

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara terluas di dunia dengan total luas negara 5.193.250 km<sup>2</sup> (mencakup daratan dan lautan). Di Asia Tenggara, Indonesia menempatkan dirinya sebagai negara terluas di Asia Tenggara. Selaian menempatkan dirinya sebagai salah satu negara terluas di dunia, Indonesia juga menempatkan dirinya sebagai negara kepulauan terluas di dunia. Oleh karena Indonesia adalah negara kepulauan, maka wilayah Indonesia terdiri dari daratan dan lautan. Satu pertiga luas Indonesia adalah daratan dan dua pertiga luas Indonesia adalah lautan. Luas daratan Indonesia adalah 1.919.440 km<sup>2</sup> yang menempatkan Indonesia sebagai negara ke 15 terluas di dunia. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti bercocok tanam atau tempat tinggal.<sup>1</sup>

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, Oleh karena itu semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan tanah semakin bertambah. Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin mengalami peningkatan seiring dengan kebutuhan

---

<sup>1</sup>Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan, pertama*, (Jakarta : gamedia,2012), hlm.4

tempat tinggal atau rumah, maka timbullah kecenderungan untuk meningkatkan harga tanah. Hal ini disebabkan selain bertambahnya jumlah penduduk yang memerlukan tanah untuk tempat tinggal atau tempat perumahan, juga dikarenakan kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi yang menghadapi tersedianya akan tanah dalam jumlah yang banyak. Artinya bahwa tanah juga memiliki hak-hak yang terkandung didalamnya, tanah juga mempunyai fungsi sosial, bahwa kegunaan dari tanah lebih mengutamakan kepentingan-kepentingan umum daripada kepentingan individu. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebut UUPA, dalam Pasal 6 disebutkan “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.<sup>2</sup>

Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menjadi landasan konstitusional, yang menentukan bahwa:

“bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 tersebut pemerintah menentukan Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat.

---

<sup>2</sup>H.M.ARBA,SH.,MHum.*Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm.7

Dalam hukum tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat 1). Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.<sup>3</sup>

Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi.

---

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Djambatan, 2008), hlm.18

Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksudkan ini bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Ia hanya diperbolehkan menggunakannya. Dan itu pun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) :“sekarang diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini (yaitu UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”. Sedangkan berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, perhitungan teknis kemampuan tubuh buminya sendiri, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Penggunaan tubuh bumi itu harus ada hubungannya langsung dengan gedung yang dibangun di atas tanah yang bersangkutan. Misalnya untuk pemancangan tiang-tiang pondasi, untuk *basement*, ruang parkir dan lain-lain keperluan yang langsung berhubungan dengan pembangunan dan penggunaan gedung yang dibangun.

Menurut UUPA hak atas tanah juga tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi di bawahnya. Dinyatakan dalam Pasal 8, bahwa pengambilan kekayaan alam yang

terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa perlu diatur. Dalam penjelasan

Pasal 8 disebutkan:

“karena hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri”.<sup>4</sup>

Dalam hukum tanah Negara-Negara yang menggunakan apa yang disebut “Asas perlekatan”, bangunan dan tanaman yang ada di atas dan merupakan satu kesatuan dengan tanah, merupakan “bagian” dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum, meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 500 dan 57). Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya meliputi tanaman dan bangunan, karena hukum meliputi juga tanaman dan bangunan yang ada di atasnya.

Umumnya bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah adalah milik yang empunya tanah. Tetapi Hukum Tanah kita menggunakan asas Hukum Adat yang disebut *asas pemisahan horizontal* (dalam bahasa Belanda disebut: “*horizontale scheiding*”). Bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.

Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya. Jika

---

<sup>4</sup>*Ibid*, hlm 19

perubahan hukumnya dimaksudkan meliputi juga bangunan dan tanamannya, maka hal itu secara tegas harus dinyatakan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum yang dilakukan bisa meliputi tanahnya saja. Atau hanya meliputi bangunan dan/atau tanamannya saja, yang kemudian dibongkar (“*adol bedol*”) atau tetap berada di atas tanah yang bersangkutan (“*adol ngebrengi*”). Perbuatan hukumnya pun bisa juga meliputi tanah berikut bangunan dan/atau tanaman keras yang ada di atasnya, dalam hal mana apa yang dimaksudkan itu wajib secara tegas dinyatakan.<sup>5</sup>

Dalam Pasal 19 UU no. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA) dikatakan bahwa pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris yang sah, yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris, mengapa harus menyertakan bukti penunjukan sebagai ahli waris yang sah? Karena ahli waris berhak secara sah “menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya”. Maka dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan atau bangunan jatuh secara otomatis pada ahli waris.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>*Ibid*, hlm.20

<sup>6</sup>Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris tanpa Wasiat*, (Yogyakarta: Andi Offset, 1982), hlm. 1

Bagi masyarakat tanah memiliki kedudukan yang sentral, baik sebagai tempat tinggal atau sebagai sumber daya produksi. Oleh sebab itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus. Pada era pembangunan ini, bahwa pembangunan menjangkau berbagai macam aktivitas dalam membangun manusia seutuhnya, yang sedikit atau banyak akan berkaitan dengan tanah. Pembangunan sendiri dalam upaya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, baik untuk prasarana maupun sarana, memerlukan tanah. Demikian pula seluruh lapisan masyarakat, dalam usaha meningkatkan kualitas hidupnya memerlukan tanah.

Secara akademis dapat dikemukakan bahwa penyebab terjadinya konflik di bidang pertanahan antara lain adalah keterbatasan ketersediaan tanah, praktik-praktik manipulasi dalam perolehan tanah pada masa lalu dan di era reformasi muncul kembali gugatan, dualisme kewenangan (pusat-daerah) tentang urusan pertanahan serta ketidakjelasan mengenai kedudukan hak ulayat dan masyarakat hukum adat dalam sistem Perundang-Undangan agraria.<sup>7</sup>

Berbagai kasus pertanahan yang muncul saat ini menunjukkan betapa masalah pertanahan menjadi prioritas. Untuk itu penulis memilih penulisan hukum tentang Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Peralihan Hak Tanah Yasan Yang Diperoleh Melalui Pewarisan.

---

<sup>7</sup>ninyasminelisasih.com, diakses pada tanggal 8 September 2018, pukul 15.15

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan menurut hukum yang berlaku di Kabupaten Semarang?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Semarang?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap hambatan peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Semarang?

## **C. Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian di harapkan dapat berguna :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan menurut hukum yang berlaku di Kabupaten Semarang
2. Untuk mengetahui apa saja hambatan-hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Semarang
3. Untuk mengetahui cara penyelesaian masalah terhadap hambatan peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Semarang

## **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :



1. Secara teoritis dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum bagi penulis, pembaca, dosen, maupun praktisi hukum dalam memperjuangkan penegakan hukum tentang peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan.
2. Secara praktis, diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijaksanaan yang lebih baik bagi penulis, pembaca, dosen, maupun praktisi hukum dalam memperjuangkan penegakan hukum dan pihak-pihak yang terkait tentang peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan.

#### **E. Terminologi**

1. Tinjauan yuridis : menurut kamus besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut kamus hukum, kata yuridis berasal dari kata *Yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.<sup>8</sup>
2. Peralihan hak atas tanah : Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut Pasal 20 UUPA, Hak Milik adalah

---

<sup>8</sup>Suduthukum.com, diakses pada tanggal 17 agustus 2018 pukul 11.32

hak atas tanah yang turun-temurun, artinya tidak terbatas jangka-waktu penguasaannya dan jika pemiliknya meninggal dunia akan dilanjutkan oleh ahli warisnya. Selain dapat diwariskan oleh ahli warisnya, Hak Milik juga dapat dialihkan (dalam arti dipindahkan) kepada pihak lain, misalnya melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat.<sup>9</sup>

3. Tanah Yasan : Tanah yasan adalah tanah milik perorangan menurut hukum adat.<sup>10</sup>
4. Pewarisan : prosedur pengalihan nama kepemilikan tanah dalam sertifikat dari pewaris ke ahli waris.<sup>11</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini yaitu metode yuridis empiris. Penelitian dengan metode pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat. Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang digunakan untuk melihat aspek-aspek hukum dalam interaksi sosial di dalam masyarakat.<sup>12</sup>

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini merupakan gabungan dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif

---

<sup>9</sup>Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.145

<sup>10</sup>B.F. Sihombing, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta :Prenadamedia Group, 2018), hlm. 196

<sup>11</sup>Finansialku.com diakses pada tanggal 25 agustus 2018 pukul 20.20

<sup>12</sup>Zainudin Ali, *M.A Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014), hlm.105

analisis. Yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan keadaan objeknya saja tetapi memberikan gabungan mengenai masalah yang terjadi.<sup>13</sup>

### 3. Sumber data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder dan primer.

a. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari hasil studi atau penelitian lapangan melalui wawancara yang dilakukan penulis terhadap informan atau responden yang berkompeten.

b. Data sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Terdiri atas :

- 1) buku-buku yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum,
- 2) kamus-kamus hukum,
- 3) jurnal-jurnal hukum, dan
- 4) komentar-komentar atas putusan hakim.<sup>14</sup>

### 4. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data diawali dengan kegiatan penelusuran peraturan Perundang-Undangan dan sumber hukum positif lain dari sistem hukum yang dianggap relevan dengan pokok persoalan hukum yang sedang

---

<sup>13</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Prosedur Dan Strategi*, (Jakarta : sinar Pagi, 1985), hlm.9

<sup>14</sup>Ibid,hlm.54

dihadapi. Dalam proses analisis peraturan Perundang-Undangan lebih banyak berupa tindakan penerapan kaidah-kaidah hukum terhadap fakta-fakta yang ada dalam perkara. Kemudian penelitian yang ke dua yaitu penelitian lapangan yang dilakukan dengan teknik wawancara, wawancara adalah suatu cara yang digunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi secara lisan dari seorang narasumber yang berhubungan dengan penelitian.

#### 5. Lokasi dan subyek penelitian

Lokasi penelitian :

- a. Notaris Wahyu Rujati . SH., Mkn
- b. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang
- c. Kantor Kelurahan Bergas lor

Subyek penelitian :

- a. Marjamah ke atas nama ahli waris Musripah

### **G. Sistematika Penelitian**

**BAB I** : Pendahuluan, berisi tentang latar belakang, latar belakang berisi tentang filosofis Indonesia, pengertian tanah secara yuridis, masalah-masalah tentang tanah, Undang-Undang yang mengatur tentang tanah, perumusan masalah, perumusan masalah berisi tentang masalah-masalah apa saja yang ada dalam pewarisan menurut hukum, tujuan penelitian, tujuan penelitian berisi tentang apa tujuan dari dilakukannya penelitian tersebut, manfaat penelitian, manfaat penelitian

berisi tentang manfaat apa saja yang di dapat setelah melakukan penelitian, metode penelitian, metode penelitian berisi tentang metode apa saja yang digunakan dalam penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : Tinjauan pustaka, tinjauan pustaka berisi tentang pengertian tanah, hak atas tanah, peralihan tanah, pewarisan.

BAB III : Hasil penelitian dan pembahasan, hasil penelitian dan pembahasan berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang terfokus pada tinjauan yuridis pelaksanaan peralihan hak tanah yasan yang diperoleh melalui pewarisan, masalah yang timbul dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan cara penyelesaiannya.

BAB IV : Penutup, pada bab ini diuraikan tentang kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian dan pembahasan pada bab selanjutnya.