BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan karena setiap manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha. Hak milik atas tanah merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang luas dengan mengingat fungsi sosial, dan turun-temurun menunjukan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup, dan jika ia meninggal dunia maka hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Berkaitan dengan pewarisan maka mengandung arti bahwa pewarisan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik terjadi demi hukum artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli warisnya memperoleh hak milik, peralihan atas hak waris yang berupa tanah melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris, diketahui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini penting dilakukan agar mempunyai kekuatan hukum. Di dalam masyarakat yang menganut sistem kekeluargaan *patrilineal* apabila terjadi peristiwa pewarisan maka sistem hukum adatlah yang berperan, biasanya pada masyarakat yang menganut sistem kekeluargaan *patrilineal* menggunakan sistem kewarisan adat *mayorat*, sistem ini dimana laki-laki yang mewaris adalah satu anak saja biasanya anak laki tertua.

Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai

tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut : "Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesarbesarnya untuk kemakmuran rakyat".[1] Hal inilah yang menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada saat diberlakukannya peraturan ini sejak tanggal 24 September 1960, maka telah terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia, yang sederhana, mudah, modern serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakikatnya "UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagian, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan Negara."[2] Mengingat besar dan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, khususnya bagi rakyat Indonesia, maka masalah tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang

pertanahan dapat diberikan maka diperlukan :

a. Pertama, Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; dan
b. Kedua, Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.[3]

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan nama pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahukuman hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.[4]

---

[1] Pasal 33 ayat (2) Undang-undang Dasar Negara Repoblik Indonesia Tahun 1945
[2] Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1992), hal. 9-10
[3] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan,* (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 69.
[4] Kamus Hukum, Op.cit hlm. 177

Dalam ketentuan Pasal 1471 KUHPer yang menyatakan bahwa jual beli barang orang lain adalah batal, dan serta secara eksplisit menyangkut pasal 1083 KUHPer yang pada intinya bahwa setiap ahli waris dianggap seketika menggantikan si pewaris dalam hal barang-barang yang dibagikan kepadanya. Hal tersebut di atas menggambarkan ketidak mungkinan menyerahkan hak kebendaan yang masih menjadi milik bersama, dan belum diadakan pembagian untuk menjadi milik perseorangan.

Tanah warisan yang akan diperjual belikan tentu memiliki konsekwensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada salah seorang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang

berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuaan yang berlaku.

Pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat. Berdasarkan hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti pada kator Badan Pertanahan Nasional Bonebolango jumlah sengketa pada rentang tahun 2014 sampai dengan tanhun 2015 berumlah 47 kasus. Dari 47 kasus maka terdapat 45 kasus mengenai sengketa waris dan 2 kasus lainnya mengenai penetapan batas-batas tanah yang diukur oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bonebolango. Dari 45 kasus mengenai sengketa waris terdapat 41 kaus yang proses penyelesainnya sampai pada tahap gugat menggugat ke pengadilan dan sebagian lainnya hanya sampai pada tahap pelaporan aduan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bonebolango yang memang tidak bisa ditindak lanuti dikarenakan laporan tidak melampirkan bukti atau dasar hukum sesuai laporan yang disampaikan.

Dari latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini menarik untuk diangkat menjadi suatu penelitian dengan judul "**Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan (studikasus di Pengadilan Negeri Gorontalo)**."

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan ?
2. Upaya – upaya apa saa yang dilakukan untuk mengatasi Sengketa Warisan di Kabupaten Bonebolango?

C. TUJUAN PENELITIAN

Sehubungan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum jual beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan.
2. Untuk mengetahui upaya – upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi Sengketa Warisan di Kabupaten Bonebolango.

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat dilakukan penelitian ini adalah:

1. Segi Teoritis

Dipergunakan sebagai sumbang saran dalam ilmu hukum khususnya terkait dengan Kekuatan Hukum Juak Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan di Kabupaten Bonebolango.

2. Segi Praktis

Sebagai bahan masukan bagi semua pihak khususnya kepada Masyarakat gorontalo agar dalam penjualan tanah waisan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku di dalam KUH Perdata pasal 1471 tentang penjualan tanah warisan.

3. Segi Akademisi

Dapat bermanfaat bagi kalangan akademisi, khususnya untuk mengetahui bagaimana cara menghindari problematika pasal 1471 KUH Perdata mengenai penjualan tanah warisan yang menimbulkan banyak permasalahan.