA (B011191231) dengan judul ***“Keabsahan Peralihan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Adat Ma’ Tallang di Toraja”*** di bawah bimbingan **Sri Susyanti Nur** selaku Pembimbing Utama dan **Andi Suci Wahyuni** selaku Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis serta menguraikan jenis dan bentuk harta yang diwariskan di dalam pewarisan adat *Ma’ Tallang*. Penelitian ini juga akan menganalisis dan menguraikan peralihan hak milik atas tanah melalui adat *Ma’ Tallang* menurut Hukum Waris Adat Toraja.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris. Adapun lokasi penelitian di Kecamatan Tallunglipu, Kabupaten Toraja Utara dengan penentuan sampel menggunakan teknik *purposive sampling*. Teknik pengumpulan data primer yang digunakan yaitu dengan turun langsung melakukan observasi dan wawancara kepada informan dan narasumber terkait. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi literatur. Pengumpulan data sekunder ini juga memanfaatkan pencarian di internet melalui *search engine*.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu 1) Peralihan hak atas tanah melalui kewarisan adat *Ma’ Tallang* akan sah ketika tercapai kesepakatan saat musyawarah pembagian harta warisan dan adanya penguasaan tanah secara fisik sebagai tanda bahwa kepemilikan atas tanah resmi beralih. Kemudian peralihan akibat *Ma’ Tallang* perlu ditindak lanjuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai yang diatur oleh UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. 2) Jenis- jenis harta yang dapat dibagi dalam pewarisan adat *Ma’ Tallang* adalah harta asal, harta pencaharian dan harta pemberian. Harta yang tidak boleh dibagi yaitu tanah dan rumah *Tongkonan* dan segala bentuk harta yang dikecualikan dalam musyawarah.

Kata Kunci: Ma’ Tallang; Peralihan Hak; Waris Adat



ABSTRACT

GABRIELLA MICHELLYN MANGUMA (B011191231) with the title ***“Legality Of Transfer Of Ownership Rights Over Land Acquired Through Ma’ Tallang Tradition In Toraja”*** under the guidance of **Sri Susyanti Nur** as a Main Academic Advisor dan **Andi Suci Wahyuni** as a Supporting Academic Advisor.

This research aims to analyze and describe the types and forms of property inherited in Ma’ Tallang customary inheritance. This research will also analyze and describe the transfer of property rights to land through Ma’ Tallang custom according to Toraja Customary Inheritance Law.

This research uses empirical legal research methods. The research location is Tallunglipu Subdistrict, North Toraja Regency with sampling using purposive sampling technique. Primary data collection techniques used were direct observation and interviews with relevant informants and sources. Secondary data collection was conducted by literature study. Secondary data collection also utilizes internet searches through search engines.

The results of this study are 1) The transfer of land rights through Ma’ Tallang customary inheritance will be valid when an agreement is reached during the deliberation of the division of inheritance and there is physical control of the land as a sign that ownership of the land is officially transferred. Then the transfer due to Ma’ Tallang needs to be followed up with the registration of the transfer of land rights as regulated by the UUPA and PP No. 24 of 1997 concerning land registration. 2) Types of assets that can be divided in Ma’ Tallang customary inheritance are original assets, livelihood assets and gift assets. The assets that cannot be divided are land and Tongkonan house and all forms of assets that are excluded in the deliberation.

Keywords : Ma’ Tallang; Transfer of Rights; Inheritance Custom



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian	7
F. Tinjauan Pustaka.....	16



A. Tinjauan Hak Atas Tanah	16
1. Pengertian Tanah	16
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah	17
3. Perolehan Hak Milik Atas Tanah	22
4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	26
B. Tinjauan Hukum Waris Adat	33
1. Hukum Adat.....	33
2. Hukum Waris Adat.....	36
C. Pendaftaran Tanah	39
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	39
2. Tujuan dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah	40
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah	41
BAB III METODE PENULISAN	46
A. Tipe Penelitian	46
B. Lokasi Penelitian.....	46
C. Populasi Dan Sampel	46
D. Jenis Dan Sumber Data.....	47
E. Teknik Pengumpulan Data.....	48
F. Analisis Data.....	49
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Harta Warisan Yang Diwariskan Melalui Adat <i>Ma' Tallang</i>	50
B. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Adat <i>Ma' Tallang</i> Dalam	
1 Waris Adat Toraja.....	64
Pelaksanaan Pembagian Warisan Dalam Hukum Waris Adat	
aja.....	67



2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Adat <i>Ma' Tallang</i> Berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	84
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA.....	xv
LAMPIRAN.....	xix



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel. 1 Keterangan Responden Mengenai Harta Warisan.....	59
Tabel. 2 Keterangan Responden Mengenai Keadilan Pembagian Warisan Secara Ma' Tallang	76



DAFTAR LAMPIRAN

Halaman

Lampiran. 1 Surat Balasan Permohonan Penelitian Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara.....	xix
Lampiran. 2 Surat Keterangan Telah Menyelesaikan Penelitian Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Toraja Utara.....	xx
Lampiran. 3 Surat Keterangan Telah Menyelesaikan Penelitian Oleh Kantor Kecamatan Tallunglipu	xxi



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah dan manusia memiliki keterkaitan hubungan yang erat sejak dahulu. Kehidupan manusia sebagian besar sangat bergantung dari tanah dan hasilnya. Seperti yang diketahui bahwa dalam kehidupan individu, masyarakat sebagai kelompok ataupun badan hukum memerlukan tanah sebagai tempat tinggal, termasuk tanah sebagai sarana pendukung mata pencaharian baik di bidang pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan industri. Kebutuhan akan tanah kemudian menjadi kebutuhan yang bersifat pokok. Ketidakseimbangan persediaan lahan tanah dengan kebutuhan manusia bahkan dapat menimbulkan masalah. Hubungan manusia dengan tanah diawali dengan dasar usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kemudian manusia mulai mengurus dan memanfaatkan tanah dan akhirnya berkembang kepada penguasaan tanah.

Sehubungan akan penguasaan tanah dan untuk kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah, negara membentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang lahir pada 24 September 1960. UUPA adalah tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur sebagai berikut: “Bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.



Salah satu hak atas tanah yang diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang terkuat dan terpenuh. Kemudian diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa suatu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih terjadi tanpa suatu perbuatan hukum atau tidak disengaja melainkan karena peristiwa hukum misalnya beralih karena pewarisan. Kata dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan, yaitu terjadi karena suatu perbuatan hukum. Peralihan hak menyebabkan hak atas suatu bidang tanah beralih atau berpindah dari pemilik hak kepada penerima hak.¹

Di tengah masyarakat Indonesia peralihan hak atas tanah masih dilakukan secara adat istiadat dan hukum adat yang diakuinya, termasuk salah satunya yang dilakukan oleh masyarakat adat Toraja atau suku Toraja. Masyarakat adat Toraja yang bermukim di Kabupaten Toraja Utara, Provinsi Sulawesi Selatan masih memegang erat dan masih melestarikan adat istiadatnya. Salah satu adat yang masih berlaku dan dilaksanakan oleh masyarakat Toraja yaitu adat *Ma' Tallang* yang didalamnya terjadi peralihan hak atas tanah secara adat Toraja. *Ma' Tallang* diartikan sebagai mendapatkan harta warisan dari yang meninggal dunia lewat *Mantunuh* (pengorbanan kerbau atau babi saat upacara kematian si meninggal).² Adat *Ma' Tallang* merupakan salah satu cara masyarakat Toraja dalam membagi harta warisan yang prosesnya



Putri Ayu, "Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah", <https://pdb-lawfirm.id/jenis-lihan-hak-atas-tanah/> (diakses pada Tanggal 5 Mei, Pukul 10.46 WITA)

Fuad Guntara, Ach Fatchan, I Nyoman Ruja, 2016, *Kajian Sosial-Budaya olo' Dalam Pembentukan Karakter Peserta Didik*, Jurnal Pendidikan, Volume 1 Universitas Negeri Malang, Malang, hlm. 157.

dirangkaikan dalam upacara kematian atau *Rambu Solo'*. Di dalam adat *Ma' Tallang* ini, sawah atau ladang akan *ditallang* atau dibagi berdasarkan jumlah pengorbanannya.³ Ahli waris dari si meninggal serta pihak lain yang diizinkan mengikuti adat akan mengorbankan hewan kerbau, dengan jumlah yang telah dijanjikan sebelumnya. Kemudian, diakhir upacara kematian, sawah atau ladang akan dibagikan kepada pihak-pihak yang mengambil bagian sesuai dengan nilai kerbau yang dikorbankannya.⁴ Secara adat saat itu pula hak atas harta waris berupa tanah, lahan atau sawah tersebut telah dialihkan kepada pihak yang ikut serta dalam prosesi adat *Ma' Tallang* (penerima hak) sesuai dengan sifat Hukum Adat yang kontan atau tunai.

Peralihan hak atas tanah melalui adat *Ma' Tallang* pada praktiknya dalam masyarakat Toraja tidak selalu berjalan baik dan tanpa adanya masalah. Kenyataannya berdasarkan hasil pra penelitian yang dilakukan peneliti, sering terjadi perselisihan dan perebutan hak atas tanah yang diperoleh dari adat *Ma' Tallang* ini. Dalam hukum adat Toraja setelah pembagian harta warisan melalui adat *Ma' Tallang* selesai dilakukan, maka secara otomatis kepemilikan atas sawah atau lahan tersebut bukan lagi milik si meninggal namun telah menjadi milik dari pihak-pihak yang memperoleh sawah tersebut secara adat *Ma' Tallang*. Baik ahli waris maupun pihak lain yang diizinkan terlibat. Tidak ada lagi pengurusan lebih



bid.

Wawancara Pra-penelitian dengan Yulius Rupang, Informan Penelitian, pada 2 Februari 2023.

lanjut seperti balik nama maupun pendaftaran atau pembuatan akta. Hal ini yang dikemudian hari menyebabkan perselisihan dan perebutan baik antar ahli waris maupun dengan pihak lain diluar ahli waris yang turut serta dalam adat *Ma' Tallang* mengenai siapa yang berhak atas harta warisan pewaris.⁵

Dari pra-penelitian, peneliti temukan bahwa masyarakat Toraja masih ada yang tidak tau bahkan mengabaikan pentingnya pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari adat *Ma' Tallang*. Berdasarkan pengamatan peneliti, pada suatu bidang tanah dari adat *Ma' Tallang* yang menjadi objek sengketa tidak akan diuruskan pendaftaran peralihannya oleh pihak Badan Pertanahan walaupun permasalahan terkait tanah tersebut telah diselesaikan pihak yang bersengketa secara adat atau musyawarah adat. Namun, jika masih terdapat pihak yang keberatan maka, Badan Pertanahan dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Kabupaten Toraja menyarankan untuk sengketa terkait harus dibawa dan diselesaikan di pengadilan negeri.

Peralihan hak atas tanah secara adat *Ma' Tallang* sampai saat ini masih ambigu dalam penyelesaiannya jika terkait keabsahannya. Walau telah secara tegas bahwa negara mengakui masyarakat hukum adat dan segala hak tradisionalnya melalui Pasal 18B ayat (2) Undang-Undang

egara Republik Indonesia Tahun 1945:



'bid.

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.”

Sesuai pula dalam Pasal 5 UUPA bahwa UUPA dibentuk berlandaskan pada hukum adat. Hal tersebut menegaskan bahwa berlakunya hukum tanah nasional berlandas pada hukum adat. Namun walaupun UUPA berlandaskan pada hukum adat, UUPA memiliki norma yang berbeda dengan hukum adat. Salah satunya yaitu UUPA mewajibkan pendaftaran tanah sesuai ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Dalam UUPA, setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan dan peralihan hak atas tanah dengan jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT), hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah serta pendaftaran peralihannya diwajibkan oleh UUPA dengan tujuan yaitu, memberikan kepastian hukum atas hak seseorang atau badan hukum pada suatu bidang tanah, juga sebagai penyediaan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, dan untuk penyelegaraan tertib administrasi pertanahan. Ketentuan peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan pemindahan hak/peralihan hak dalam akta PPAT ini hampir mirip dengan konsep *levering* dalam konsep

an hak dalam KUHPerdara. Sedangkan, pada konsep hukum adat
a baik dalam aturan hukumnya maupun peralihan tanahnya tidak
an pencatatan dan juga hukum adat tidak mengenal pendaftaran



tanah. Begitu pula yang terjadi pada peralihan hak atas tanah melalui adat *Ma' Tallang* di Toraja Utara yang tidak dicatatkan peralihannya. Secara normatif, UUPA memiliki norma yang berbeda dan bertentangan dengan hukum adat yang syarat keabsahannya yaitu pemindahan hak yang bersifat tunai, terang dan riil tanpa pendaftaran dan akta autentik.⁶ Hal ini tentunya dapat menimbulkan persoalan kini dan kemudian hari terhadap kepastian kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui adat *Ma' Tallang*.

Berdasarkan paparan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti dan menganalisis terkait permasalahan keabsahan peralihan hak atas tanah secara adat *Ma' Tallang* Toraja Utara.

B. Rumusan Masalah

Berdasar pada latar belakang masalah tersebut, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk harta warisan yang dapat diwariskan melalui adat *Ma' Tallang*?
2. Bagaimana peralihan hak kepemilikan tanah melalui adat *Ma' Tallang* dalam hukum waris adat Toraja?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:



M. Yazid Fathoni, 2020, *Kedudukan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Secara m Perspektif Hukum Positif Indonesia*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Nomor 1, Universitas Mataram, hlm. 191-192.

1. Untuk menganalisis bentuk harta warisan yang dapat diwariskan melalui adat *Ma' Tallang* di Toraja Utara.
2. Untuk menganalisis dan menguraikan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh melalui adat *Ma' Tallang* oleh masyarakat di Toraja Utara.

D. Kegunaan Penelitian

Manfaat penelitian ini, yaitu:

1. Secara akademis, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi terhadap wawasan, keilmuan dan pengembangan terhadap kajian Ilmu Keperdataan dan Hukum Adat khususnya dalam hal Hukum Pertanahan, yakni peralihan Hak atas Tanah berdasarkan Hukum Adat.
2. Secara praktis, diharapkan dapat menjadi salah satu sumber referensi atau rujukan bagi masyarakat, praktisi, akademisi, dan pemerintah dalam kajian Ilmu Hukum Perdata dan Hukum Adat secara umum, serta terkait isu-isu yang meliputi masalah pertanahan khususnya pada isu pertanahan adat.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian terkait peralihan hak kepemilikan atas tanah melalui adat *Ma' Tallang* sebelumnya belum pernah ada yang membahas namun, terdapat beberapa kesamaan dengan beberapa karya ilmiah. Adapun

n tersebut, antara lain:

Penulis	:	Praholy Adeyanto Pala'biran
---------	---	-----------------------------



Judul Tulisan	:	Pembagian Harta Warisan Berdasarkan <i>Ma’ Tallang</i> Di Suku Toraja	
Kategori	:	Skripsi	
Tahun	:	2023	
Perguruan Tinggi	:	Universitas Hasanudiin	
Uraian Peneliti Terdahulu		Rencana Penelitian	
Isu dan Permasalahan		Penelitian ini mengkaji kedudukan hukum ahli waris yang tidak melakukan pengorbanan berdasarkan sistem waris <i>Ma’ Tallang</i> dan membandingkan sistem pewarisan <i>Ma’ Tallang</i> dengan sistem pewarisan BW.	Penulis mengkaji mengenai hak kepemilikan atas suatu tanah yang beralih dengan melalui prosesi adat di Toraja Utara yaitu <i>Ma’ Tallang</i> dan mengungkap perlindungan dan kepastian hukum atas hak tersebut yaitu dengan penelitian terkait sahnyanya peralihan hak kepemilikan tersebut secara hukum yuridis





		Indonesia.
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	Para ahli waris yang tidak melakukan pengorbanan akan gugur haknya dan hak mewarisnya tidak akan dihormati. Sistem pewarisan BW di dasari dengan bagian mutlak, sedangkan pewarisan secara <i>Ma' Tallang</i> di dasari dengan pengorbanan.	Hasil penelitian penulis adalah bahwa secara adat yang berlaku di tengah masyarakat Toraja Utara, suatu peralihan hak atas tanah salah satunya yaitu melalui adat pembagian warisan yang disebut <i>Ma' Tallang</i>. Secara adat yang turun temurun peralihan hak ini hanya bersifat lisan tanpa ada pencatatan akta lebih lanjut. Namun dengan perkembangan hukum di Indonesia dan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tersebut maka,



		sekarang masyarakat harus langsung mengurus dokumen-dokumen hingga pencatatan peralihan secara sah oleh hukum konvensional pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia.
--	--	---

Nama Penulis	:	Putri Mani' Salurante
Judul Tulisan	:	Status Dan Batas Usia Anak Angkat Dalam Pewarisan Menurut Hukum Adat Toraja (<i>Ma' Tallang</i>) Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak
Kategori	:	Skripsi
Tahun	:	2016
Perguruan Tinggi	:	Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Uraian Peneliti Terdahulu		Rencana Penelitian



Isu dan Permasalahan	Penelitian ini mengkaji bagaimana status dan batas usia anak angkat dalam pewarisan menurut hukum adat Toraja (<i>Ma' Tallang</i>) hingga pelaksanaan pengangkatan anak menurut hukum adat Toeraja sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2007 tentang Pelaksanaan Pengangkatan Anak.	Penulis mengkaji mengenai hak kepemilikan atas suatu tanah yang beralih dengan melalui prosesi adat di Toraja Utara yaitu <i>Ma' Tallang</i> dan mengungkap perlindungan dan kepastian hukum atas hak tersebut yaitu dengan penelitian terkait sahnyanya peralihan hak kepemilikan tersebut secara hukum yuridis Indonesia.
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengangkatan anak yang telah	Hasil penelitian penulis adalah bahwa secara adat yang berlaku di tengah masyarakat Toraja Utara, suatu



	dilaksanakan dengan upacara adat. Maka hal tersebut menandakan anak angkat telah sah menjadi anak angkat dan kedudukan hukum anak angkat di dalam hukum adat sama dengan kedudukan hukum anak kandung di dalam hukum adat. Karena status anak angkat sama dengan anak kandung, maka dalam masyarakat hukum adat Toraja hak dan kewajiban anak angkat sama dengan hak dan kewajiban anak kandung.	peralihan hak atas tanah salah satunya yaitu melalui adat pembagian warisan yang disebut <i>Ma' Tallang</i>. Secara adat yang turun temurun peralihan hak ini hanya bersifat lisan tanpa ada pencatatan akta lebih lanjut. Namun dengan perkembangan hukum di Indonesia dan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tersebut maka, sekarang masyarakat harus langsung mengurus dokumen-dokumen hingga pencatatan peralihan secara sah oleh hukum konvensional
--	---	--



		pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia.
--	--	--

Nama Penulis	:	Djestylona Kobu Kobu
Judul Tulisan	:	Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelo Di Kabupaten Halmahera Selatan
Kategori	:	Jurnal
Tahun	:	2017
Perguruan Tinggi	:	

Uraian Peneliti Terdahulu		Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan	Penelitian ini mengkaji mengenai Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat suku Tobelo dan Bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap tanah adat.	Penulis mengkaji mengenai hak kepemilikan atas suatu tanah yang beralih dengan melalui prosesi adat di Toraja Utara yaitu <i>Ma' Tallang</i> dan mengungkap perlindungan dan kepastian hukum atas



		hak tersebut yaitu dengan penelitian terkait sahnyanya peralihan hak kepemilikan tersebut secara hukum yuridis Indonesia.
Metode Penelitian	Empiris	Empiris
Hasil & Pembahasan	Hasil penelitian ini, Masyarakat adat suku tobelo melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara melalui Warisan, Hibah, Wasiat dan jual beli. Dalam Pasal 18 Ayat (2) UUD Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan bukti komitmen dan upaya dari Negara untuk mengembalikan hak-hak masyarakat	Hasil penelitian penulis adalah bahwa secara adat yang berlaku di tengah masyarakat Toraja Utara, suatu peralihan hak atas tanah salah satunya yaitu melalui adat pembagian warisan yang disebut <i>Ma' Tallang</i> . Secara adat yang turun temurun peralihan hak ini hanya bersifat lisan tanpa ada pencatatan akta lebih



	adat (termasuk hak ulayat) yang selama ini terpinggirkan.	lanjut. Namun dengan perkembangan hukum di Indonesia dan untuk menjamin kepastian hukum atas hak tersebut maka, sekarang masyarakat harus langsung mengurus dokumen-dokumen hingga pencatatan peralihan secara sah oleh hukum konvensional pendaftaran peralihan hak atas tanah di Indonesia.
--	---	---

Kedua skripsi dan Artikel Jurnal di atas memiliki kesamaan yang umum dengan penelitian penulis, di mana kedua Skripsi dan Jurnal tersebut membahas adat *Ma' Tallang* dan membahas mengenai peralihan hak milik atas tanah secara adat, akan tetapi memiliki perbedaan yang pada permasalahan dan pembahasannya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Pengertian tanah secara yuridis tertuang dalam Undang-Undang

Pokok Agraria yaitu pada Pasal 4 ayat (1) yang mengatur:

“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 lain serta badan-badan hukum”⁷

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun

2021 diatur pula pengertian dari tanah adalah:

“Permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.”

Adapun pengertian kata tanah dalam Kamus Besar Bahasa

Indonesia Daring yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas

sekali.⁸ Menurut Efendi Perangin, hukum tanah adalah seluruh peraturan-

peraturan hukum tertulis dan tidak tertulis yang mengatur mengenai hak-

hak penguasaan tanah yang merupakan lembaga-lembaga dan

hubungan-hubungan hukum yang konkret.⁹



Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Pokok-Pokok Agraria*.

Kemdikbud, “KBBI DARING”, <https://kbbi.kemdikbud.go.id> (diakses pada Agustus 2023, Pukul 20.39 WITA)

Irip Santoso, 2015, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Media Group, hlm. 7.

Dapat disimpulkan secara yuridis tanah adalah permukaan bumi, yang kemudian setiap orang serta badan hukum dapat memiliki hak atasnya. Oleh karena itu, setiap hak yang timbul di permukaan bumi (hak-hak atas tanah) beserta bangunan atau benda-benda di atasnya merupakan suatu persoalan hukum atau diatur oleh hukum.¹⁰ Dalam lingkup agraria, tanah adalah bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud bukan aturan mengenai tanah dalam segala aspeknya, namun hanya mengatur salah satu aspek dari tanah yaitu tanah dalam pengertian yuridisnya di Pasal 4 ayat (1) UUPA yang disebut hak.

2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang dimiliki pemegang hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” dalam hak atas tanah yaitu berarti pemegang hak dapat menggunakan tanah yang dihakinya untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan kata “mengambil manfaat” artinya bahwa hak atas tanah tersebut digunakan untuk kepentingan selain dari pada mendirikan bangunan namun lebih pada tujuan pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan.¹¹ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) memberi kewenangan Negara untuk menentukan hak-hak



Supriadi, 2016, *Hukum Agraria, pengertian dan lingkup Hukum Agraria*, inar Grafika, hlm. 3.

Fadhil Yazid, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Medan: Undhar Press, hlm. 40.

atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Hak atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 kelompok dilihat dari segi asal tanahnya, diantaranya yaitu¹²:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang termuat dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria, terbagi menjadi bagian-bagian yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara

Macam-Macam Hak Atas Tanah dengan sifat tetap diantaranya yaitu:

1. Hak Milik

Hak milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh.¹³ Berdasarkan pada Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosialnya sesuai Pasal 6 UUPA. Sifat hak milik turun-temurun artinya keberlangsungan hak milik atas suatu bidang tanah akan terus berlangsung selama pemilik hak masih hidup dan saat

lik hak milik meninggal dunia, maka hak kepemilikannya dapat

Isnaini dan Anggreni A. Lubis, 2022, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jastaka Prima, hlm. 38.
Ibid., hlm. 39.



diwariskan kepada ahli waris selama memenuhi syarat sebagai subjek dari Hak Milik. Sifat terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain. Hak milik tidak memiliki batas waktu, tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan. Sifat dari hak milik seperti yang diatur dalam Pasal 20 UUPA bermaksud sebagai pembeda dari hak milik dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya. Dari hak-hak tersebut hak milik lah yang terkuat serta terpenuh.¹⁴

Subjek hak yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu hanyalah Warga Negara Indonesia dan juga badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah dapat mempunyai hak milik dengan syarat-syaratnya.

Hapusnya hak milik diatur di dalam Pasal 27 UUPA yaitu tanahnya jatuh kepada negara dikarenakan adanya pencabutan hak, penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya, karena diterlantarkan dan karena ketentuan di Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) atau karena tanahnya musnah.

Pasal 18 UUPA mengatur bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-

ng. Pasal ini menjadi sebuah jaminan bagi rakyat mengenai hak-



Ibid., hlm. 40

haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, namun tetap diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

2. Hak Guna Usaha

Pengertian dari hak guna usaha berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Pada Pasal 29 UUPA Jangka waktu pemberian Hak Guna Usaha paling lama 25 (dua puluh lima tahun) dan 35 (tiga puluh lima tahun) untuk perusahaan. Jika diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 (dua puluh lima) tahun.

3. Hak Guna Bangunan

Pengertian hak guna bangunan jika berdasarkan pada Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama tiga puluh tahun, yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 (dua puluh tahun). Alas hak yang dapat digunakan menurut Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah tanah negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.



Hak Pakai

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UUPA. Hak pakai diberikan selama jangka waktu yang tertentu dan selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan tertentu. Hak pakai diberikan secara cuma-cuma, dengan pembayaran atau dengan pemberian jasa.

5. Hak Sewa

Aturan dasar dari hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA. Diatur dalam Pasal 44 ayat (1) bahwa seseorang atau badan hukum berhak mempunyai hak sewa atas tanah yaitu dengan mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan namun dengan membayarkan sejumlah uang sewa kepada pemilik tanah. Dalam hukum adat, hak sewa sering disebut sebagai “jual tahunan”.¹⁵ Pada Pasal 44 ayat (2) UUPA, pembayaran uang sewa dapat dilakukan 1 (satu) kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.



John Ganesha Siahaan, “Transaksi Tanah Adat Dalam PERPU 56/1960”, gitbabel.com/transaksi-tanah-adat-dalam-perppu-56-1960/ (diakses pada 9 April 2023, Pukul 13.14 WITA)

Berbeda dengan hak sewa atas bangunan yang dimana, penyewa menyewa bangunan milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa dalam jangka waktu tertentu.¹⁶

6. Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Berdasarkan pada Pasal 46 UUPA, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Penegasan pada Pasal 46 ayat (2) UUPA mengatur bahwa dengan memiliki hak memungut hasil hutan secara sah tidak berarti penerima hak juga memperoleh hak milik atas tanah tersebut. Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976.

3. Perolehan Hak Milik Atas Tanah

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 UUPA, hak milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara yaitu:

a. Perolehan hak milik menurut hukum adat

Dalam prinsip hukum adat, pada dasarnya tidak mengenal konsep pengertian dan terjadinya hak milik seperti di dalam UUPA. Dalam kehidupan masyarakat hukum adat, masyarakat memiliki kesatuan dengan tanah yang didudukinya sehingga timbul hubungan yang erat. Hubungan tersebut berasal dari sifat *magis-religious* dalam

masyarakat hukum adat. Hubungan karena sifat masyarakat *magis-*

Chessa Ario, "Hak Sewa Untuk Bangunan", <https://abplawfirm.co.id/hak-sewa/> (ada Tanggal 29 April 2023, Pukul 14.42 WITA)



religious ini yang menyebabkan masyarakat memperoleh hak untuk menguasai suatu bidang tanah, memanfaatkan tanah tersebut dengan memungut hasil dari tumbuh-tumbuhan di atasnya dan juga berburu hewan yang hidup liar disekitarnya. Sehingga hak masyarakat hukum adat atas tanah inilah yang disebut hak ulayat.¹⁷

Di dalam hukum adat, hak penguasaan atas tanah yang paling tinggi yaitu hak ulayat dan dari hak ini akan lahir hak-hak perseorangan atas tanah. Tujuh hak perseorangan atas tanah yang lahir dari hak ulayat diantaranya yaitu Hak membuka tanah, Hak wenang pilih, Hak memungut hasil, Hak milik, Hak wenang beli atau hak membeli pertama, Hak pakai dan Hak keuntungan jabatan.¹⁸

Hak milik atas tanah yang lahir dari hak ulayat adalah hak yang dimiliki oleh seseorang untuk menggunakan tanahnya sesuai keperluannya. Hak milik lahir melalui tahap-tahap mulai dari membuka tanah hutan belukan serta menguasai tanah tersebut dengan menggarapnya paling tidak selama tujuh tahun. Tanah yang digarap individual secara terus menerus dan secara turun-temurun keluarganya, membuat hak ulayatnya menjadi kabur dan menjadi hak milik dimana pemegangnya memegang hak untuk menguasai, menggunakan dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.¹⁹ Namun



Abdul Hamid Usman, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Palembang: Tunas hlm. 189.

Abdul Hamid Usman, 2020, *Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat 3erlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, Jurnal Kepastian Hukum dan Volume 1 Nomor 2, hlm. 63.

Ibid., hlm. 65.

hak perseorangan akan lenyap dan hak ulayat akan kembali ketika tanah tersebut ditinggalkan, tidak diurus kemudian menghutun seperti sedia kala.²⁰

Menurut hukum adat, hak milik diperoleh dengan jalan membuka tanah (pembukaan hutan) atau karena timbulnya lidah tanah (*Aansibbling*). Pembukaan tanah yang dimaksud adalah pembukaan hutan yang dilakukan bersama-sama dengan masyarakat adat dan dipimpin oleh kepala atau ketua adat. Lidah tanah sendiri adalah tanah yang timbul di pinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, kemudian akan semakin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Di dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas akan menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.²¹

Untuk bukti kepemilikan tanah secara adat umumnya tidak tertulis dan hanya membutuhkan pengakuan dari masyarakat sekitar terkait hak tersebut dan batas-batas tanda alam. Berbeda dengan bukti kepemilikan menurut hukum kolonial belanda yang bentuknya tertulis seperti ricik dan girik yang adalah bukti pembayaran pajak tanah.²²

b. Perolehan hak milik karena penetapan pemerintah

²⁰ Hayatul Ismi, 2017, *Tinjauan Hukum Atas Hak Ulayat Dalam Sistem Hukum Pertanian Di Indonesia*, Pekanbaru: FORUM Kerakyatan, hlm. 80.

Adzra Yumna, Atha Khairunnisa, dan Dinda Laili, 2022, *Hak Milik Atas Tanah jauan Hukum Adat Dan Undang Undang Pokok Agraria*, Jurnal Lontar Merah, Nomor 1, Universitas Tidar, hlm. 479.

Joshua Melvin, Sri Susyanti Nur, Kahar Lahae, 2021, *Analisis Hukum an Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Terhadap Tanah Tongkonan*, am Law Review, Volume 6 Issue 1, Universitas Mulawarman, hlm. 16.



Hak milik karena adanya penetapan pemerintah adalah hak milik yang diberikan oleh pemerintah melalui suatu penetapan dengan berdasar atau mengikuti cara dan syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan-Peraturan Pemerintah. Selain pemberian hak milik yang baru, pemerintah dapat pula memberikan hak milik berdasar dari suatu hak yang sudah ada seperti peningkatan dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau juga Hak Pakai menjadi Hak Milik. Perolehan hak milik karena penetapan pemerintah yaitu, atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Hak milik atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah berasal dari tanah negara karena adanya permohonan pemberian hak milik. Instansi berwenang untuk memberikan hak atas tanah menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan-peraturan pemerintah.²³ Pemohon harus memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional. Kemudian setelah prosedur terpenuhi maka, Badan Pertanahan Nasional akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (selanjutnya disingkat SKPH). SKPH tersebut wajib didaftarkan oleh pemohon kepada kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatatkan dan diterbitkan sertifikat hak milik atas tanah.²⁴



erolehan hak milik karena ketentuan undang-undang

Juosfiel Sadpri Pansariang, 2014, *Proses Dan Syarat Memperoleh Hak Milik Di Indonesia*, Jurnal Lex Privatum, Volume II Nomor 3, hlm.30.
Fadhil Yazid, *Op.Cit.*, hlm. 52.

Hak milik karena ketentuan undang-undang yaitu, suatu hak milik atas tanah terjadi dengan adanya penetapan undang-undang. Ketentuan-ketentuan atas penetapan hak milik atas tanah dengan undang-undang ditemukan dalam UUPA yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal IV ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA. Konversi yang dimaksud adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Terjadi perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum adanya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA setelah UUPA berlaku.²⁵

4. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Peralihan suatu hak atas tanah yaitu berpindahnya hak atas tanah dari pemilik atau pemegang hak selaku yang mengalihkan hak kepada yang menerima pengalihan atau pemegang hak yang baru. Peralihan hak atas tanah dapat melalui 2 (dua) cara yaitu beralih dan dialihkan.

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur bahwa suatu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam peralihan hak atas tanah dengan cara pemindahan hak yaitu dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan/*inbreng*, dan lelang.²⁶



Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Ibid.

Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada media, hlm.

Perpindahan hak atas tanah salah satunya dengan perbuatan hukum tertentu. Perpindahan hak dalam hal ini salah satunya yaitu melalui jual beli. Jual beli sendiri adalah kegiatan pemindahan hak milik dari barang atau harta kepada pihak lain dengan sejumlah uang sebagai salah satu alat tukarnya. Pengertian dari jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Pengertian dari jual beli menurut Effendi Perangin adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Dalam hal jual beli tanah maka, peralihan hak yang terjadi yaitu akibat dari perjanjian oleh pihak yang menyerahkan suatu kebendaan (tanah) kepada pihak lainnya yaitu pihak yang membayar harga yang telah dijanjikan.²⁷

Pada Pasal 37 ayat (1) peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika telah dibuktikan dengan akta oleh PPAT, maka untuk mengajukan balik nama sertifikat harus memiliki akta jual beli oleh PPAT. Sertifikat tanah adalah bukti penting atas kepemilikan suatu hak atas tanah dan surat tersebut dikeluarkan oleh Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah



Ibid, hlm. 97.

Hibah secara umum adalah sebuah pemberian berupa benda dari seseorang kepada orang lain yang dilakukan pada saat pemberi masih hidup. Menghibahkan suatu benda kepada orang lain dapat diartikan terjadi pemindahan kepemilikan suatu barang kepada orang lain dan harus dilakukan saat pemberi masih hidup. Pemberian secara hibah tidak untuk mengharapkan suatu pengembalian dan dilakukan secara sukarela.²⁸

Berdasarkan pada Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1 ayat (1) mengatur, bahwa:

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu”

Hibah sebagai salah satu dari perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah kegiatannya juga harus didaftarkan. Pendaftaran tersebut untuk menyesuaikan perubahan data yuridis dan data fisik dari suatu peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Sesuai ketentuan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya



Fadhil Yazid, *Op.Cit.*, hlm. 116.

Sehingga hibah tanah yang merupakan kegiatan peralihan hak milik atas tanah dari penghibah ke penerima hibah juga harus didaftarkan untuk penyesuaian data yuridis dan data fisik dalam pemeliharaan data.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah sebuah peristiwa dimana terjadi pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia atau disebut pewaris kepada orang lain baik yang telah ditentukan pada hukum waris yaitu keturunan langsung atau yang ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris, maupun orang yang ditunjuk oleh pewaris untuk menerima harta warisan.²⁹ Peralihan hak milik atas tanah akibat pewarisan merupakan sebuah peristiwa hukum. Dalam ketentuan mengenai pewarisan tidak ada diatur mengenai syarat kewarganegaraan sebagai ahli waris, namun jika berkaitan dengan perolehan hak milik atas tanah secara pewarisan terdapat syarat dan ketentuan khusus yang membatasi.³⁰ Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (1) pada UUPA bahwa “Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”

Maka dapat disimpulkan bahwa sejak pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Namun kemudian setelah itu peralihan hak harus didaftarkan. Pendaftaran peralihan hak tersebut guna memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya tata usaha pendaftaran tanah serta



Putri Ayu, *Op.Cit.*, (diakses pada tanggal 28 April, pukul 11.17 WITA)
Muhammad Irvan, *et al*, 2019, *Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena i Dalam Perkawinan Campuran*, Lambung Mangkurat Law Journal, Volume 4 Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, hlm. 150.

akuratnuya data yuridis bidang tanah yang bersangkutan.³¹ Sejak Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berlaku, maka keterangan mengenai peralihan hak milik atas tanah yang dikarenakan pewarisan wajib untuk didaftarkan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 bahwa perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah wajib didaftarkan kepada Kantor Pertanahan.

Terdapat 2 (dua) tipe pewarisan yaitu pewarisan berdasarkan Undang-Undang (*ab Intestato*) dan pewarisan berdasarkan wasiat (*ad testament*). Pewarisan berdasarkan Undang-Undang yang menjadi faktor penentu dalam hubungan pewaris dan ahli warisnya adalah hubungan darah yang kemudian terbagi dalam 4 (empat) golongan. Pewarisan dengan wasiat yaitu pewarisan dengan berdasarkan adanya surat wasiat.³² Berdasarkan pada Pasal 875 KUHPdata, surat wasiat atau *testamen* adalah sebuah akta yang berisi pernyataan atau kehendak seseorang tentang apa yang dikehendakinya terjadi setelah ia meninggal, dan dapat dicabut kembali olehnya. Dalam aturan KUHPdata wasiat digolongkan menjadi 2 (dua) jenis menurut isinya, yaitu³³:

- a. Wasiat (*testamen*) yang berisi "*erfstelling*" atau wasiat pengangkatan waris.



³¹ Dian Ekawati, et al, 2021, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di*, JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat, Volume 2 Nomor 1, Universitas Pamulang,

I Gusti Ayu Putu Oka, et al., 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Wasiat Oleh Pelaksana Wasiat*, Jurnal Aeya Comitas, Volume 3 Nomor 1, Magister an Universitas Udayana, hlm. 165.

Ibid.

b. Wasiat (*testamen*) yang berisi hibah wasiat atau *legaat*.

Wasiat yang berisi hibah yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus. Pemberi wasiat memberikan suatu barang atau lebih kepada seseorang tertentu. Barang tersebut dapat berupa barang yang bergerak maupun barang tidak bergerak contohnya hak atas tanah.

Penerima hibah wasiat disebut juga dengan *legataris*. Penerima hibah wasiat atau seorang *legataris* bukan sebagai ahli waris dari pewaris dan tidak menggantikan pewaris atau si meninggal dalam hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, sehingga penerima hibah wasiat tidak menerima kewajiban untuk membayar hutang-hutang dari si meninggal. Penerima hibah wasiat berhak untuk menuntut penyerahan benda atau pelaksanaan hak yang diberikan kepadanya dari ahli waris atau pelaksana wasiat.³⁴

Dalam perbuatan hukum berpindahnya hak atas tanah dengan hibah wasiat, pelaksanaan dari hibah wasiat tersebut akan berlaku dengan meninggalnya pemberi hibah wasiat. Dapat dikatakan bahwa setelah pemberi hibah wasiat telah meninggal maka hak atas tanah yang bersangkutan otomatis beralih kepada penerima wasiat. Saat itu juga pelaksana wasiat dan penerima hibah wasiat akan membuat akta hibah dengan membawa surat-surat yang dibutuhkan ke hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁵ Dalam pembuatan akta hibah melibatkan 2 (dua) pihak. Pihak pertama adalah pelaksana wasiat sebagai pemberi hibah

dengan yang diwasiatkan pewaris dan pihak kedua adalah



Ibid.
Ibid., hlm. 166

penerima hibah wasiat. Namun jika pelaksana wasiat tidak ditunjuk sebelumnya dalam akta hibah wasiat maka, peralihan hak atas tanah didaftarkan atas nama penerima hibah wasiat tanpa pelampiran akta PPAT tentang pemberian hibah oleh pelaksana wasiat.³⁶ Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah dari hibah wasiat tetap dapat dilakukan walau tanpa pelaksana wasiat.



Ibid, hlm. 167.

B. Tinjauan Hukum Waris Adat

1. Hukum Adat

Hukum adat lahir dimulai dari pikiran, kehendak, dan perilaku manusia kemudian berubah menjadi suatu kebiasaan. Dari kebiasaan tersebut kemudian berkembang menjadi adat dan kemudian menjadi hukum adat.³⁷

Pengertian dari hukum adat oleh Ter Haar dalam pidato *Dies Natalies Rechtshogeschool* yang berjudul *Het Adat recht van Nederlandsch Indie in wetenschap, practijk en onderwijs*, hukum adat adalah seluruh peraturan yang ditetapkan dalam keputusan-keputusan dengan penuh wibawa yang dalam pelaksanaannya “diterapkan begitu saja” yang berarti tidak ada keseluruhan peraturan yang dalam kelahirannya dinyatakan mengikat sama sekali.³⁸

Beberapa definisi hukum adat dari para ahli, antara lain sebagai berikut³⁹:

- 1) Prof. Van Vollenhoven, yang pertama kali menyebut hukum adat memberikan definisi hukum adat sebagai: “Himpunan peraturan tentang perilaku yang berlaku bagi orang pribumi dan timur asing pada satu pihak yang mempunyai sanksi (karena bersifat hukum)



Suriyaman Masturi Pide, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini dan Akan Datang*, encana, hlm. 4.

Ibid.

Aprilianti dan Kasmawati, 2022, *Hukum Adat Di Indonesia*, Lampung: Pusaka n. 8-18.

dan pada pihak lain berada dalam keadaan tidak dikodifikasikan (karena adat).

- 2) Prof. Soepomo, merumuskan Hukum Adat: Hukum adat adalah synomim dari hukum yang tidak tertulis di dalam peraturan legislatif (*statuary law*), hukum yang hidup sebagai konvensi di badan-badan hukum Negara (Parlemen, Dewan Propinsi dan sebagainya), hukum yang hidup sebagai peraturan kebiasaan yang dipertahankan di dalam pergaulan hidup, baik di kota maupun di desa-desa.

Soekanto mengemukakan dalam bukunya berjudul Meninjau Hukum Adat Indonesia bahwa kompleks adat-adat kebanyakan tidak dikitabkan, tidak dikodifikasi (*ongecodiceerd*) dan bersifat paksaan (*dwang*), mempunyai sanksi dan mempunyai akibat hukum (*rechtsgevolg*). Kompleks tersebut disebut hukum adat (*adat recht*).⁴⁰

Maka dari semua pengertian-pengertian yang diberikan dapat disimpulkan bahwa hukum adat adalah keseluruhan adat yang tidak tertulis dan hidup dalam masyarakat berupa kesusilaan, kebiasaan, dan kelaziman yang mempunyai akibat hukum.

Dari pengertian yang ada dapat dimengerti bahwa hukum adat memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Tidak tertulis dalam bentuk perundangan dan tidak dikodifikasi,
- b. Tidak tersusun secara sistematis,



Tolib Setiady, 2008, *Intisari Hukum Adat Indonesia (dalam Kajian ...)*, Bandung: Alfabeta, hlm. 14.

- c. Tidak dihimpun dalam bentuk kitab perundangan,
- d. Tidak teratur,
- e. Keputusannya tidak memakai konsideran (pertimbangan),
- f. Pasal-pasal aturannya tidak sistematis dan tidak mempunyai penjelasan.

Masyarakat hukum adat memiliki sifat umum yaitu *magis religious*, *communal*, *concrete* dan *contain*.⁴¹ Sifat-sifat tersebut seperti berikut:

- 1) *Magis Religius* dimana diartikan bahwa hukum adat pada dasarnya berkaitan dengan magis dan spritualisme atau kepercayaan terhadap gaib. Masyarakat memiliki pola pikir dengan dasar religiositas yaitu keyakinan terhadap sesuatu yang bersifat sacral.
- 2) *Communal* atau komunal atau kekeluargaan (masyarakat lebih penting daripada individu).
- 3) *Concrete* atau nyata, riil perbuatan hukum dinyatakan sah bila dilakukan secara kongkrit bentuk perbuatan hukumnya.
- 4) *Contain* atau tunai perbuatan hukum dalam hukum adat sah bila dilakukan secara tunai, sebagai dasar mengikatnya perbuatan hukum.

Hukum adat tumbuh dari pikiran masyarakat dengan asas-asas

yaitu⁴²:



Ibid, hlm. 11.

Paripurna P Sugarda, 2015, *Posisi Hukum Adat Dalam Hukum Kontrak Indonesia*, Jurnal Yustisia, Volume 4 Nomor 3, Fakultas Hukum Universitas ada, hlm. 511-512.

- 1) Asas Gotong royong;
- 2) Asas fungsi sosial hak miliknya;
- 3) Asas persetujuan sebagai dasar kekuasaan umum;
- 4) Asas perwakilan dan musyawaratan dalam sistem pemerintahan;
- 5) Sifat corak hukum adat.

2. Hukum Waris Adat

Dalam pasal 830 KUHPdata hukum waris adalah hukum yang mengatur kedudukan hukum harta kekayaan seseorang setelah ia meninggal, terutama berpindahnya harta kekayaan itu kepada orang lain.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, pengertian kewarisan menurut KUHPdata memiliki unsur yaitu:⁴³

1. Seorang peninggal warisan yang pada wafatnya meninggalkan kekayaan.
2. Seseorang atau beberapa orang ahli waris.
3. Harta Warisan.

Di dalam hukum waris menurut BW, berlaku asas “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya.”⁴⁴ Sebagai mana pada Pasal 830 KUHPdata, pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Selanjutnya pada pasal 833 KUHPdata, sekalian ahli waris



Dwi Putra Jaya, 2020, *Hukum Kewarisan Di Indonesia*, Bengkulu: Zara Abadi,
Ibid., hlm. 6.

dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hal dan segala piutang si yang meninggal.

Di dalam hukum pewarisan adat, sesungguhnya waris adalah hukum penerusan serta mengoperkan harta kekayaan dari sesuatu generasi kepada keturunannya.⁴⁵ Secara umum terdapat tiga corak hukum waris adat yaitu:⁴⁶

1. Patrilineal/ garis keturunan ayah.
2. Matrilineal/ garis keturunan ibu.
3. Parental/ garis keturunan ayah ataupun ibu di mana seseorang menghubungkan dirinya dengan baik.

Adapun sistem kewarisan adat yaitu:

1. Sistem Kewarisan Mayorat

Sistem kewarisan mayorat, yaitu sistem dimana para ahli waris dalam penguasaan atas harta yang dilimpahkan kepada anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin atau kepala keluarga dan menggantikan kedudukan ayah atau ibu sebagai kepala keluarga. Dalam sistem ini, harta peninggalan secara keseluruhan tidak dibagi-bagi, tetapi jatuh ke tangan anak yang tertua.⁴⁷

2. Sistem Kewarisan Individual



Ibid., hlm 24.
Ibid., hlm. 26-27
Ibid., hlm. 30

Sistem kewarisan individual, yaitu sistem pewarisan dimana para ahli waris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan memiliki harta warisan secara perorangan.⁴⁸

3. Sistem Kewarisan Kolektif

Sistem pewarisan kolektif, yaitu sistem kewarisan dimana para ahli waris dapat mewarisi secara bersama-sama terhadap harta peninggalan yang tidak dapat dibagi-bagi pemiliknya kepada masing-masing ahli waris.⁴⁹

Jika dilihat dari harta warisannya, Hilman Hadikusuma mengelompokkan harta warisan sebagai harta asal, harta pencaharian dan harta pemberian. Harta Asal yaitu semua kekayaan yang dikuasai dan dimiliki pewaris, baik berupa harta peninggalan ataupun harta bawaan yang dibawa masuk ke dalam perkawinan.⁵⁰ Harta Pencaharian yaitu harta yang didapat suami isteri secara bersama selama dalam ikatan perkawinan. Harta Pemberian yaitu harta pemberian yang merupakan harta warisan yang bukan karena jerih payah seseorang bekerja untuk mendapatkannya. Pemberian dapat dilakukan seseorang atau sekelompok orang atau seseorang atau kepada suami-istri.⁵¹



Ibid., hlm. 31.

Ibid., hlm. 33

Ibid., hlm 35.

Ibid., hlm. 36.

C. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian dari pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 ayat (9)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 bahwa:

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pada Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 19 ayat (2) UUPA tersebut mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kemudian ketentuan-ketentuan pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Segala pemberian dan peralihan haruslah didaftarkan. Pada Pasal

(1) UUPA telah menentukan mengenai Hak Milik yang meliputi

an, hapus dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan



menurut ketentuan Pasal 19 UUPA. Demikian pula Hak Guna Usaha menurut Pasal 32 ayat (1) UUPA dan Hak Guna Bangunan dengan ketentuan menurut Pasal 38 ayat (1) UUPA.

2. Tujuan dan Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang mengatur, bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Selanjutnya diatur pula dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah yang adalah:

1. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termaksud pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁵²

Kepastian yang didapatkan dari pendaftaran meliputi kepastian ai subjek, objek serta hak dan kewajibannya. Adanya pendaftaran



A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan tahun 1997) dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akte Tanah Tahun 1998*, Bandung: Mandar maju, hlm. 70.

tanah maka dapat dengan mudah mengetahui status dari sebidang tanah seperti letak, luas hingga batas-batasnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah akan memudahkan baik pemerintah maupun masyarakat dalam memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Maka pengadaan suatu perbuatan hukum lebih pasti pula misalnya atas pengadaan tanah ataupun jual beli tanah. Pendaftaran tanah juga menunjukkan status hukum tanah berupa hak pada tanah tersebut sesuai dengan hak yang dimohonkan atasnya.⁵³ Artinya dapat dikatakan bahwa seseorang baru memiliki hak milik jika telah didaftarkannya. Tanpa didaftarkan maka tidak ada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya di atas tanah. Begitu juga pada tanah yang dialihkan, perlu pendaftaran balik nama untuk status kepemilikan baru bagi pemohon.

Pendaftaran atas tanah dilaksanakan berdasarkan asas-asas yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sesuai dengan ketentuan dari Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Pada Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah meliputi pendaftaran pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran



Juosfiel Sadpri Pansariang, *Op. Cit*, hlm. 34.

tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan melalui 2 (dua) cara yaitu dengan pendaftaran tanah secara sistematis atau dengan pendaftaran secara sporadis. Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah lainnya yaitu pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pengertian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sendiri sesuai dengan Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Dua cara pendaftaran tanah yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan secara sporadis. Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah secara sistematis adalah:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka menengah dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu wilayah belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah



secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Dan pengertian dari pendaftaran secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.”

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya. Kegiatan pendaftaran untuk pertama kali berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdiri atas:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan data fisik dan data yuridis
- 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan-kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran.



penetapan batas bidang-bidang tanah. Dalam Pasal 19C Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, dimungkinkan penetapan batas

dengan memanfaatkan teknologi *Augmented Reality/Vitual Reality* (AR/VR) dan aplikasi komunikasi berdasar teknologi lainnya untuk mempermudah komunikasi lintas ruang dan waktu.

- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- 4) Pembuatan Daftar Tanah.
- 5) Pembuatan Surat Ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertifikat sesuai pada Pasal 32 ayat (1) sebagai surat tanda bukti haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 berisi pengaturan lebih lanjut dan terbaru terkait pendaftaran tanah yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. Pasal 84 ayat (1) Peraturan

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menentukan tata cara pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yaitu dengan memanfaatkan teknologi



informasi dan komunikasi. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan secara elektronik ini akan menghasilkan data berupa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik.

