

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah bagi kehidupan manusia merupakan suatu kebutuhan mutlak. Kehidupan manusia di dunia membutuhkan tempat dimana ia dapat memenuhi kebutuhannya dan meneruskan kebutuhannya, tempat tersebut adalah tanah. Kebutuhan manusia terhadap tanah dimulai sejak lahir hingga meninggal. Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan hak dasar bagi setiap manusia.

Pemenuhan kebutuhan terhadap tanah merupakan salah satu hak ekonomi bagi setiap manusia, khususnya terhadap pemenuhan kebutuhan dasar terhadap pangan dan papan, yaitu hak untuk memperoleh kesempatan yang sama atas perolehan sumber daya tanah serta pembagian hasilnya yang adil.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat berarti sebagai eksistensi seseorang, kebebasan serta harkat dirinya sebagai manusia. Terpenuhinya hak dasar itu merupakan syarat untuk tumbuh dan berkembangnya hak-hak, karena penguasaan terhadap sebidang tanah melambangkan nilai-nilai kehormatan, kebanggaan dan keberhasilan pribadi.

Pertumbuhan penduduk yang semakin besar akan berimplikasi terhadap pemenuhan kebutuhan atas tanah, sedangkan tanah sebagai tempatnya tidak dapat berkembang (statis). Dengan demikian kebutuhan dasar manusia atas penguasaan

dan penggunaan tanah akan menjadi sebuah persoalan yang sangat krusial dikemudian hari dan diperlukan penyelesaian yang bersifat segera dan memuaskan untuk semua pihak.

Persoalan tanah yang dihadapi karena meningkatnya jumlah penduduk tidak seimbang dengan luas tanah, sehingga menjadi obyek yang diperebutkan dan sering muncul persengketaan. Semua itu dilakukan guna memenuhi kebutuhan hidup yang terus meningkat. Padahal tanah merupakan benda mati, tetap pada keadaan semula / tidak bisa berkembang.

Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah dalam bidang tanah terus meningkat, menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama mengenai kepemilikan, penguasaan dan penggarapan tanah. Oleh karena itu menjadi tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistim pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hal tersebut akan berakibat diberikannya surat tanda bukti atas tanah (sertifikat) kepada pemohon yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu dan menjamin kepastian hukum. Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah bagi pemiliknya, penguasaan ataupun peralihannya harus didaftarkan, sehingga setelah didaftarkan akan diterbitkannya sebuah sertifikat yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sertifikat tersebut diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak

yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kepastian, sehingga dengan demikian dapat mencegah timbulnya permasalahan dikemudian hari.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) menjelaskan bahwa: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Terhadap sertifikat tanah dapat dimungkinkan terjadinya pemecahan sertifikat. Ada dua macam pemecahan sertifikat tanah yaitu yang pertama, pemecahan yang dilakukan developer atas nama perusahaan yang kedua, pemecahan sertifikat atas nama pribadi.

Pemecahan sertifikat atas nama pribadi dapat terjadi karena beberapa faktor, antara lain: <sup>1</sup>

1. faktor warisan
2. faktor permasalahan yang dihadapi

Dari kedua faktor tersebut di dalam pemecahan sertifikat, dimohon oleh pemegangnya kepada kepala kantor pertanahan setempat, melalui prosedur perolehan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>1</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt51226b6d8ef8d/prosedur-dan-syarat-pemecahan-tanah-induk/> diakses pada tanggal 22 Desember 2020 Pukul 10.35 WIB

Penulis mengutip berita dari halaman website, HousingEstate, Keluhan soal regulasi kembali mencuat dari kalangan pengembang terkait pengurusan perizinan khususnya pemecahan (*split*) sertifikat tanah. Pemerintahan yang terus berganti tidak membuat kenyataan di lapangan berubah, khususnya soal besaran biaya dan kepastian waktu pengurusannya. “Di kita itu yang menjadi kendala, tapi karena terbiasa dilakukan bertahun-tahun, tidak dirasa sebagai kendala lagi. Bahkan, saking biasanya tidak menganggap kendala itu sebagai permasalahan. Split sertifikat itu misalnya, biaya resminya Rp120 ribu tapi kenyataannya bisa Rp2,5-5 juta,” kata Ari T Priyono, Sekjen DPP Himpunan Pengembang Permukiman dan Perumahan Rakyat (Himperra) saat pengukuhan pengurus DPD Himperra DKI Jakarta, Kamis (17/1/2019). Sebagai pengembang, Ari menyebut pihaknya membutuhkan kecepatan proses untuk memastikan legalitas proyeknya, sehingga bisa segera berjualan dan menghasilkan uang untuk kembali diputar. Kenyataannya, semakin dekat lokasi proyek dengan ibukota, biaya split sertifikatnya akan semakin mahal. “Di sisi lain kita juga takut melakukan praktik itu karena banyak biaya nggak resminya. Kalau pas lagi transaksi ditangkap, menurut undang-undang yang salah bukan hanya orang pemerintah daerah (pemda) atau kantor pertanahan, tapi kita juga langsung kena delik pidana,” jelasnya.<sup>2</sup>

Berdasarkan berita diatas masih terdapatnya permasalahan dalam pemecahan sertifikat, entah dalam pelaksanaan, regulasi atau masalah dana, maka

---

<sup>2</sup> <https://housingestate.id/read/2019/01/18/pemecahan-sertifikat-tanah-resminya-rp120-ribu-kenyataan-jutaan/> diakses pada tanggal 22 Desember 2020 Pukul 22.48 WIB

dari itu penulis tertarik, sehingga penulis tertarik untuk dijadikan bahan penelitian dalam penyusunan skripsi sebagai syarat gelar S1 (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA). Dengan itu, penulis mengangkat judul **“PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah penulis uraikan di atas, muncul rumusan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang?
2. Masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah di paparkan di atas, maka tujuan penelitian ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang
2. Untuk mengetahui masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini digunakan dalam rangka penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh keterangan dan informasi yang akurat demi penulisan hukum. Data-data yang dilakukan tersebut dapat berupa gejala-gejala, aspek dan frekuensi tentang peristiwa, masyarakat yang diteliti dan perilaku kelompok masyarakat.

Sehingga nantinya data-data tersebut digunakan untuk menjawab dan mengumpulkan tentang pokok permasalahan yang diajukan dalam penulisan hukum tersebut, dan penelitian ini diharapkan memberi manfaat yaitu :

- a. Manfaat teoritis, diharapkan hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan yang baru dalam memahami tentang proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.
- b. Manfaat praktis penelitian ini yaitu sebagai saran untuk meningkatkan pengetahuan mengenai proses pemecahan sertifikat hak atas tanah, sebagai sumber informasi dan bahan acuan bagi mereka yang memerlukan informasi mengenai proses pemecahan sertifikat hak atas tanah, serta sebagai syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1), di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)

## **E. Terminologi**

## 1. Proses

Proses menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah runtunan perubahan (peristiwa) dalam perkembangan sesuatu.<sup>3</sup> Dalam penelitian menitik beratkan permohonan dan pemberian hak milik atas tanah di kantor pertanahan kota Semarang”

## 2. Pemecahan

Pemecahan (*splitzing*) adalah sebuah proses, cara atau perbuatan memecah atau memecahkan. Sedangkan apabila dihubungkan dengan sertifikat hak atas tanah, maka pengertian *splitzing* adalah proses pemecahan satu sertifikat hak atas tanah yang lama menjadi beberapa sertifikat hak atas tanah baru.<sup>4</sup>

## 3. Sertifikat

Sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan.<sup>5</sup>

## 4. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut

---

<sup>3</sup> <https://kbbi.web.id/proses> di akses pada tanggal 22 Desember 2020 pukul 23.32 WIB

<sup>4</sup> Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 123

<sup>5</sup> Muliawan, 2009, *Pemberian Hak Milik untuk Rumah Tinggal*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hlm.60

bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.<sup>6</sup>

#### 5. Kantor Pertanahan Kota Semarang

Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kota Semarang yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.<sup>7</sup>

### F. Metode Penelitian

Metode Penelitian merupakan hak atau suatu usaha yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut.<sup>8</sup> Metodologi pada hakekatnya memberikan pedoman tentang cara seseorang menggali, mempelajari, dan menghadapi lingkungan-lingkungan yang dihadapi.

#### 1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode penelitian ini dilakukan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian dimana penelitian tersebut menekankan pada ilmu hukum, tetapi disamping itu juga mengaitkan kaidah-kaidah hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Alasan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis ini

---

<sup>6</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *hak-hak atas tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm.29

<sup>7</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 32 Tahun 2016 tentang sistem Kendali Mutu Program Pertanahan, Agraria Dan Tata Ruang Pasal 1 Angka 12

<sup>8</sup><https://www.statistikian.com/2017/02/metode-penelitian-metodologi-penelitian.html> diakses pada tanggal 22 Desember 2020 pukul 23.50 Wib



karena dilakukannya penekanan pada suatu peraturan serta berkaitan dengan penerapan dalam praktek.<sup>9</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menunjukkan penelitian bersifat deskriptif analisis, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif merupakan salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai suatu fenomena kenyataan sosial, dengan jelas mendiskripsikan sejumlah variable dengan masalah yang diteliti. Kegiatan-kegiatan dalam hal ini adalah kegiatan-kegiatan untuk meneliti proses pemecahan sertifikat hak atas tanah .

## 3. Jenis dan Sumber data

Sumber data yang akan digunakan oleh penulis yaitu data primer serta data sekunder.

### a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga memperoleh data yang diperlukan. Objek yang penulis wawancara dalam hal ini adalah Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang.

---

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Someitro, 1995, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 97

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier, dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian :

1) Bahan hukum yang membuat orang taat pada hukum atau bersifat mengikat. Terdiri dari :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3) Bahan Hukum Tersier Yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan dan menunjang bahan primer dan bahan sekunder, bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan suatu cara memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode pengumpulan data melalui Studi Kepustakaan

- a. Wawancara agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Petugas Kantor Pertanahan Kota Semarang.
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah.<sup>10</sup>
- c. Studi Dokumen Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis

---

<sup>10</sup> Lexy J. Meleong, 2010, *Metodologi penelitian kualitatif* , PT Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm.186

data- data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

## **5. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kota Semarang yang beralamat di Jl. Ki Mangunsarkoro No.23, Karangkidul, Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang, Jawa Tengah 50241

## **6. Metode Penyajian Data**

Setelah semua data diperoleh dari penelitian, kemudian data tersebut akan diteliti kembali. Hal ini guna menjamin data yang diperoleh tersebut sudah dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Selanjutnya data dianalisis, disusun secara sistematis dan disajikan dalam bentuk skripsi.

## **7. Metode Analisis Data**

Metode analisis data dilakukan dengan menghimpun data melalui penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, baik berupa dokumen-dokumen maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan analisis yuridis sosiologis terhadap proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan kota semarang.

Untuk menganalisis bahan hukum yang telah terkumpul, dalam penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan

pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan ke dalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dan memperjelas pembahasan penulisan skripsi ini, penulis akan menyusun secara sistematis sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini uraian yang membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian dan Daftar Pustaka.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini menguraikan tinjauan pustaka yang meliputi tinjauan umum badan pertanahan nasional, Tinjauan umum hak atas tanah, Tinjauan umum pendaftaran tanah, Tinjauan Umum Sertifikat Tanah serta hak milik atas tanah dalam perspektif Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini membahas tentang pembahasan mengenai proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang serta masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan

sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota  
Semarang

#### **BAB IV      PENUTUP**

Bab ini berisi mengenai kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan dalam ketentuan kontran kredit dan saran masukan bagi para pihak dalam proses pembahasan ini.

