

**STUDI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PEWARISAN
DI PULAU BARRANG LOMPO KOTA MAKASSAR**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Oleh :

ANUGRAH PURNAMA

NIM. 12212676

Manajemen Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2016**

ABSTRACT

In Makassar, the registration of inherited land before the enactment of Law No. 5 of 1960 on the Regulation of Agrarian Policy (UUPA) was following *Regeerings Reglement* 1815, which is the law of the colonialism. Those law was the citations of the nation regulation wich was Makassar Government's (Gowa-Tallo), and the implementation of inherited division had not been registering for the switched rightsholder registration. People didn't follow the *Regeerings Reglement* 1815 regulation gradually since UUPA was applied. However, the habit of not registering the inherited land still happening until this day.

The issues for this research defined into 2 (two) research questions. First, how the implementation of the registration of land inherited at Barrang Lompo island? What factors are causing the heiress did not immediately register the land of his inheritance in the National Land Agency?

The result shows that the inherited land laws division that people follow now is customary inheritance law which is parental mayorat inheritance, where the the inheritance come from both lineage, Mother and Father. Afterward, in practice, all of the inheritance distributed to only one heiress in four different ways. The first is *I Ulu*, which is all of the inheritance distributed to the oldest child. The second is *I Bungko*, the inheritance division is given to the youngest child. And *Sikale-kalenna burakne* is when the all of the inheritance is given to the only son in siblings, while *sikale-kalenna baine* is all of the inheritance is given to the only daughter in siblings. The division of inheritance adheres to the principle of communion based on the agreement between the heiress in running *The Pasang* or the verbal messages of the heirs when they still alive.

The factors that caused the inherited land has not been registered to National Land Agency are: firstly, they cannot afford the cost of the registration. Secondly, low education level and the lack of knowledge of about the importance of the legal guarantee benefit in registering the authority land that affect to the low level awareness in it. Thirdly, people think that without registering the inherited land they feel secure about the legal guarantee on their land. It is because they obey the communion customary law based on the principle of harmony based on the agreement between the heirs in running the *Pasang*.

This research is become the information and the source for the people and National Land Agency of Makassar City about the social condition, economy, and culture of the people in the implementation of inherited land registration of Barrang Lompo Island. And also to know the obstacles that cause people at there not registering their inherited land immediately which this action will be the basic consideration and policy of the Inherited Land Registration by National land agency Makassar City.

Keywords : Implementation of inherited land registration and Barrang Lompo Island, Makassar City

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Motto	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Intisari	vii
Abstrak	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Gambar	x
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran	xii

BAB I PENDAHULUAN

A.Latar Belakang	1
B.Rumusan Masalah	9
C. Batasan Operasional	10
D. Tujuan Penelitian	11
E. Kegunaan Penelitian	11
F. Novelty	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Tinjauan Pustaka	26
B. Kerangka Pemikiran	49

BAB III METODELOGI PENELITIAN

A. Metode Penelitian	52
B. Lokasi Penelitian	53
C. Penetapan Informan	53
D. Teknik Penetapan Responden	54
E. Jenis Data yang Diperoleh	56
F. Teknik Pengumpulan Data	58
G. Teknik Analisis Data	59

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Lokasi	61
B. Demografi	64

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembagian Tanah Warisan di Kelurahan Pulau Barrang Lompo	72
B. Faktor Penyebab Tanah Warisan Tidak Didaftar	86

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	96
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, sepanjang perjalanan sejarah umat manusia selalu merupakan sumber daya alam yang amat penting untuk kelangsungan hidup manusia. Kenyataan sejarah telah menunjukkan manusia baik sebagai individu, maupun sebagai makhluk sosial serta sebagai makhluk ciptaan Tuhan senantiasa melakukan hubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bangsa Indonesia dengan corak kehidupan ekonomi agraris dimana sebagian besar rakyat menggantungkan kehidupannya pada bidang pertanian, sehingga tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan Bangsa Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut maka tanah harus ditangani secara sungguh-sungguh, baik oleh masyarakat itu sendiri maupun oleh pemerintah, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menjadi tanggungjawab nasional untuk mewujudkan cara penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Masalah yang dihadapi bangsa Indonesia di era globalisasi ini di bidang hukum salah satunya adalah belum adanya Undang-Undang Pokok tentang pewarisan yang bersifat nasional selayaknya Undang-Undang tentang

perkawinan No. 1 Tahun 1974. Di dalam Undang-Undang perkawinan disebutkan tujuan perkawinan adalah untuk membentuk keluarga bahagia dan kekal berdasarkan ketuhanan yang maha esa. Selanjutnya dinyatakan bahwa perkawinan itu adalah sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan dapat dibina dan diatur berdasarkan kitab-kitab suci masing-masing agama dan kepercayaannya itu. Hilman Hadikusuma (2003: 128) menyatakan: “dengan demikian undang-undang perkawinan bertitik tolak dari ajaran agama dan dapat dibina dan diatur berdasarkan kitab suci masing-masing agama, dengan bimbingan dan pengawasan para ulama atau pemuka agama.”

Undang-Undang Pewarisan Nasional, dari mana akan bertitik tolak dalam penyusunannya, apakah juga berdasarkan hukum agama ataukah berdasarkan hukum adat?, ataukah berdasarkan dari hukum agama dan hukum adat? dalam Undang-Undang Perkawinan No. 1 tahun 1974 bab VII pasal 35 sampai dengan pasal 37, mengenai harta benda dalam perkawinan ada kemungkinan diatur oleh hukum agama, hukum adat atau hukum lainnya. Undang-undang perkawinan telah mengarahkan agar undang-undang pewarisan tidak semata-mata berdasarkan hukum agama tetapi juga berdasarkan hukum adat atau hukum lainnya, dengan asas kesetaraan hak dan kedudukan istri dan suami baik dalam kehidupan rumah tangga maupun dalam pergaulan masyarakat.

Kondisi tersebut di atas dapat ditemukan bahan-bahan kenyataan keberadaan hukum waris adat. Sebagaimana diuraikan dalam kepustakaan itu masih berlaku. Sebagai salah satu contoh terkait keberadaan susunan

kekerabatan, sebagaimana halnya dengan kedudukan pembagian harta kekayaan dalam perkawinan yang akan dijadikan dasar dalam penyusunan aturan peralihan atau aturan pelaksanaan agar pelaksanaan undang-undang dalam kehidupan masyarakat tidak bertentangan dengan kesadaran hukum masyarakat yang bersangkutan.

Kepemilikan seseorang atas tanah berakhir salah satu penyebabnya adalah kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Peralihan hak atas tanah dilihat dari segi hukum, dapat terjadi karena suatu perbuatan hukum atau karena peristiwa hukum yaitu:

1. Perbuatan yang disengaja dilakukan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah baik secara utuh maupun sebagian. Perbuatan ini disebut perbuatan hukum, yang mengakibatkan dialihkannya hak atas suatu benda atau barang melalui perjanjian jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya menurut perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat yang ditentukan.

2. Peristiwa yang terjadi dan mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, disebut dengan peristiwa hukum. Pewarisan merupakan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum. Hukum mengenai pewarisan yang berlaku di Indonesia masih bersifat pluralistik, artinya bermacam-macam sistem hukum waris di Indonesia berlaku bersama-sama dalam waktu dan wilayah yang sama pula, sehingga pengaturan masalah pewarisan belum terdapat keseragaman. Hal itu terbukti dengan masih berlakunya Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata Barat secara bersama-sama, berdampingan mengatur pewarisan bagi para subyek hukum yang tunduk pada masing-masing sistem hukum tersebut.

Wisata Bahari Makassar (2006, 26 November) mendeskripsikan:

Pulau barrang lompo termasuk wilayah kecamatan Ujung Tanah, dan berada di sebelah utara Pulau Barrang Caddi, dan berjarak 12,77 Km dari Makassar. Pulaunya berbentuk bulat, dengan luas 19,12 Ha. Vegetasi yang umum tumbuh di pulau ini adalah pohon asam, pohon pisang, dan pohon sukun, sedangkan pohon kelapa hanya dijumpai di sisi timur dan barat pulau ini. Konsentrasi pemukiman penduduk berada pada sisi timur, selatan, dan barat, dengan jumlah penduduk mencapai 4.742 jiwa dari 789 kepala keluarga. Mayoritas penduduknya bekerja sebagai nelayan, dilengkapi kurang lebih 50 buah kapal kayu motor dan sekoci. Kondisi ekonomi masyarakat relatif sejahtera.

Fasilitas umum di pulau ini cukup maju dibandingkan pulau lainnya antara lain, tersedia transportasi reguler dari dan ke Makassar dengan kapal motor, sanitasi yang cukup baik, fasilitas pendidikan: 1 buah taman kanak-kanak (TK), dan dua buah sekolah dasar (SD), satu buah sekolah menengah pertama (SMP) dan satu buah sekolah menengah atas (SMA). Pulau ini dilengkapi dengan fasilitas kesehatan berupa 1 buah puskesmas dan sebuah lagi puskesmas pembantu dengan tenaga medis yang terdiri dari 1 orang dokter, 1 orang perawat, 1 orang mantri, dan 1 orang bidan. Instalasi listrik dengan 2 generator yang berkapasitas 360 KVA yang beroperasi pada pukul 18.00 – 06.00 WITA. Jalan-jalan utama dibuat dari paving blok. Fasilitas air yang baik dan memiliki 2 buah dermaga (tradisional dan semi permanen), dan di pulau ini terdapat “marine field stasiun Universitas Hasanuddin”.

Tradisi masyarakat yang masih dijumpai di pulau ini adalah upacara lahir bathin yakni mensucikan diri sebelum masuk bulan ramadhan, upacara *songkabala* yakni upacara untuk menolak bala yang akan datang, upacara *pa'rappo* yakni upacara ritual yang dilaksanakan oleh para nelayan sebelum turun ke laut, dan upacara *karangan* yakni upacara ritual yang dilakukan oleh para nelayan ketika pulang melaut dengan memperoleh hasil yang berlimpah. Selain makam-makam tua dari abad ke XIX yang terdapat di pulau ini sebagai objek wisata budaya yang menarik dikunjungi, juga kos tempat pembuatan cinderamata dari karang laut, berada tepat didepan dermaga utama. Pada beberapa spot di perairan pulau ini, kehidupan karang dan ikan karang umumnya masih baik, walaupun ada sebagian karangnya sudah ikut hancur akibat eksploitasi yang tidak ramah lingkungan.



Gambar 1. Pulau Barrang Lompo
Sumber: Berita Makassar.com

Hasil wawancara dengan pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar, bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengacu pada *Regeerings Reglement 1815* yang merupakan Undang-Undang tentang pemerintahan jajahan, dimana salah satu pasal dari undang-undang tersebut menegaskan tentang pelaksanaan pertanian dilakukan secara bebas yang

berlaku pada saat itu dan merupakan petikan petikan dari surat edaran negara yaitu Kerajaan Makassar (Gowa-Tallo).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 lahir, kemudian ketentuan dalam *Regeerings Reglement 1815* tersebut tidak berlaku lagi dalam kenyataannya di masyarakat pada umumnya, karena setiap ahli waris ingin mempunyai tanah atas namanya sendiri walaupun sekecil apapun. Akan tetapi walaupun masyarakat Pulau Barrang Lompo Kota Makassar sekarang sudah tidak menganut *Regeelings Reglement 1815*, kenyataannya pendaftaran tanah karena pewarisan sampai saat ini belum dilaksanakan sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah ialah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. kemudian disertai dengan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Pasal 20 ayat (1) jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan ”Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia,

maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.” yang berhak menerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut dengan tidak melanggar ketentuan bahwa penerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960 pasal 21 tentang syarat pemegang hak milik.

Masa kerajaan nusantara pada saat itu, banyak diantara kerajaan-kerajaan di nusantara yang telah memiliki perangkat hukum. Aturan tersebut tertuang dalam keputusan para raja ataupun dalam kitab hukum yang dibuat oleh para ahli hukum. Sebagaimana disebutkan “*ubi societas ibi ius*” yaitu dimanapun manusia hidup, selama terdapat komunitas dan kelompok maka akan ada hukum. Persoalan dalam kehidupan sehari-hari masyarakat adat ditentukan oleh aturan-aturan yang diwariskan secara turun-temurun dan bercampur menjadi satu.

Hukum adat sangat kental dengan agama yang dijadikan agama resmi atau secara mayoritas dianut oleh masyarakatnya. Sebagai contoh, hukum pidana adat Aceh, Palembang, dan Makassar yang sangat kental dengan nilai-nilai hukum Islamnya. Begitu juga hukum adat Bali yang sangat terpengaruh oleh ajaran-ajaran Hindu.

Hukum adat yang erat hubungannya dengan agama yang dipeluk oleh mayoritas penduduk, karakteristik lainnya adalah pada umumnya hukum adat tidak berwujud dalam sebuah peraturan yang tertulis. Aturan-aturan mengenai

hukum ini dijaga secara turun-temurun melalui cerita, kesepakatan dalam musyawarah hingga pelaksanaan hukum adat di wilayah yang bersangkutan.

Sistem hukum adat komunitas *Barrang Lompo* termasuk sistem hukum warisnya adalah mengikuti “*Pasang*” (pesan, amanat tidak tertulis) yang dipercayai sebagai norma/aturan yang datang dari *Turiek Akrakna* (Tuhan yang Maha Berkehendak atau yang Maha Kuasa) yang disampaikan melalui Tetua Adat Barrang Lompo sebagai representasi dari *Turiek Akrakna*.

Komunitas Barrang Lompo menganut sistem pewarisan mayorat dalam pewarisan individual, dimana laki-laki dan perempuan mempunyai hak yang sama terhadap harta warisan dan dalam penguasaan dan kepemilikan secara perseorangan kepada seorang ahli waris tunggal. Masyarakat di luar komunitas adat Barrang Lompo menganut sistem pembagian warisan menurut Hukum Islam dan Hukum Adat.

Masyarakat Pulau Barrang Lompo pada kenyataannya, para ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan pewarisan hak milik atas tanah yang diterimanya dan telah bersertipikat hak atas tanah melalui Program Operasional Daerah (PRODA) pada tahun 2008 hingga tahun 2010, peralihan pewarisan hanya dilaksanakan melalui surat pernyataan pembagian harta warisan yaitu pernyataan pembagian warisan di Kecamatan Ujung Tanah berdasarkan kesepakatan antara ahli waris, yang dibuat secara tertulis disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga maupun oleh perangkat Kelurahan. Belum dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan tersebut dapat memicu sengketa pewarisan, karena keturunan dari para ahli waris yang

tidak mendapat warisan dan tidak mengetahui tentang riwayat tanah warisan tersebut menuntut untuk meminta bagian dari harta peninggalan dari pewaris. Kondisi tersebut juga dimungkinkan terkait faktor hukum adat yang menganggap tabu apabila sebelum 40 (empat puluh) hari meninggalnya pewaris ahli waris sudah membagi harta warisan, menyalahi ketentuan *Pasang* dari pewaris atau mungkin karena mereka belum mengetahui manfaat jaminan kepastian hukum dari sertifikat atau karena mereka berpendapat bahwa untuk mensertifikatkan tanahnya memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit sehingga menimbulkan keengganan pada mereka untuk mendaftarkan hak milik yang diperolehnya berdasarkan pewarisan.

Latar belakang tersebut di atas telah mendasari penyusun sehingga tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **”STUDI PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PEWARISAN DI PULAU BARRANG LOMPO KOTA MAKASSAR”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan keadaan yang telah diuraikan dalam latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah berikut ini:

1. Adapun rumusan masalah pada studi pelaksanaan Pendaftaran Tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo kota Makassar ini terkait pelaksanaan hukum pewarisan yang masih bersifat pluralistik hingga pengaturan masalah pewarisan belum terdapat keseragaman hukum yang mengatur pewarisan bagi para subyek hukum yang tunduk pada masing-masing

sistem hukum tersebut sehingga diperlukan studi pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan yang berlaku pada masyarakat dalam hal ini masyarakat pulau Barrang Lompo.

2. Terkait dengan faktor-faktor apakah yang menyebabkan ahli waris tidak segera mendaftarkan tanah warisannya pada Kantor Pertanahan terkait jaminan kepastian hukum yang diberikan dalam pemberian kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan serta terciptanya catur tertib pertanahan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

C. Batasan Operasional

Permasalahan yang diteliti dibatasi pada kurun waktu lima tahun terakhir, yaitu tahun 2011 sampai dengan tahun 2015. Adapun batasan operasional difokuskan pada pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan yang dilakukan oleh masyarakat Pulau Barrang Lompo yang telah memiliki sertipikat hak atas tanah serta faktor penyebab ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah pewarisan pada Kantor Pertanahan terkait jaminan kepastian hukum yang diberikan dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo serta faktor-faktor penyebab tanah warisan yang telah memiliki hak atas tanah namun masih atas nama pewaris tidak segera didaftarkan untuk atas nama para ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yang akan digunakan sebagai sumber informasi pelaksanaan hukum dan dasar penerapan kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar.

E. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian ini dapat diperoleh kegunaan penelitian antarlain:

Kegunaan teoritis yaitu sebagai sumber informasi kepada masyarakat umum dan Kantor Pertanahan Kota Makassar mengenai pelaksanaan Pendaftaran Tanah warisan di Pulau Barrang Lompo Kota Makassar.

Kegunaan praktis yaitu sebagai sumber informasi kondisi sosial masyarakat Pulau Barrang Lompo mengenai kendala atau faktor penyebab masyarakat tidak segera mendaftarkan tanah warisannya, sebagai dasar pertimbangan kebijakan Pendaftaran Tanah Pewarisan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar sehingga dapat dilakukan upaya untuk mengatasi kendala tersebut terkait Pewarisan tanah yang harus segera didaftarkan dalam rangka

menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah serta terciptanya Catur Tertib Pertanahan.

F. Novelty

Penelitian ini bukan merupakan suatu rumusan masalah yang baru, telah dilaksanakan beberapa penelitian sebelumnya baik di lingkungan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta maupun dari Perguruan Tinggi lainnya, untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya diperlukan hal-hal baru dari penelitian tersebut sebagai berikut:

1. Penelitian yang dilaksanakan oleh Yeti Trijayatun Taruni Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan di Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah” pada tahun 2009. Penelitian ini berlokasi di Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembagian tanah karena pewarisan di Kecamatan Wonosari dan mengetahui faktor-faktor penyebab tanah warisan tidak segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dimana mendasarkan wakil dari populasinya sebagai sampel, mendasarkan survey sebagai cara penelitian melalui pengamatan, wawancara terbuka dengan hingga penelaahan dokumen dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif untuk menganalisis datanya.

2. Penelitian yang dilaksanakan oleh N Laela Sri mahasiswi Universitas Negeri Semarang dengan judul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes)” pada tahun 2005. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Brebes, Provinsi Jawa Tengah, dengan tujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes serta kendala yang menghambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dimana mendasarkan wakil dari populasinya sebagai sampel, mendasarkan survey sebagai cara penelitian melalui metode wawancara, observasi, dan studi dokumentasi, dan kepustakaan dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif untuk menganalisis datanya.
3. Penelitian yang akan dilaksanakan oleh Anugrah Purnama dengan judul “Studi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan di Pulau Barrang Lompo Kota Makassar” pada tahun 2016. Penelitian ini berlokasi di Kelurahan Pulau Barrang Lompo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dengan tujuan untuk mengetahui pelaksanaan hukum pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo serta faktor-faktor penyebab tanah warisan yang telah memiliki hak atas tanah atas nama pewaris tidak segera didaftarkan untuk atas nama para ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai sumber informasi pelaksanaan hukum dan dasar penerapan kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan oleh Kantor

Pertanahan Kota Makassar. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dimana mendasarkan *random sampling* terhadap responden sebagai wakil dari populasinya lebih bersifat *purposive*, mendasarkan survey sebagai cara penelitian melalui pengamatan, wawancara terbuka dengan dukungan panduan wawancara hingga penelaahan dokumen dan studi kepustakaan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif untuk menganalisis datanya.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan antara proposal penelitian Anugrah Purnama (2016) dengan Yeti Trijayatun (2009) dan N Laela Sri (2005) dalam hal:

- a. Judul penelitian
- b. Tahun penelitian yang akan mendasari kebaruan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan terkait
- c. lokasi penelitian
- d. Manfaat Penelitian

Berdasarkan komparasi dari poin-poin di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Untuk lebih jelasnya, perbandingan penelitian dengan penelitian terdahulu dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel Novelty

No.	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil
1.	Yeti Trijayatun	Skirpsi STPN/2009	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan di Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah	<p>1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembagian tanah karena pewarisan di Kecamatan Wonosari</p> <p>2. Mengetahui faktor-faktor penyebab tanah warisan tidak segera didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten</p>	<p>Metode Deskriptif dengan pendekatan kualitatif</p>	<p>Hasil penelitian menyatakan bahwa Tanah warisan yang terdaftar merupakan tanah warisan yang atas nama hak bersama tidak atas nama masing-masing ahli waris yang mendapatkan</p>

						bagian tanah warisan tersebut. Tanah warisan yang belum terdaftar merupakan tanah warisan yang masih utuh dan masih atas nama pewaris tanah warisan di ketiga desa lokasi penelitian lebih banyak yang belum terdaftar
--	--	--	--	--	--	---

						<p>daripada yang sudah terdaftar. tanah warisannya sudah dibagi tapi belum diikuti dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan faktor mereka sudah merasa aman dan tidak akan ada pihak lain yang akan mengganggu bagian</p>
--	--	--	--	--	--	---

						tanah warisan yang mereka terima berdasarkan karena diantara ahli waris tersebut telah terjalin kerukunan dan pembagian tanah warisan tersebut merupakan hasil kesepakatan bersama semua ahli waris. Mayoritas penduduk tunduk
--	--	--	--	--	--	--

						<p>menggunakan hukum waris Islam namun bukan hukum waris Islam yang murni tapi sudah terpengaruh oleh hukum adat setempat.</p>
2.	N Laela Sri	Skripsi Universitas Negeri Semarang	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena	1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena	Metode deskriptif dengan pendekatan	Hasil penelitian menyatakan bahwa Tanah warisan yang terdaftar

		/2005	Warisan (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes)	<p>warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.</p> <p>2. Kendala yang menghambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes</p>	kualitatif	<p>merupakan tanah atas nama masing-masing ahli waris yang mendapatkan bagian tanah warisan tersebut.</p> <p>Tanah warisan yang belum terdaftar merupakan tanah warisan yang masih utuh dan masih atas nama pewaris merupakan</p>
--	--	-------	---	---	------------	---

						hasil kesepakatan bersama semua ahli waris. Mayoritas penduduk tunduk menggunakan hukum waris Islam namun bukan hukum waris Islam yang murni tapi sudah terpengaruh oleh hukum perdata. Tanah warisan lebih banyak yang
--	--	--	--	--	--	---

						belum terdaftar daripada yang sudah terdaftar. pendaftaran peralihan hak atas tanah pewarisan belum dilaksanakan dengan faktor mereka tidak mengetahui manfaat terkait jaminan kepastian hukum dari
--	--	--	--	--	--	--

						pendaftaran tanah. terpengaruh oleh hukum adat setempat.
3.	Anugrah Purnama	STPN/2016	Studi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan di Pulau Barrang Lompo Kota Makassar	1. Untuk mengetahui pelaksanaan hukum pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo 2. Faktor-faktor penyebab tanah warisan yang telah memiliki hak atas tanah atas nama pewaris tidak segera didaftarkan	Metode Survey Deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Tujuan Penelitian terkait Bentuk pelaksanaan hukum pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo yang terpengaruh dari hukum waris islam diikuti dengan

				<p>untuk atas nama para ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai sumber informasi pelaksanaan hukum dan dasar penerapan kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar</p>		<p>kebiasaan hukum adat setempat Serta faktor-faktor penyebab tanah warisan yang telah memiliki hak atas tanah atas nama pewaris tidak segera didaftarkan untuk atas nama para ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar</p>
--	--	--	--	---	--	--

						yang dapat dijadikan sumber informasi pelaksanaan hukum dan dasar penerapan kebijakan pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar
--	--	--	--	--	--	---

Tabel 1. Novelty

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pelaksanaan pendaftaran tanah pewarisan di Pulau Barrang Lompo menganut hukum adat yang dalam pembagian tanah warisan oleh masyarakat Pulau Barrang Lompo menggunakan sistem pewarisan parental mayorat dimana tanah harta warisan berasal dari dua sisi garis keturunan baik dari pihak Ayah maupun pihak Ibu yang kemudian dalam pembagian warisannya seluruh bagian diserahkan hanya kepada salah satu dari para ahli waris dengan empat cara yang berbeda dalam pembagiannya yaitu diserahkan seluruh bagian kepada seorang anak sulung yang dikenal dengan *I ulu*, atau diserahkan seluruh bagian kepada anak bungsu tanpa membedakan anak perempuan atau laki-laki yang dikenal dengan *I bungko*, atau pun pembagian seluruhnya kepada satu-satunya anak laki-laki yang dikenal dengan *sikale-kalenna burakne*, atau dibagikan seluruhnya kepada satu-satunya anak perempuan yang dikenal dengan *sikale-kalenna baine*. Pembagian waris tersebut menganut asas kerukunan berdasarkan kesepakatan antara para ahli waris dalam menjalankan *Pasang* atau pesan wasiat lisan Pewaris semasa hidupnya yang disaksikan oleh para calon ahli waris.

Masyarakat Pulau Barrang Lompo tidak menganut pewarisan hukum Islam walaupun mayoritas masyarakat Pulau Barrang Lompo adalah pemeluk Agama Islam dan tidak mengenal *Legitim Portie dalam* hukum waris adat yaitu

suatu bagian tertentu dari harta peninggalan pewaris yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan.

Faktor penyebab masyarakat Pulau Barrang Lompo tidak mendaftarkan tanah warisan ke Kantor Pertanahan:

1. Keterbatasan biaya untuk mendaftarkan tanah warisan ke Kantor Pertanahan karena masyarakat pulau Barrang lompo untuk mendaftarkan tanah pewarisannya di kota Makassar harus mengeluarkan biaya yang cukup besar dan harus menetap sementara dengan menyewa penginapan di Kota Makassar mengingat untuk mencapai Kantor Pertanahan tidak dapat ditempuh dengan sehari kunjungan karena kapal penyebrangan hanya berangkat sekali dalam sehari dari Pulau Barrang Lompo ke Kota Makassar. Biaya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan bukan hanya biaya pendaftaran peralihan hak saja namun masih ada biaya yang lain berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. Biaya Harga Satuan Biaya Khusus Pengukuran (HSBKu) yang berlaku di provinsi Sulawesi Selatan telah ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 51 Tahun 2012. Peralihan Hak atas Tanah karena pewarisan termasuk dalam objek pajak dan dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 85

sampai dengan Pasal 93. Pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan) pewarisan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 adalah bea yang harus dilunasi terlebih dahulu dengan nilai yang ditetapkan oleh Kanwil DIRJEND Pajak an. Menteri Keuangan RI, berdasarkan usulan dari Pemerintah Kabupaten atau Kota setempat kepada Dinas Pendapatan Daerah dan atau Kas Negara melalui Bank milik Pemerintah oleh para ahli waris sebelum sertifikat tanahnya diterbitkan. Dalam perhitungan NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) pada Undang-Undang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah ini Pasal 87 ayat (4) besarnya NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak selain Waris dan Hibah Wasiat. Pada UU BPHTB dinyatakan bahwa NPOPTKP ditetapkan paling banyak Rp. 300.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak. Selain itu, untuk menunjang kelancaran pekerjaan pelayanan pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yang Berkenaan dengan Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Bidang Tanah jika terjadi perubahan kondisi fisik di lapangan, Tim Peneliti Tanah dan Konstatering Raport yang dipandang perlu biaya transport yang biaya tersebut dibebankan kepada pemohon yang bersangkutan atas tanah yang dimohon. ketentuan Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 dimana dinyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik

Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli

2. Rendahnya tingkat pendidikan serta kurangnya pengetahuan masyarakat Pulau Barrang Lompo terkait arti penting dan manfaat jaminan kepastian hukum dari pendaftaran tanah sehingga berpengaruh terhadap rendahnya kesadaran masyarakat dalam mendaftarkan tanah pewarisannya
3. Masyarakat beranggapan bahwa dengan tidak mendaftarkan pewarisan tersebut mereka tetap merasa aman terkait kepastian hukum hak atas tanahnya karena pembagian waris yang tunduk terhadap hukum adat yang berasaskan kerukunan berdasarkan kesepakatan antara ahli waris dalam menjalankan *Pasang* atau pesan wasiat lisan Pewaris semasa hidupnya yang disaksikan oleh para calon ahli waris yang dalam masyarakat Pulau Barrang Lompo sangat menjunjung tinggi nilai dari hukum adat tersebut. Hal tersebut didasari oleh kepercayaan masyarakat terkait pelanggaran, perubahan, ataupun penolakan terhadap isi *Pasang* oleh pewaris yang apabila dilanggar oleh para ahli waris maka akan menyebabkan suatu hal yang buruk seperti halnya karma dan musibah terhadap harta warisan maupun keluarga para ahli waris. Para Ahli waris juga sangat menjunjung tinggi keputusan yang dituangkan dalam isi *pasang* oleh pewaris semasa hidupnya karena para ahli waris beranggapan Pewaris dalam menyampaikan isi dari *pasang* tersebut dengan mengutamakan nilai-nilai keadilan dan kebijaksanaan baik dari segi sosial ekonomi demi keberlanjutan harta warisan tersebut maupun kehidupan keluarga para ahli waris meskipun harta peninggalan tersebut diserahkan kepada ahli waris yang belum dewasa dan

cakap hukum menurut Undang-Undang karena mereka tunduk terhadap hukum adat dan dalam hukum adat tidak mengenal adanya batasan umur dewasa dan cakap hukum.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan kesimpulan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti dapat memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat Pulau Barrang Lompo setelah pewaris meninggal dunia, diharapkan secepatnya dilakukan pembagian tanah warisan dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan yang disertai alat-alat bukti pewarisan baik berupa surat keterangan kematian pewaris hingga surat keterangan waris dan pembagian warisnya secara tertulis yang disaksikan, dibenarkan dan dikuatkan oleh Kelurahan dan Kecamatan setempat ataupun Akta Pembagian Hak Bersama dihadapan PPAT agar para ahli waris mendapat jaminan kepastian hukum, baik mengenai subyek maupun obyek hak atas tanah sehingga dapat mencegah ataupun meminimalisir sengketa dan konflik pewarisan di kemudian hari.
2. Bagi Kantor Pertanahan Kota Makassar
 - a. Kantor Pertanahan Kota Makassar diharapkan dapat melaksanakan penyuluhan kepada masyarakat Pulau Barrang Lompo, terkait pelaksanaan pendaftaran tanah pada umumnya dan pendaftaran tanah pewarisan pada khususnya terkait persyaratan-persyaratan dan kelengkapan berkas pendaftaran tanah, prosedur pelaksanaan pendaftaran

tanah hingga arti penting dan manfaat jaminan kepastian hukum pendaftaran tanah kepada masyarakat.

- b. Kantor Pertanahan diharapkan dapat membantu masyarakat yang kurang mampu dengan memberikan keringanan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah pewarisan melalui program Kantor Pertanahan berjalan dalam program Larasita dengan mendatangi langsung masyarakat di Pulau Barrang Lompo untuk membantu proses Pendaftaran Tanah.
3. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI, diharapkan meninjau kembali dan melengkapi fitur-fitur dari jenis pelayanan pertanahan dalam program GeoKKP, sehingga dalam mengaplikasikan program GeoKKP dapat meningkatkan efisiensi, produktivitas dan kualitas pelayanan pertanahan.
4. Bagi Civitas Akademika Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, diharapkan dapat mengembangkan hasil penelitian penulis apabila diperlukan terkait sejarah kepemilikan dan status tanah di Pulau Barrang Lompo Kota Makassar.

DAFTAR PUSTAKA

Referensi Buku:

- Al Rashid, Harun. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (2002). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Departemen Agama RI. (2007). *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Media Insani, Surakarta.
- Hadikusuma, Hilman. (1991). *Hukum Waris Indonesia menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- . (2003). *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- Harsono, Boedi. (2002). *Hukum Tanah Nasional Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- I. G. N. Sugangga. (1998). *Hukum Adat Khusus, Hukum Adat Waris pada Masyarakat Hukum Adat yang Bersistem Patrilineal di Indonesia*, Semarang.
- Moleong, Lexy J. (2005). *Metode Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Perangin, Effendi. (1991). *Hukum Agraria Di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Subekti, R. (1977), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta.
- Suparman, Eman, (1995). *Intisari Hukum Waris Indonesia*. Mandar Maju, Bandung.
- , (2005). *Hukum Waris Indonesia dalam perspektif Islam, Adat, dan BW*. PT. Refika Aditama, Bandung.

Referensi Media:

www.makassarkota.go.id/110-geografiskotamakassar.html diakses pada tanggal 15 April 2016 pukul 22:15

<http://beritamks.com/pulau-barrang-lompo/> diakses pada tanggal 17 April 2016 pukul 15:28

Peraturan Perundang-Undangan :

Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia*. UUD Tahun 1945.

_____, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960 Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171. Tentang Pendaftaran Tanah.

_____, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696. Tentang Pendaftaran Tanah.

_____, *Peraturan Menteri Negara Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

_____, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.