

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah sebuah negara kepulauan yang berciri Nusantara dengan wilayah yang batas dan hak-haknya ditetapkan oleh undang-undang, sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 BAB IX A Pasal 25A. Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara yang terdiri dari berbagai macam suku bangsa yang perekonomiannya masih bercorak agraris, sehingga tanah masih merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia baik sebagai wadah maupun sumber secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi kemakmuran rakyat seperti yang diinginkan oleh bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, kepemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Untuk memberikan keadilan dan kepastian yang mutlak dalam bidang pertanahan maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dapat disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanahan yang termasuk sebagai landasan bagi usaha pembaharuan hukum sehingga diharapkan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang

terkandung di dalamnya untuk kemakmuran dan kesejahteraan bersama secara adil.

Didalam ketentuan Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dapat diketahui bahwa tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi dan air beserta kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah semata-mata untuk mencapai kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang berdaulat, merdeka, adil dan makmur.

Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula dengan bagian dari bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan Peraturan-Peraturan hukum lain yang lebih tinggi

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan hukum atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, menikmati dan mempunyai hak atas tanah. Mengenai hak atas

tanah disebutkan dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA bahwa “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Adanya hak penguasaan atas tanah merupakan salah satu landasan untuk diterbitkannya tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah. Untuk memperoleh hak atas tanah diperlukan bukti tertentu dan bila bukti tersebut tidak lengkap atau tidak sama sekali ada bukti, maka diperlukan prosedur tertentu agar dapat memperoleh suatu hak atas tanah. Bila prosedur tersebut terpenuhi maka pemohon baik itu orang perseorangan ataupun badan hukum tertentu dapat memperoleh suatu hak kebendaan atas tanah yang disebut sebagai Hak Penguasaan Atas Tanah. Yang perlu ditekankan adalah kesadaran dan pemahaman masyarakat untuk melaksanakan kewajiban yang melekat pada pemegang hak atas tanah, memelihara dan menjaga penguasaan tersebut termasuk menyempurnakan administrasinya melalui lembaga pendaftaran tanah.

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

Pada dasarnya terdapat dua sistem pendaftaran tanah yang dikenal di dunia yaitu sistem pendaftaran hak (titles registration) dan sistem pendaftaran akta (deeds registration). Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam hukum tanah Indonesia adalah sistem pendaftaran hak dengan sistem publikasi bersifat negative yang mengandung unsur-unsur positif. Makna sistem ini adalah bahwa pemerintah memberikan pengakuan atas sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian pemerintah memandang apa yang disampaikan oleh pemohon dan telah dilakukan kalifikasi dipandang benar adanya.<sup>1</sup>

Berkaitan dengan kekuatan alat bukti suatu akta otentik seperti sertifikat, R.Subekti mengungkapkan bahwa diantara lima jenis bukti dalam pasal 1866 BW, maka sudah setepatnya bila bukti tulisan yang lebih diutamakan. Diantara berbagai akta, maka yang tergolong sebagai akta otentik mempunyai kedudukan yang istimewa. Menurut Pasal 1870 BW suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.<sup>2</sup>

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1868 BW bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang diadakan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”. Akta merupakan suatu bukti yang

---

<sup>1</sup>Hasan BasriNM, Sarjita. 2005. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah*. Jogjakarta: Tugujogja Pustaka. Hal. 73.

<sup>2</sup>Subekti, Raden. 1989. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Bina Cipta. Hal.85.

mengikat dalam arti bahwa apa yang tertulis dalam akta harus dipercaya oleh hakim sebagaimana harus dianggap benar selama ketidak benarannya tidak terbukti. Akta otentik memberikan suatu bukti yang kuat dalam arti tidak memerlukan bukti-bukti lainnya. Akta otentik merupakan bukti yang kuat dan mengikat

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada hak yang baru. Hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan hak kepemilikan atas tanahnya kepada pihak yang lain yang ingin memilikinya. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik hak misalnya pewarisan. Sebagaimana yang diterangkan dalam pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang hak milik, cara memperoleh nya antara lain :

1. Pemilikan
2. Perlekatan
3. Daluwarsa
4. Pewarisan
5. Penunjukan

Sedangkan jika dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan, misalnya jual beli. Sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bentuk peralihan hak atas tanah antara lain:

1. Jual beli

2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Lelang
5. Pemasukan kedalam perusahaan
6. Perbuatan hukum pemindahan hak lainnya

Sebagai obyek yang penting bagi manusia, tanah menjadi lebih bernilai karena dapat beralih atau dialihkan dari pemilik awal kepada pihak lain yang menginginkan tanah tersebut. Peralihan kepemilikan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan suatu kepastian hukum dan hak bagi seseorang yang memperoleh tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan kedalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, kepala kantor pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala kantor pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak bersangkutan.

Berdasarkan pasal 95 peraturan menteri agraria/kepala badan pertanahan nasional no 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan

pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, adapun akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah antara lain:

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan kedalam perusahaan
5. Akta pemberian hak tanggungan
6. Akta pembagian hak bersama
7. Akta pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
8. Akta pemberian hak pakai atas tanah hak milik

Selain akta-akta sebagaimana dimaksud diatas PPAT juga membuat sura lokuasa membebaskan hak tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pembagian hak tanggungan.

Dalam pasal 37 ayat (1) peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak disebutkan tentang peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, tetapi peralihan hak atas tanah disebutkan didalam pasal 42. Pewarisan adalah peralihan atau pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam pasal 36 peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa ayat (1) "Pemeliharaan data

pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar”. Ayat (2) “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kepala kantor pertanahan”

Dari latar belakang di atas peneliti mengangkat judul **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSEDUR PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KOTA SEMARANG”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang maka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang?
2. Apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang?
3. Bagaimana solusi dalam menangani kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menegetahui prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang.

2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui upaya dalam menangani kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Semarang

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

##### 1. Manfaat Teoritis

Dalam penulisan hukum ini dapat menambah suatu ilmu pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa untuk melengkapi bahan bacaan dan dapat dijadikan sebagai acuan ilmu hukum khususnya dalam bidang ilmu hukum agraria mengenai prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan Kendala-kendala yang ada, serta upaya penangan nya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan di kota semarang.

##### 2. Manfaat Praktis

Menambah suatu wawasan ilmu pengetahuan dan memberikan sumbangan pemikiran kepada pemerintah maupu instansi-instansi terkait pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya mengenai suatu prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan kendala-kendala, serta upaya penangan nya dalam pelaksanaan peralihan hak atas karena pewarisan di kota semarang, sehingga pemerintah atau instansi yang terkait serta

masyarakat dapat melakukan tindakan preventif jika muncul permasalahan nantinya.

## E. Terminologi

### 1. Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA pada Pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa

*“bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”.*

### 2. Pewarisan

pewarisan adalah perpindahan hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia terhadap orang-orang yang masih hidup dengan bagian-bagian yang ditetapkan dalam nash-nash baik al-qur’an dan al-hadits yang terdapat pada QS An-Nisa 4:7<sup>3</sup>

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ  
الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرَ نَصِيبًا مَّفْرُوضًا ﴿٧﴾

Artinya : “Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang telah ditetapkan”.

---

<sup>3</sup>Habiburrahman, *Rekonstruksi Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*. Hal. 17-18.

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu pendekatan yang akan digunakan sebagai suatu penunjang dalam menarik suatu penjelasan mengenai masalah yang akan di selesaikan. Adapun metode yg digunakan dalam penyusunan ini adalah sebagai berikut:

### 1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Penelitian dengan metode yuridis empiris adalah penelitian tentang pengaruh berlakunya terhadap masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan dengan memadukan penelitian yang dilakukan dilapangan yang merupakan data primer

### 2. Pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan metode *library research* dan *field research*. *Library research* adalah suatu upaya pengumpulan bahan-bahan hukum melalui buku-buku yang ada relevansinya dengan penulisan hukum yang akan disusun. *Field research* adalah suatu upaya pengumpulan bahan-bahan hukum yang bersumber pada bahan-bahan yang ada dilapangan

### 3. Sumber data

Merupakan tempat data diperoleh. Sumber data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber data primer.

a. Data primer

Adalah data-data, keterangan atau informasi yang didapatkan secara langsung melalui penelitian lapangan. Data primer ini dikumpulkan dengan cara wawancara. Wawancara merupakan cara yang dapat digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.<sup>4</sup> Dengan mewawancarai PPAT dikota Semarang dengan maksud untuk mendapatkan keterangan atau informasi yang berhubungan dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dikota Semarang.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data-data, keterangan atau informasi yang didapatkan dari literature atau peraturan-peraturan yang berhubungan dengan objek penelitian.

Data sekunder dapat dikelompokkan menjadi 3 bagian :

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan hukum seperti ketentuan-ketentuan hukum positif termasuk peraturan perundang-undangan. Adapun bahan hukum primer adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 584 tentang Hak Milik

---

<sup>4</sup>Ashofa, Bburhan. 2001. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 95.

- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.
- e) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2) Bahan hukum sekunder

- a) Hasil penelitian data tertulis yang lain berupa karya ilmiah para sarjana yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah atau hukum pertanahan atau hukum agraria.
- b) Bahan-bahan kepustakaan atau buku literature yang berhubungan dengan hukum pertanahan atau agrarian.
- c) Referensi-referensi yang lain yang relevan dengan hukum pertanahan dan agraria.

3) Bahan hukum tersier

- a) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, contohnya : kamus hukum, ensiklopedia, dan kamus hukum Bahasa Indonesia.

c. Analisis data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu semua data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif, kemudian disajikan secara deskriptif, dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan masalah yang diteliti.<sup>5</sup>

d. lokasi penelitian

Kantor NOTARIS-PPAT Djoko Yogyanto, SH yang berada di Jl. Soekarno Hatta No. 16, Semarang

## **G. Sistematika Penelitian**

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Berisi tentang pendahuluan data yang menguraikan tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penelitian.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Berisi tentang tinjauan mengenai tanah pada umumnya, tinjauan mengenai hukum tanah, tinjauan mengenai peralihan hak hukum tanah menurut pandangan islam, dan tinjauan mengenai peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

---

<sup>5</sup>H.B. Sutopo. 1998. *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*. Surakarta: UNS Press. Hal. 37.

**BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berisi tentang uraian mengenai prosedur peralihan hak atas tanah karena pewarisan dikota semarang dan apa saja yang menjadi kendala dan upaya dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dikota semarang.

**BAB IV: PENUTUP**

Berisi tentang kesimpulan dan saran.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**